



# CITTÀ DI VALLEFOGLIA

## 01-B

# RELAZIONE TECNICA

VARIANTI CHE COMPORTANO UN AUMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO  
(SCHEDE NN. 9 – 26)

**MAGGIO 2023**

Con emendamento Aggiornamento 10.09.2024

CITTÀ DI VALLEFOGLIA

Via Alfredino Rampi n. 4 – Montecchio di Vallefoglia (PU)

Vallefoglia 26.05.2023 \_ aggiornamento 10.09.2024

Il Responsabile del Procedimento  
Ing. Filippo Cioppi

Il Responsabile del Settore 4°  
Ing. Lorenzo Gai



Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005 il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa



## Premesse

A decorrere dal **1° gennaio 2014** è stato istituito, con L.R. n. 47 del 13.12.2013, mediante fusione dei Comuni contermini di Colbordolo e di Sant'Angelo in Lizzola, un unico Comune denominato Vallefoglia. Restano in vigore gli strumenti urbanistici dei Comuni di Colbordolo e Sant'Angelo in Lizzola fino al nuovo strumento del nuovo comune istituito.

- Il **Piano Regolatore Generale della Città di Vallefoglia**, deriva dall' omogeneizzazione ed unificazione normativa e cartografica dei vigenti PRG degli ex Comuni di Colbordolo e di Sant'Angelo in Lizzola, ai sensi del combinato disposto degli artt. 15, comma 5, e 30 della L.R. n. 34/92 e s.m.i., **è stato approvato con atto di Consiglio Comunale n. 52 del 09.11.2017**, pubblicato sul BUR Marche n. 126 in data 30.11.2017\_
- La **"VARIANTE 2018 al P.R.G."** è stata approvata con atto di Consiglio Comunale n. **9 del 28.03.2019**, ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 34/92 e s.m.i., e pubblicato sul BUR Marche n. 30 in data 18.04.2019;
- Con atto di Consiglio Comunale n. **36 del 30.10.2018** ad oggetto: **"RECEPIMENTO DELLO SCHEMA DI REGOLAMENTO TIPO (R.E.T), A SEGUITO DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLA L.R. 8/2018 CHE MODIFICA L'ART. 13 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE (R.E.C.) DELL'EX COMUNE DI SANT'ANGELO IN LIZZOLA E DELL'EX COMUNE DI COLBORDOLO"** è stato abrogato l'art. 13 dei due R.E.C. (dei due ex comuni);
- **"VARIANTE 2019 al P.R.G."** approvata con atto di Consiglio Comunale n. **19 del 25.06.2020** ad oggetto: **"ESAME OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE VARIANTE NON SOSTANZIALE ALLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE DELLA CITTA' DI VALLEFOGLIA, AI SENSI DEGLI ARTT. 15 COMMA 5 E 30 DELLA L.R. 34/1992"**; per il recepimento delle nuove definizioni edilizie del Regolamento Edilizio Tipo (RET) e di cui alla L.R. 8/2018 nelle NTA di PRG;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 54 del **27.11.2020** ad oggetto: **ESAME OSSERVAZIONI ED APPROVAZIONE DEFINITIVA DELLA VARIANTE AI SENSI DELLA L.R. 34/92 - ART.15 COMMA 5 - AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE STRALCIO PARZIALE DELL'AREA SECONDARIA DI NUOVO IMPIANTO DENOMINATA "COMPARTO MP2, SUB. COMPARTO A", SITA IN MONTECCHIO, VIA ARENA-VIA LUNGA"**\_ (con eliminazione quota PIP)
- **"VARIANTE al P.R.G."** approvata con atto di Consiglio Comunale n. **47 del 29.10.2021** ad oggetto: **"ESAME OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE VARIANTE NON SOSTANZIALE AL P.R.G. COMUNALE VIGENTE - "VARIANTE 2018" - IN MERITO ALLA REVISIONE E ADEGUAMENTO DELLA TABELLA B DELLE N.T.A. DI P.R.G. RELATIVA AL CENSIMENTO DEL P.P.A.R. DELLE CASE RURALI AI SENSI DEGLI ARTT. NN. 15 COMMA 5 E 30 L.R. 34/1992"**.
- **"VARIANTE 2021 al PRG"** approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n. **3 del 11.01.2022** ad oggetto: **"ESAME OSSERVAZIONI CON PARZIALE ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI FORMULATE DALLA PROVINCIA E APPROVAZIONE VARIANTI NON SOSTANZIALI AL PRG VIGENTE INDIVIDUATE IN ALCUNE SCHEDE GRAFICHE AI SENSI DEGLI ARTT. 15 COMMA 5 E 30 DELLA L.R. 34/1992"**, relativa ai piani di lottizzazioni terminati con aree di urbanizzazione già cedute.
- **"VARIANTE al PRG"** approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n. **2 del 11.01.2022** ad oggetto: **ESAME OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE VARIANTE AL COMPARTO 13M DI MORCIOLA IN RECEPIMENTO DELLA SENTENZA DEL TAR MARCHE N. 6/2020 [...] - TAR MARCHE N. 905/2008 PER ELIMINAZIONE DELLA QUOTA PIP AI SENSI DEGLI ARTT. 15 COMMA 5 E 30 L.R. 34/1992.**
- **"VARIANTE al PRG"** approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n. **4 del 11.01.2022** ad oggetto: **ESAME OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE VARIANTE AL COMPARTO MP3 DI MONTECCHIO PER L'ELIMINAZIONE DELLA QUOTA PIP DEL 10% AI SENSI DEGLI ARTT. 15 COMMA 5 E 30 L.R. 30/1992.**
- **"VARIANTE 2022 al PRG"** approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n. **122 del 08.11.2022** ad oggetto: **"APPROVAZIONE VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRG VIGENTE AI SENSI DEGLI ARTT. 15 COMMA 5 E 30 DELLA L.R. 34/1992 PER LA MODIFICA DELLA SCHEDA L3 DI PRG"**, relativa all'area B4.a sul Monte di Colbordolo.
- **"VARIANTE al PRG"** approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. **11 del 09.03.2023** ad oggetto: **VALORIZZAZIONE DI ALCUNI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE AI SENSI DELL'ART. 26-TER DELLA L.R. 34/1992 - APPROVAZIONE.**
- **"VARIANTE al PRG"** approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. **11 del 09.03.2023** ad oggetto: **VALORIZZAZIONE DI ALCUNI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE AI SENSI DELL'ART. 26-TER DELLA L.R. 34/1992 - APPROVAZIONE.**
- **"VARIANTE al PRG"** approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. **51 del 07.12.2023** ad oggetto: **APPROVAZIONE PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 3.3. COMMA 5 DELLE N.T.A DI P.R.G. E DELL'ART. 26 DELLA L.R. 34/1992 PER LA SUDDIVISIONE DELL'AREA "MR11" IN DUE SUB - COMPARTI CON CAMBIO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL SUB COMPARTO "A" DA USO URBANO DI NUOVO IMPIANTO AD USO PRODUTTIVO TERZIARIO DI NUOVO IMPIANTO.**
- **"VARIANTE al PRG"** approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. **52 del 07.12.2023** ad oggetto: **APPROVAZIONE VARIANTE AL PRG DEL COMPARTO MT2-A AI SENSI DELL'ART. 8 DEL D.P.R. 160/10 E AI SENSI DELL'ART. 26-QUATER L.R. N. 34/1992 E S.M.I. \_ PRATICA SUAP: 000249/2023 CODICE PRATICA ONLINE: 2023000676 - DITTA: RIVACOLD S.R.L. DI VALLEFOGLIA (PU).**

A seguito delle richieste pervenute in questi ultimi anni di modifiche agli azzonamenti o alle normative questa Amministrazione sta provvedendo ad aggiornare il proprio strumento urbanistico vigente con una serie di correzioni/modifiche all'assetto territoriale e normativo, che nel suo complesso comunque risultano essere di basso impatto.

Il documento denominato "SCHEDE DI VARIANTE" analizza le singole zone oggetto di intervento, le aree oggetto di correzioni grafiche e le normative da aggiornare/correggere/integrare.

Le Schede sono state suddivise in due gruppi:

**A. Varianti che NON comportano un aumento di consumo di suolo**

**B. Varianti che comportano un incremento di consumo di suolo**

Nel dettaglio le SCHEDE sono state così raggruppate:

**gruppo A**

- **VARIANTI CHE COMPORTANO UNA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO**  
(RIDUZIONE - Schede nn. 2 – 8 – 16 - 24)
- **VARIANTI CHE COMPORTANO CAMBIO DI ZONA**  
(TRASFORMAZIONE - Schede nn. 5 – 10 – 11 – 12 – 15 – 17 – 21 – 37)
- **CORREZIONE DI REFUSI GRAFICI**  
(Schede nn. 27 - 27a – 27b)
- **VARIANTI ALLE NTA**  
(Schede nn. 25 - 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 - 38 - 39 - 40)

**gruppo B**

- **VARIANTI CHE COMPORTANO UN AUMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO**  
(INSERIMENTO - Schede nn. 9 - 26)

Nella presente Relazione tecnica analizzeremo in sintesi le singole SCHEDE di Variante alla luce delle Normative in cui esse ricadono, mentre per un quadro di raffronto più completo si rimanda all'elaborato specifico.

Nell'elaborato **03- VERIFICA CONSUMO DEL SUOLO** è stato verificato che nel bilanciamento tra aree sottratte all'edificazione e aree inserite all'edificazione il bilancio è di **26.944 mq** di terreno regrediti a terreno agricolo.

Tuttavia se a questo terreno sommiamo le **Schede 15 + 24 + 26** che istituiscono o incrementano aree F1 destinata al rimboschimento, pertanto sostanzialmente priva di potenzialità edificatoria, abbiamo

(19.792 mq + 25.482 mq + 21972 mq = **67.246 mq** di terreno inedificabile)

Tale variante comporta la modifica della cartografia di piano. A variante approvata, sul sito Comunale verranno pubblicate le Tavole complete degli azzonamenti aggiornate.
---

## RELAZIONE TECNICA

TRASFORMAZIONE di porzione di F1.a in comparto residenziale C - 13B  
Località Bottega (Tavola P5)

Scheda  
**9**

Normativa di riferimento:

**art. 26 della Legge Regionale 34/1992**

**art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.**

**Recepisce prescrizione contenuta nel DECRETO DEL PRESIDENTE della Provincia N. 195/2024.**

In località Bottega, le particelle catastalmente individuate alla sezione A foglio 6 mapp. 1042, 1046 e 1048 di complessivi **5863 mq.**

Sono presenti i seguenti vincoli: Tutela paesaggistica per Corsi d'acqua – Dlgs. 42/2004 art. 142 lett. c) (art. 4.7.1 delle NTA); Tutela integrale di PPAR per corsi d'acqua (art. 4.3.1.1. delle NTA); Tutela integrale di PPAR per corsi d'acqua - aree esondabili (art. 4.3.1.4. delle NTA); Aree soggette a esondazione R1 – PAI Regione Marche E-02-0009 (art. 4.8 delle NTA).

La maggior parte della superficie comunque è libera da vincoli e contigua ad aree urbanizzate da decenni.

In località Bottega, le particelle catastalmente individuate alla sezione A foglio 6 mapp. 1042, 1046 e 1048 di complessivi **5863 mq.** In analogia con il recente nuovo comparto edificatorio residenziale inserito nel 2018, **Comparto 12B**, introduciamo proporzionalmente gli stessi indici edificatori.

I nuovi dati riportati nella "Tabella - A", allegata alle NTA, il comparto **13B** possiede una **Superficie territoriale (St) di 5.863 mq** ed una capacità edificatoria espressa in Superficie Utile Lorda (**SUL**) di **1173 mq** di cui **Su = 879 mq** e **Sa = 293 mq.**

Non si ha incremento di suolo consumato ai sensi dell'art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.

**PRESCRIZIONI SCATURITE DAGLI SCA IN SEDE DI VERIFICA A VAS E DAL DECRETO DEL PRESIDENTE N. 195/2024. – (verranno inserite nella prescrizione 100 di TAB. A)**

### 1. SOPRINTENDENZA

#### TUTELA PAESAGGISTICA

[...]

*Riguardo al nuovo comparto residenziale di cui alla **scheda di variante n. 9**, l'edificato dovrà essere confinato alla zona già urbanizzata ed integrato con opere di mitigazione a verde; dovrà essere garantita una certa omogeneità nelle scelte progettuali, soprattutto nei materiali e nelle finiture, in armonia con il contesto; dovrà essere assicurato il mantenimento di un'ampia fascia di verde di bordo verso l'area ripariale tutelata al fine di salvaguardare la sua continuità visiva e funzionale.*

*Relativamente alle schede non pervenute, inerenti "varianti che comportano cambio di zona" e "varianti alle NTA", sia verificato da parte dell'Amministrazione competente che le stesse non riducano i livelli di tutela di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.. Diversamente dovrà essere richiesto il parere a questa Soprintendenza.*

*Si rammenta in ultimo che questo Ufficio potrà esprimere ogni ulteriore valutazione di competenza, relativamente alle successive fasi di progettazione di cui alle previsioni urbanistiche delle zone oggetto di variante 7 e 9, in ordine al procedimento di autorizzazione paesaggistica ed al previsto proprio parere vincolante.*

#### TUTELA ARCHEOLOGICA

[...]

*Si coglie l'occasione per segnalare che il Vigente PRG del Comune di Vallefoglia purtroppo non ha recepito l'indicazione dell'Art. 41 lettera e) del vigente PPAR di adottare specifica cartografia per le "Aree con segnalazione di ritrovamenti" da non identificare con le aree archeologiche perimetrare ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e smi.*

*In considerazione di quanto sopra esposto si ritiene necessario che:*

*- le opere di urbanizzazione (viabilità, aree destinate a parcheggio pubblico, passaggio dei sottoservizi per l'allaccio alle linee esistenti, palificazioni, ecc.) siano sottoposte a verifica archeo-stratigrafica preventiva mediante saggi archeologici preventivi, prima della redazione dei progetti definitivi/esecutivi.*

*Le indagini saranno condotte sotto il diretto controllo di questa Soprintendenza con oneri interamente a carico della Committenza. Anticipatamente all'esecuzione delle indagini dovrà essere dato incarico ad archeologi, in possesso dei requisiti previsti per l'iscrizione negli elenchi dei professionisti competenti ad eseguire interventi sui beni culturali, ai sensi della Legge 110 del 22 luglio 2014, di predisporre un piano di indagini che dovrà essere trasmesso a questo Ufficio.*

## **2. PROVINCIA \_ DECRETO DEL PRESIDENTE N. 195/2024**

*c) Scheda 9 - Per tutte le motivazioni sopra descritte, [...], si prescrive, per il comparto 13B, l'adozione di una capacità edificatoria espressa in Superficie Utile Lorda (SUL) non superiore al 20% della Superficie territoriale (St) prevista. Gli elaborati progettuali dello Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E) dovranno inoltre recepire le indicazioni contenute nel parere che la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Marche ha espresso con prot. n. 7954 del 12/07/2023; tali indicazioni dovranno essere integralmente riportate nelle NTA del PRG. Si ricorda che la conferma dell'esito positivo della verifica di assoggettabilità a VAS (vedi le determine dirigenziali n. 866/2023 e 1222/2023 del Servizio 6 della Provincia di Pesaro e Urbino) è strettamente vincolata all'accoglimento delle prescrizioni sopra descritte;*

Normativa di riferimento:

**art. 26 della Legge Regionale 34/1992**

**art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.**

**Recepisce EMENDAMENTO approvato dal Consiglio Comunale con propria DELIBERA N. 47/2023.**

Nel monte di Montecchio, lungo via Belvedere in Zona E agricola viene individuata un'area da adibire a Zona F1 - Parco pubblico e da rimboscare.

L'area è assoggettata ai vincoli di PPAR di Tutela diffusa dei crinali (art. 4.5.1.1. delle NTA di PRG) e in parte da zone in dissesto da PAI (F-02-0257 R1-F1).

La superficie territoriale da inserire è di 21.972 mq con misurazione GIS.

Si ha pertanto un **incremento di consumo di suolo per 21.972 mq** ai sensi dell'art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.

**NB: Si precisa che per questa area non è prevista edificazione come già riportato all'art. 6.9.1. comma 3 delle NTA DI PRG:**

3. Nelle zone destinate a Verde Pubblico, Verde Sportivo e a Parco, gli usi consentiti sono limitati a: US1 con esclusione dei distributori di carburante, US4. A tutta la zona destinata a Parco urbano, localizzata in località Montecchio in prossimità del cimitero, non viene attribuita alcuna capacità edificatoria.

---

Vallefoglia 26.05.2023 \_ aggiornamento 10.09.2024

Il Responsabile del Procedimento  
Ing. Filippo Cioppi

Il Responsabile del Settore 4°  
Ing. Lorenzo Gai

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005 il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

