



# CITTÀ DI VALLEFOGLIA

## 01

# RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

**VARIANTE AI SENSI ART. 33 COMMA 12 LETTERA a) – L.R. 19/2023**

Vallefoglia 20.01.2025

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).**
- La **"VARIANTE 2023 al PRG"** è stata approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. **34 del 26.09.2024**, ad oggetto: **APPROVAZIONE VARIANTE AL PIANO REGOLATORE DELLA CITTA' DI VALLEFOGLIA - VARIANTE 2023 - AI SENSI DELL'ART. 26 COMMA 1 DELLA L.R. 34/1992 e s.m.i. e pubblicata sul BUR Marche n. 103 in data 07.11.2024.**

## RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

TRASFORMAZIONE di porzione di Zona B2 in Zona Vp – Verde privato  
Località Sant'Angelo in Lizzola (Tavola P1)

Scheda

1

Normativa di riferimento:

**art. 33 comma 12 lettera a) della Legge Regionale 19/2023**  
**(ex art. 15 comma 5 della Legge Regionale 34/1992)**

Il vigente PRG di Vallefoglia individua in località Sant'Angelo in Lizzola una Zona Residenziale di completamento B2 normata dagli artt. 6.4. e 6.4.6. delle NTA. Tale zona è attuabile attraverso intervento diretto.

L'area oggetto di intervento è ubicata lungo la provinciale n. 26 nei pressi del centro abitato di Sant'Angelo in Lizzola è individuata catastalmente ai Terreni alla Sez. B foglio 12 mappale 856. La superficie catastale è di 1094,95 mq (misurazione GIS), mentre la **zona B2** interessata alla trasformazione è di **907,76 mq** (misurazione GIS).

La variante consiste nella trasformazione della **superficie residenziale di completamento B2 in Zona Vp – Verde Privato** (art. 6.12. delle NTA), priva di capacità edificatoria, per la stessa estensione di **907,76 mq** (misurazione GIS).

Non si ha incremento di suolo consumato ai sensi dell'ex art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011, né dell'art. 33 comma 13 della L.R. 19/2023.

RECEPIMENTO CARTOGRAFICO ACQUISIZIONE OPERE DI  
URBANIZZAZIONE – CONSORZIO 2 e CONSORZIO 3 – 5T- TALACCHIO  
ZONA IND.LE  
Località Talacchio (Tavola P7)

Scheda

2

Normativa di riferimento:

**art. 33 comma 12 lettera a) della Legge Regionale 19/2023**  
**(ex art. 15 comma 5 della Legge Regionale 34/1992)**

Il vigente PRG di Vallefoglia individua nella zona industriale di Talacchio, visibile nella tavola di PRG P7 l'area produttiva omonima. La prima area edificata risale ai primi anni '70 ed è conosciuta come **CONSORZIO 1**.

Successivamente nei due decenni successivi, l'espansione della zona produttiva è avvenuta nelle aree denominate **CONSORZIO 2** e **CONSORZIO 3 – ex 5T**.

Mentre per il Consorzio 1, trascorsi ormai cinque decenni, questo ufficio tecnico sta provvedendo con le procedure indicate della L. 488/1998 art. 31 commi 21 e 22 per l'acquisizione delle aree oggetto di opere di urbanizzazione, per i due consorzi CONSORZIO 2 e CONSORZIO 3 -5T le OO.UU. queste sono state acquisite mediante i sotto riportati atti notarili:

- **CONSORZIO 2** - Le opere di urbanizzazione sono state cedute al Comune di Vallefoglia con atto notaio Paladini di Urbino del 30.11.2018 Rep. 30928 Racc. 17104 ad oggetto: "CESSIONE GRATUITA DI AREE IN ESECUZIONE DI OBBLIGHI NASCENTI DA CONVENZIONE", registrato a Pesaro il 24.12.2018 Reg. Gen. N. 15183, Reg. part. 9620.
- **CONSORZIO 3 – ex 5T**. Le opere di urbanizzazione sono state cedute al Comune di Vallefoglia con atto notaio Enrico Cafiero di Fano Rep. 128286 del 02/04/2020, Rep. 128311 del 04/04/2020, Rep. 128343 del 09/04/2020 e Rep. 129111 del 24/09/2020 Racc. 37639 registrato a Fano il 07.10.2019 al n. 5965 serie 1T.

Pertanto si recepiscono cartograficamente le aree oggetto di urbanizzazione del **CONSORZIO 2** e tutta la **Zona D0**, essendo stata tutta sfruttata nei suoi indici edificatori, si trasforma in **ZONA D1.a** a conservazione volumetrica (art. 6.6.3. delle N.T.A. di P.R.G.).

Pertanto si recepiscono cartograficamente le aree oggetto di urbanizzazione del **CONSORZIO 3 - ex 5T** e tutta la **Zona D6.a – comparto 5T**, essendo stata tutta sfruttata nei suoi indici edificatori, eccetto nella particella 173, si trasforma in **ZONA D1.a** a conservazione volumetrica (art. 6.6.3. delle N.T.A. di P.R.G.).

Solo la particella catastale ai fabbricati individuata alla Sez. A foglio 3 mapp. 173, mantiene la configurazione di **Zona D6.a – ex 5T** con i gli indici suoi specifici da finire di utilizzare. Nella prescrizione 102 di tabella A vengono riportati i parametri non utilizzati del LOTTO 7 – particella 173.

## SUDDIVISIONE DEL COMPARTO 4T-1 NEI SUB COMPARTI 4T-3 E 4T-4

Località Talacchio (Tavola P7)

Scheda  
**3**

Normativa di riferimento:

**art. 33 comma 12 lettera a) della Legge Regionale 19/2023**  
**(ex art. 15 comma 5 della Legge Regionale 34/1992)**

Richiamato il DECRETO DEL DIRIGENTE DELLA P.F. BONICHICHE, FONTI ENERGETICHE, RIFIUTI E CAVE E MINIERE n. 147 del 06.11.2019 – REGIONE MARCHE -, costituente variante allo strumento urbanistico del comune di Vallefoglia, il quale ha formalmente suddiviso il comparto **4T** originario in due sub-comparti **4T-1** e **4T-2** ciascuno con i propri indici proporzionali alle rispettive superfici e con le stesse prescrizioni – Vedi Tabella A delle N.T.A.

Il comparto **4T-1, mai attuato**, a seguito delle richieste pervenute, ai sensi dell'art. 3.3. comma 5 delle NTA di PRG, viene con la presente variante sua volta suddiviso nuovamente in altri 2 sub-comparti **4T-3** e **4T-4**, ciascuno con i propri indici proporzionali alle rispettive superfici e con le stesse prescrizioni – Vedi Tabella A delle N.T.A

Il comparto **4T-2**, con il decreto sopra indicato, è attuato e contiene una struttura che produce energia elettrica utilizzando la combustione dei gas di fermentazione prodotti dalla macerazione di scarti agricoli.

Attualmente è in itinere presso la Regione Marche una pratica per la modifica dell'impianto esistente, da produzione di elettricità a produzione di gas metano. Per tale modifica l'impianto necessita di una piazzola di sosta del camion con bombole per il loro riempimento di gas metano. Il progetto prevede di collocare nella particella 649 tale piazzola di sosta degli automezzi. Ciò comporta la modifica della perimetrazione del Comparto 4T-2. LA PROPRIETA' E' LA STESSA sia delle particelle costituenti il sub-comparto 4T-2 che della particella 649 e di alcune altre del 4T-1.

Pertanto si effettuerà la suddivisione del comparto 4T-1 nei due sub comparti 4T-3 e 4T-4 e la modifica della perimetrazione del comparto 4T-2.

**NON VI SONO AUMENTI DI INDICI EDIFICATORI NE' AUMENTI DI SUPERFICI TERRITORIALI. – Vedi Tabella A delle N.T.A.**

A seguito della 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)**, si eliminano le prescrizioni 11, 15 e 32.

Il comparto **4T-1, mai attuato**, a seguito delle richieste pervenute, ai sensi dell’art. 3.3. comma 5 delle NTA di PRG, viene suddiviso in ulteriori 2 sub-comparti **4T-3** e **4T-4**, ciascuno con i propri indici proporzionali alle rispettive superfici e con le stesse prescrizioni. Inoltre si modifica la perimetrazione del comparto 4T-2 tutto nel rispetto proporzionale delle superfici e degli indici.

Si inserisce nell’ex COMPARTO 5T la prescrizione 102 contenente i parametri del LOTTO 7 mai attuato e che resta D6.a- Ex 5T.

Vallefoglia 20.01.2025

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

