



CITTÀ DI VALLEFOGLIA

02 - B

SCHEDE DI VARIANTE

SCHEDATURA DELLE AREE OGGETTO DI VARIANTE

- *Varianti che comportano un aumento del consumo di suolo*
(INSERIMENTO - Schede nn. 7 - 9 – 26)

MAGGIO 2023

Aggiornamento 25.10.2023

CITTÀ DI VALLEFOGLIA

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

Vallefoglia 26.05.2023 _ aggiornamento 25.10.2023

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 e che ai sensi dell'art. 5, comma 6 della medesima Legge, fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici approvati dal Comune di nuova istituzione, restano in vigore gli strumenti urbanistici dei Comuni di Colbordolo e Sant'Angelo in Lizzola con riferimento agli ambiti territoriali d'origine dei Comuni che li hanno approvati.

1. 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_
2. 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;
3. 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);
4. La **“VARIANTE 2019 al P.R.G.”** è stata 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”**; finalizzata al recepimento delle nuove definizioni edilizie del Regolamento Edilizio Tipo (RET) e di cui alla L.R. 8/2018 nelle NTA di PRG;
5. La **“VARIANTE 2021 al PRG”** è stata 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.
6. Con la delibera 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”**, è stata modificata la Tabella B e inserita la Tabella C nelle NTA di PRG.
7. La **“VARIANTE 2022 al PRG”** è stata 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.
8. La **“VARIANTE 2022 al PRG”** è stata 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”**, relativa ad alcune aree ubicate nella zona industriale di Talacchio.

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. 3 – 5 – 10 – 11 – 12 – 15 – 17 – 21 – 22 – 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. 7 – 9 - 13 – 19 – 20 - 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 **4590 mq** di terreno regrediti a terreno agricolo.

Tuttavia se a questo terreno sommiamo la **Scheda 26** che istituisce un'area F1 destinata al rimboschimento, pertanto sostanzialmente priva di potenzialità edificatoria, abbiamo

(4590 mq + 21972 mq = **26.562 mq** di terreno tornato inedificabile)

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

NB: Le SCHEDE nn. 13 – 19 – 20 sono state cassate in sede di VERIFICA A VAS.

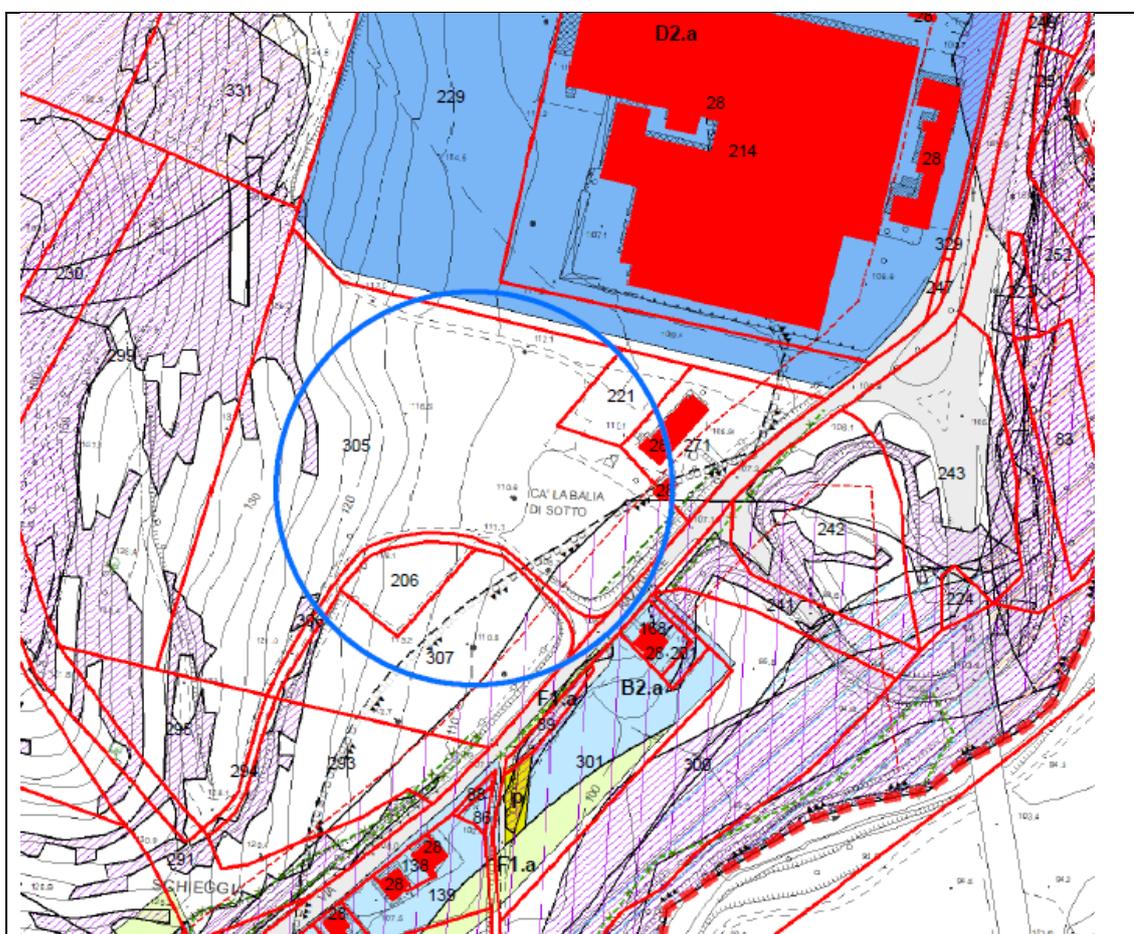
Il vigente PRG di Vallefoglia individua in località Cà La Balia un comparto produttivo risalente alla fine degli anni '60 denominato D2.a.

In questi ultimi anni tale polo produttivo ha effettuato numerosi interventi di ristrutturazione degli immobili esistenti nonché interventi per la realizzazione di nuovi opifici ad utilizzo dell'attività stessa.

Il terreno confinante, ai sensi dell'art. 11 comma 3 della L.R. 22/2011, si presta pertanto ad essere trasformato in un comparto produttivo di nuovo impianto D6.a – 3CA.

Le particelle oggetto di trasformazione sono identificate al catasto terreni alla Sez. A foglio 28 mapp. nn. 271 - 221 – 305 per una Superficie Territoriale complessiva di **St = 25.627 mq.**

Vincoli presenti: Tutela integrale di PPAR per aree con pendenza superiore al 30% (art. 4.3.1.3 delle NTA), Tutela paesaggistica per Corsi d'acqua – Dlgs. 42/2004 art. 142 lett. C) (art. 4.7.1 delle NTA).



Stralcio Tavola P8 del vigente PRG

TABELLA A – PRG VIGENTE																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
INDIVIDUAZIONE AREE	PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI										USI DEL TERRITORIO		INTERVENTO PUBBLICO		ALTRE INFORMAZIONI		PRESCRIZIONI																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
	NOMENCLATURA AREA		RIFERIMENTO TAVOLE GRAFICHE		SA	SU	SU + SA	SU	SU	SA	V	IC	Hmax	DI	DC	DS		AI	NUM. MASSIMO PIANI UTILI FUORI TERRA	USO URBANO	USO PRODUTTIVO	USO PUBBLICO	QUOTA DESTINATA A P.E.P.	QUOTA DESTINATA A P.L.P.	%	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	INTERFERENZA CON AREE TUTELATE / VINCOLATE	ZONA ASSOGGETTA A CONVENZIONE IN CORSO																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
LOCALITÀ					SU	SU	SU + SA	SU	SU	SA	V	IC	Hmax	DI	DC	DS	AI		UR1	UR2	UR3	UR4	UR5	UR6	UR7	UR8	UR9	UR10	UR11	UR12	UR13	UR14	UR15	UR16	UR17	UR18	UR19	UR20	UR21	UR22	UR23	UR24	UR25	UR26	UR27	UR28	UR29	UR30	UR31	UR32	UR33	UR34	UR35	UR36	UR37	UR38	UR39	UR40	UR41	UR42	UR43	UR44	UR45	UR46	UR47	UR48	UR49	UR50	UR51	UR52	UR53	UR54	UR55	UR56	UR57	UR58	UR59	UR60	UR61	UR62	UR63	UR64	UR65	UR66	UR67	UR68	UR69	UR70	UR71	UR72	UR73	UR74	UR75	UR76	UR77	UR78	UR79	UR80	UR81	UR82	UR83	UR84	UR85	UR86	UR87	UR88	UR89	UR90	UR91	UR92	UR93	UR94	UR95	UR96	UR97	UR98	UR99	UR100	UR101	UR102	UR103	UR104	UR105	UR106	UR107	UR108	UR109	UR110	UR111	UR112	UR113	UR114	UR115	UR116	UR117	UR118	UR119	UR120	UR121	UR122	UR123	UR124	UR125	UR126	UR127	UR128	UR129	UR130	UR131	UR132	UR133	UR134	UR135	UR136	UR137	UR138	UR139	UR140	UR141	UR142	UR143	UR144	UR145	UR146	UR147	UR148	UR149	UR150	UR151	UR152	UR153	UR154	UR155	UR156	UR157	UR158	UR159	UR160	UR161	UR162	UR163	UR164	UR165	UR166	UR167	UR168	UR169	UR170	UR171	UR172	UR173	UR174	UR175	UR176	UR177	UR178	UR179	UR180	UR181	UR182	UR183	UR184	UR185	UR186	UR187	UR188	UR189	UR190	UR191	UR192	UR193	UR194	UR195	UR196	UR197	UR198	UR199	UR200	UR201	UR202	UR203	UR204	UR205	UR206	UR207	UR208	UR209	UR210	UR211	UR212	UR213	UR214	UR215	UR216	UR217	UR218	UR219	UR220	UR221	UR222	UR223	UR224	UR225	UR226	UR227	UR228	UR229	UR230	UR231	UR232	UR233	UR234	UR235	UR236	UR237	UR238	UR239	UR240	UR241	UR242	UR243	UR244	UR245	UR246	UR247	UR248	UR249	UR250	UR251	UR252	UR253	UR254	UR255	UR256	UR257	UR258	UR259	UR260	UR261	UR262	UR263	UR264	UR265	UR266	UR267	UR268	UR269	UR270	UR271	UR272	UR273	UR274	UR275	UR276	UR277	UR278	UR279	UR280	UR281	UR282	UR283	UR284	UR285	UR286	UR287	UR288	UR289	UR290	UR291	UR292	UR293	UR294	UR295	UR296	UR297	UR298	UR299	UR300	UR301	UR302	UR303	UR304	UR305	UR306	UR307	UR308	UR309	UR310	UR311	UR312	UR313	UR314	UR315	UR316	UR317	UR318	UR319	UR320	UR321	UR322	UR323	UR324	UR325	UR326	UR327	UR328	UR329	UR330	UR331	UR332	UR333	UR334	UR335	UR336	UR337	UR338	UR339	UR340	UR341	UR342	UR343	UR344	UR345	UR346	UR347	UR348	UR349	UR350	UR351	UR352	UR353	UR354	UR355	UR356	UR357	UR358	UR359	UR360	UR361	UR362	UR363	UR364	UR365	UR366	UR367	UR368	UR369	UR370	UR371	UR372	UR373	UR374	UR375	UR376	UR377	UR378	UR379	UR380	UR381	UR382	UR383	UR384	UR385	UR386	UR387	UR388	UR389	UR390	UR391	UR392	UR393	UR394	UR395	UR396	UR397	UR398	UR399	UR400	UR401	UR402	UR403	UR404	UR405	UR406	UR407	UR408	UR409	UR410	UR411	UR412	UR413	UR414	UR415	UR416	UR417	UR418	UR419	UR420	UR421	UR422	UR423	UR424	UR425	UR426	UR427	UR428	UR429	UR430	UR431	UR432	UR433	UR434	UR435	UR436	UR437	UR438	UR439	UR440	UR441	UR442	UR443	UR444	UR445	UR446	UR447	UR448	UR449	UR450	UR451	UR452	UR453	UR454	UR455	UR456	UR457	UR458	UR459	UR460	UR461	UR462	UR463	UR464	UR465	UR466	UR467	UR468	UR469	UR470	UR471	UR472	UR473	UR474	UR475	UR476	UR477	UR478	UR479	UR480	UR481	UR482	UR483	UR484	UR485	UR486	UR487	UR488	UR489	UR490	UR491	UR492	UR493	UR494	UR495	UR496	UR497	UR498	UR499	UR500	UR501	UR502	UR503	UR504	UR505	UR506	UR507	UR508	UR509	UR510	UR511	UR512	UR513	UR514	UR515	UR516	UR517	UR518	UR519	UR520	UR521	UR522	UR523	UR524	UR525	UR526	UR527	UR528	UR529	UR530	UR531	UR532	UR533	UR534	UR535	UR536	UR537	UR538	UR539	UR540	UR541	UR542	UR543	UR544	UR545	UR546	UR547	UR548	UR549	UR550	UR551	UR552	UR553	UR554	UR555	UR556	UR557	UR558	UR559	UR560	UR561	UR562	UR563	UR564	UR565	UR566	UR567	UR568	UR569	UR570	UR571	UR572	UR573	UR574	UR575	UR576	UR577	UR578	UR579	UR580	UR581	UR582	UR583	UR584	UR585	UR586	UR587	UR588	UR589	UR590	UR591	UR592	UR593	UR594	UR595	UR596	UR597	UR598	UR599	UR600	UR601	UR602	UR603	UR604	UR605	UR606	UR607	UR608	UR609	UR610	UR611	UR612	UR613	UR614	UR615	UR616	UR617	UR618	UR619	UR620	UR621	UR622	UR623	UR624	UR625	UR626	UR627	UR628	UR629	UR630	UR631	UR632	UR633	UR634	UR635	UR636	UR637	UR638	UR639	UR640	UR641	UR642	UR643	UR644	UR645	UR646	UR647	UR648	UR649	UR650	UR651	UR652	UR653	UR654	UR655	UR656	UR657	UR658	UR659	UR660	UR661	UR662	UR663	UR664	UR665	UR666	UR667	UR668	UR669	UR670	UR671	UR672	UR673	UR674	UR675	UR676	UR677	UR678	UR679	UR680	UR681	UR682	UR683	UR684	UR685	UR686	UR687	UR688	UR689	UR690	UR691	UR692	UR693	UR694	UR695	UR696	UR697	UR698	UR699	UR700	UR701	UR702	UR703	UR704	UR705	UR706	UR707	UR708	UR709	UR710	UR711	UR712	UR713	UR714	UR715	UR716	UR717	UR718	UR719	UR720	UR721	UR722	UR723	UR724	UR725	UR726	UR727	UR728	UR729	UR730	UR731	UR732	UR733	UR734	UR735	UR736	UR737	UR738	UR739	UR740	UR741	UR742	UR743	UR744	UR745	UR746	UR747	UR748	UR749	UR750	UR751	UR752	UR753	UR754	UR755	UR756	UR757	UR758	UR759	UR760	UR761	UR762	UR763	UR764	UR765	UR766	UR767	UR768	UR769	UR770	UR771	UR772	UR773	UR774	UR775	UR776	UR777	UR778	UR779	UR780	UR781	UR782	UR783	UR784	UR785	UR786	UR787	UR788	UR789	UR790	UR791	UR792	UR793	UR794	UR795	UR796	UR797	UR798	UR799	UR800	UR801	UR802	UR803	UR804	UR805	UR806	UR807	UR808	UR809	UR810	UR811	UR812	UR813	UR814	UR815	UR816	UR817	UR818	UR819	UR820	UR821	UR822	UR823	UR824	UR825	UR826	UR827	UR828	UR829	UR830	UR831	UR832	UR833	UR834	UR835	UR836	UR837	UR838	UR839	UR840	UR841	UR842	UR843	UR844	UR845	UR846	UR847	UR848	UR849	UR850	UR851	UR852	UR853	UR854	UR855	UR856	UR857	UR858	UR859	UR860	UR861	UR862	UR863	UR864	UR865	UR866	UR867	UR868	UR869	UR870	UR871	UR872	UR873	UR874	UR875	UR876	UR877	UR878	UR879	UR880	UR881	UR882	UR883	UR884	UR885	UR886	UR887	UR888	UR889	UR890	UR891	UR892	UR893	UR894	UR895	UR896	UR897	UR898	UR899	UR900	UR901	UR902	UR903	UR904	UR905	UR906	UR907	UR908	UR909	UR910	UR911	UR912	UR913	UR914	UR915	UR916	UR917	UR918	UR919	UR920	UR921	UR922	UR923	UR924	UR925	UR926	UR927	UR928	UR929	UR930	UR931	UR932	UR933	UR934	UR935	UR936	UR937	UR938	UR939	UR940	UR941	UR942	UR943	UR944	UR945	UR946	UR947	UR948	UR949	UR950	UR951	UR952	UR953	UR954	UR955	UR956	UR957	UR958	UR959	UR960	UR961	UR962	UR963	UR964	UR965	UR966	UR967	UR968	UR969	UR970	UR971	UR972	UR973	UR974	UR975	UR976	UR977	UR978	UR979	UR980	UR981	UR982	UR983	UR984	UR985	UR986	UR987	UR988	UR989	UR990	UR991	UR992	UR993	UR994	UR995	UR996	UR997	UR998	UR999	UR1000	UR1001	UR1002	UR1003	UR1004	UR1005	UR1006	UR1007	UR1008	UR1009	UR1010	UR1011	UR1012	UR1013	UR1014	UR1015	UR1016	UR1017	UR1018	UR1019	UR1020	UR1021	UR1022	UR1023	UR1024	UR1025	UR1026	UR1027	UR1028	UR1029	UR1030	UR1031	UR1032	UR1033	UR1034	UR1035	UR1036	UR1037	UR1038	UR1039	UR1040	UR1041	UR1042	UR1043	UR1044	UR1045	UR1046	UR1047	UR1048	UR1049	UR1050	UR1051	UR1052	UR1053	UR1054	UR1055	UR1056	UR1057	UR1058	UR1059	UR1060	UR1061	UR1062	UR1063	UR1064	UR1065	UR1066	UR1067	UR1068	UR1069	UR1070	UR1071	UR1072	UR1073	UR1074	UR1075	UR1076	UR1077	UR1078	UR1079	UR1080	UR1081	UR1082	UR1083	UR1084	UR1085	UR1086	UR1087	UR1088	UR1089	UR1090	UR1091	UR1092	UR1093	UR1094	UR1095	UR1096	UR1097	UR1098	UR1099	UR1100	UR1101	UR1102	UR1103	UR1104	UR1105	UR1106	UR1107	UR1108	UR1109	UR1110	UR1111	UR1112	UR1113	UR1114	UR1115	UR1116	UR1117	UR1118	UR1119	UR1120	UR1121	UR1122	UR1123	UR1124	UR1125	UR1126	UR1127	UR1128	UR1129	UR1130	UR1131	UR1132	UR1133	UR1134	UR1135	UR1136	UR1137	UR1138	UR1139	UR1140	UR1141	UR1142	UR1143	UR1144	UR1145	UR1146	UR1147	UR1148	UR1149	UR1150	UR1151	UR1152	UR1153	UR1154	UR1155	UR1156	UR1157	UR1158	UR1159	UR1160	UR1161	UR1162	UR1163	UR1164	UR1165	UR1166	UR1167	UR1168	UR1169	UR1170	UR1171	UR1172	UR1173	UR1174	UR1175

Normativa di riferimento:

art. 26 della Legge Regionale 34/1992

art. 11 comma 3 della L.R. 22/2011.

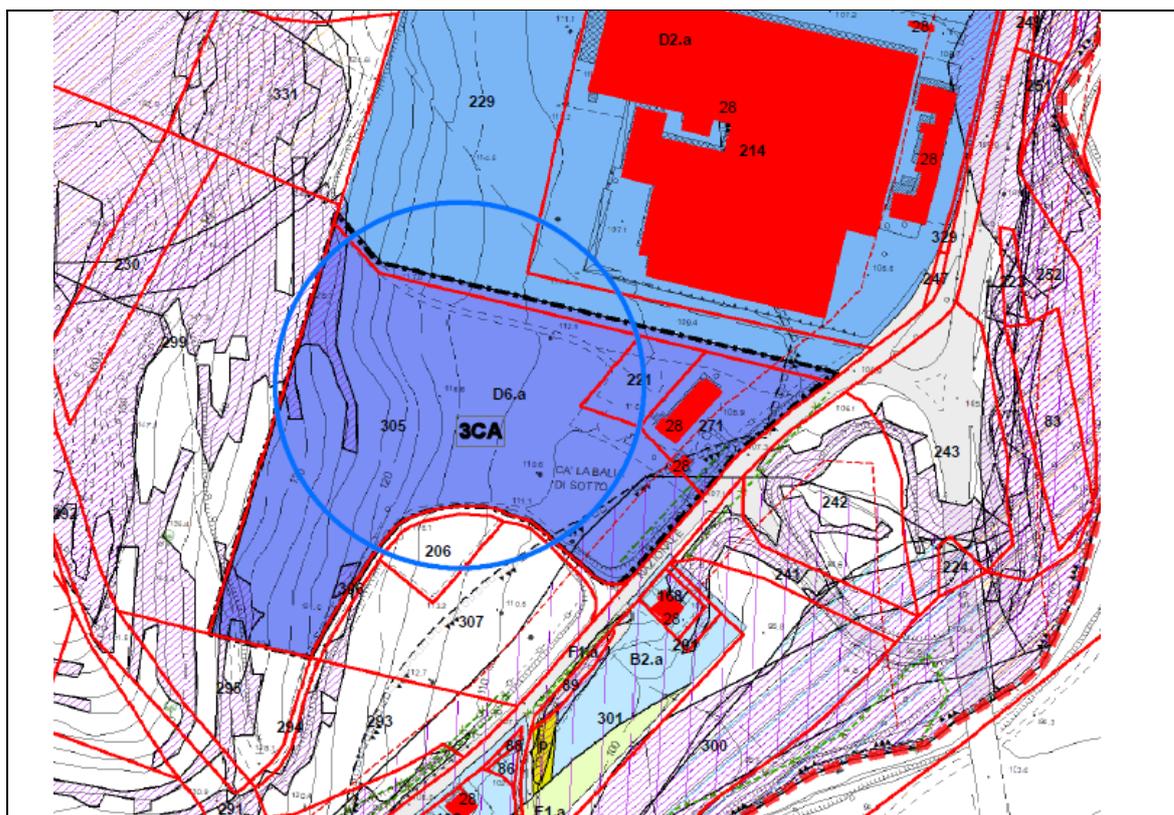
La variante consiste nell'introduzione di una nuova area produttiva D6.a – 3CA.

La trasformazione della superficie da Zona E ad uso agricolo (art. 6.8 delle NTA) a D6.a – 3CA (art. 6.7.2. delle NTA), comporta un **incremento di consumo di suolo pari ad una Superficie territoriale (St) di 25.627 mq**. La misurazione è stata effettuata con maggior precisione con sistemi informativi geografici (GIS).

Si ha incremento di suolo consumato ai sensi dell'art. 11 comma 3 della L.R. 22/2011: *“E' consentita l'adozione di varianti al PRG vigenti se necessarie all'ampliamento di attività produttive, purché le nuove aree siano contigue a quelle già edificate”*.

I dati sono riportati nella “Tabella - A”, allegata alle NTA, con l'introduzione del nuovo comparto **3CA**.

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



Stralcio Tavola P2 della variante proposta

PRESCRIZIONI SCATURITE DAGLI SCA IN SEDE DI VERIFICA A VAS.

1. SOPRINTENDENZA

TUTELA PAESAGGISTICA

Relativamente al nuovo comparto produttivo **D6.a – 3CA** di cui alla **scheda di variante n. 7**, l'edificato dovrà attestarsi verso la strada al fine di minimizzare gli sbancamenti, inoltre, lo stesso dovrà avere un'altezza massima entro quella degli edifici presenti nell'area contigua, al fine di ridurre l'impatto visivo nel contesto paesaggistico interessato.

*Riguardo al nuovo comparto residenziale di cui alla **scheda di variante n. 9**, l'edificio 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 parere vincolante.

TUTELA ARCHEOLOGICA

*La variante con un aumento del suolo, Inserimento - **Scheda 7, Loc. Cà La Balia (Tavola P8)** introduzione di un nuovo Comparto Produttivo nei mapp. 271-221-305, del Fg 28 della Sez. A, con trasformazione della superficie da Zona E a uso agricolo a **D6.a – 3C**, verrà effettuato in area a elevato potenziale archeologico, in quanto area di fondovalle interessata da stanziamenti di età preromana e romana collocati a ridosso della sistema viario di collegamento tra i centri di popolamento della bassa valle del Fiume Foglia e l'importante insediamento di Urbino, la cui presenza non solo è attestata dalle numerose segnalazioni di rinvenimenti presenti negli Archivi e nelle Banche Dati di questa Soprintendenza ma anche dalle recenti operazioni di verifica archeo-stratigrafica effettuate per il comparto edificatorio Zona D12 - 2CA nella medesima Località Cà la Balia del Comune di Vallefoglia.*

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

Ai fini della conformità con le disposizioni in materia urbanistica previste dall'art. 11 della L.R. 22/2011, si evidenzia che la conformità al comma 3 dell'articolo richiamata dal Comune nella relativa scheda, non si può applicare al caso in esame in quanto non si tratta di un ampliamento di una attività produttiva esistente, ma introduce una nuova area di sviluppo, pertanto, in sede di adozione, dovrà essere dimostrata la conformità ai criteri stabiliti dalla legge, come meglio dettagliati all'art. 18 del suo regolamento di attuazione (Reg. reg. n. 6 del 08/08/2012).

Controreplica alla Provincia.

L'osservazione non è pertinente vista la documentazione presentata.

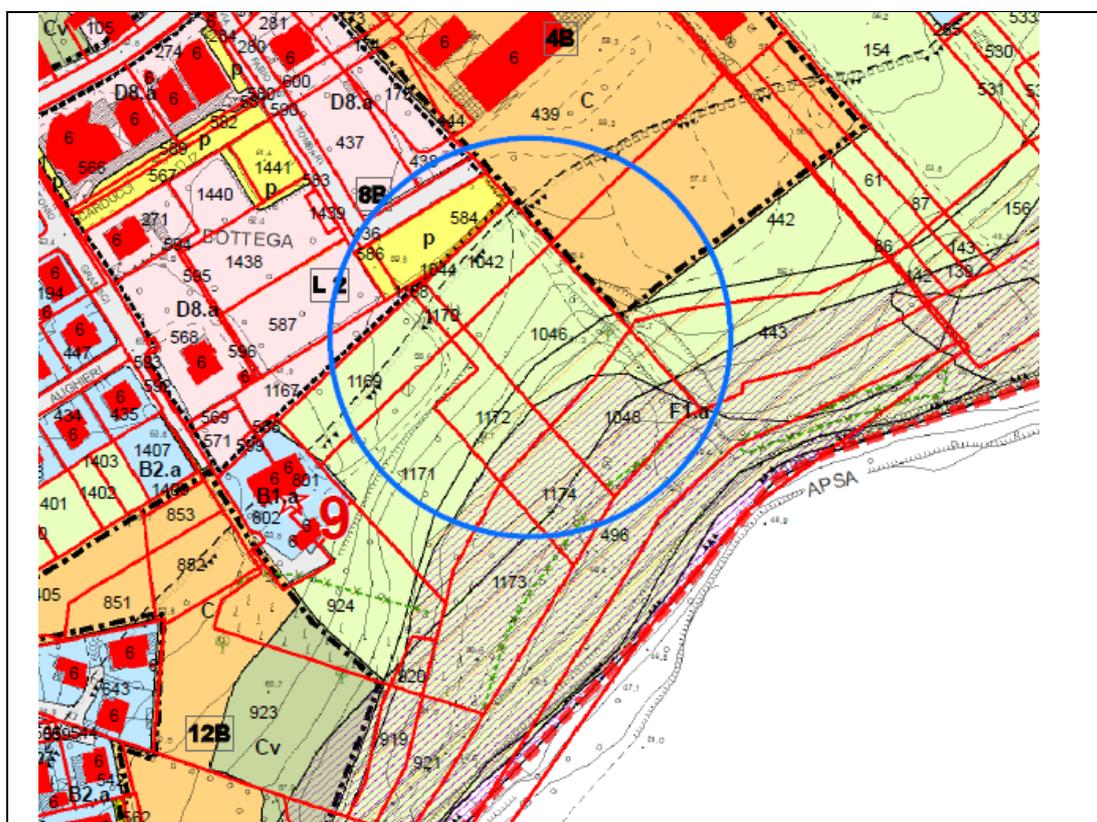
Nell'Elaborato di variante: **03 – VERIFICA CONSUMO DEL SUOLO** è stato dimostrato che la presente variante nel suo complesso genera una diminuzione di terreni edificabili pari a complessivi 4590 mq, che tornano agricoli. L'introduzione di questa nuova area produttiva – Scheda 7 - contigua ad una esistente, non implica la verifica dettagliata di cui all'art. 18 del Reg. Reg. 6/2012, in quanto NON SI INTRODUCONO NUOVE AREE EDIFICABILI IN AGGINTA ALLE PREVISIONI GENERALI DI PRG E PERTANTO NON SI DEVE DIMOSTRARE IL CALCOLO DETTAGLIATO DEL 75% DELL'EDIFICAZIONE DELLE AREE ESISTENTI DI CUI ALL'ART. 11 COMMA 1 LETTERA a) DELLA L.R. 22/2011.

Infine in sede di variante si è ritenuto di utilizzare l'art. 11 comma 3 della L.R. 22/2011: *"E' consentita l'adozione di varianti al PRG vigenti se necessarie all'ampliamento di attività produttive, purché le nuove aree siano contigue a quelle già edificate"* in quanto la proprietà dell'area, per il proprio layout aziendale necessita di ampliare la propria attività e non ha ritenuto di dover procedere con una variante SUAP ad hoc, essendo in fase di redazione una variante urbanistica al PRG d'ufficio.

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.



Stralcio Tavola P5 del vigente PRG

Normativa di riferimento:

art. 26 della Legge Regionale 34/1992

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

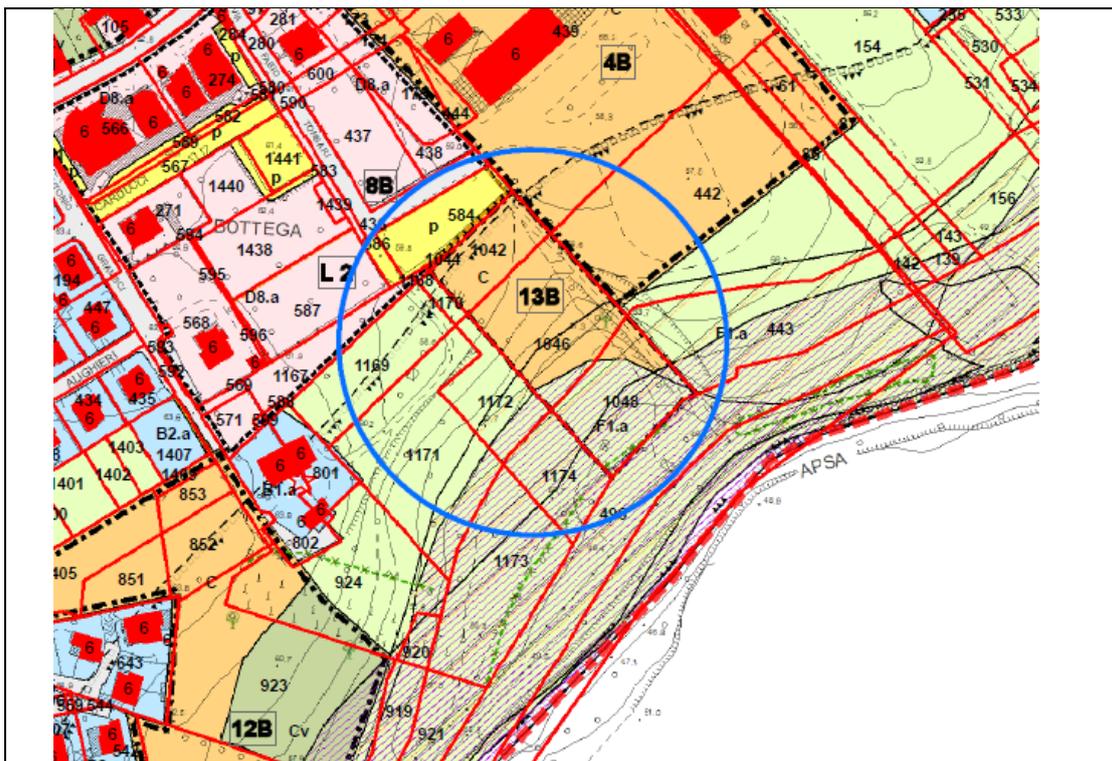
In località Bottega, le particelle catastalmente individuate alla sezione A foglio 6 mapp. 1042, 1046 e 1048 di complessivi **5863 mq**. In analogia con il recente nuovo comparto edificatorio residenziale inserito nel 2018, **Comparto 12B**, introduciamo proporzionalmente gli stessi indici edificatori.

L'area è contigua a zone già urbanizzate da decenni.

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 1055 mq di cui $S_u = 792$ mq e $S_a = 264$ mq.

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

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



Stralcio Tavola P5 della variante proposta

PRESCRIZIONI SCATURITE DAGLI SCA IN SEDE DI VERIFICA A VAS.

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 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 perimetrate 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.

3. PROVINCIA

Fatto salvo quanto verrà espresso dalla Regione Marche nell'ambito del parere di compatibilità geomorfologia, di cui all'art. 89 del DPR 380/01, comprensivo degli accertamenti previsti dall'art. 10 della L.R. 22/2011, già in questa fase si ritiene opportuno ridurre la superficie della zona C, identificata con colore arancione, al pari della limitrofa zona omogenea 4B, omogeneità con il contesto.

Controreplica alla Provincia.

La nuova **Zona C – Comparto 13B** - è stata collocata tutta in zona priva di vincoli. Nel progetto di lottizzazione sarà cura di questo ufficio far sì che le aree a verde siano addensate verso il torrente Apsa al pari del vicino comparto 4B.

Si respinge questa prescrizione in quanto in contravviene la

L.R. 34/1992

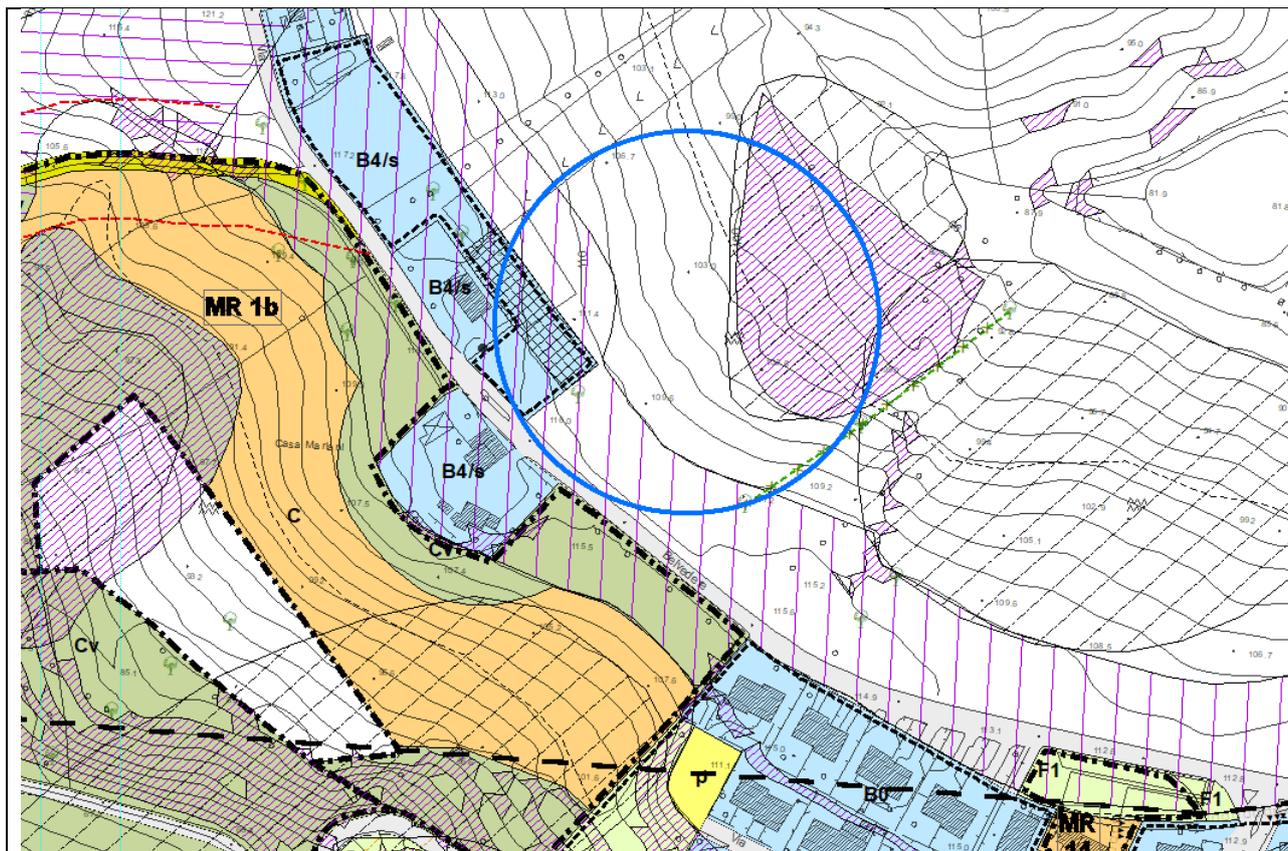
Art. 26 Approvazione degli strumenti urbanistici comunali, dei regolamenti edilizi e delle relative varianti

[...]

3. Nei trenta giorni successivi all'adozione definitiva, il P.R.G. è trasmesso alla Giunta provinciale, la quale esprime un parere sulla conformità del P.R.G. con la normativa vigente e con le previsioni dei piani territoriali e dei programmi di carattere sovracomunale e, in particolare, con le previsioni e gli indirizzi del PPAR, del PIT e del PTC, ove vigenti.

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).



Stralcio Tavola P3 del vigente PRG

Normativa di riferimento:

art. 26 della Legge Regionale 34/1992

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

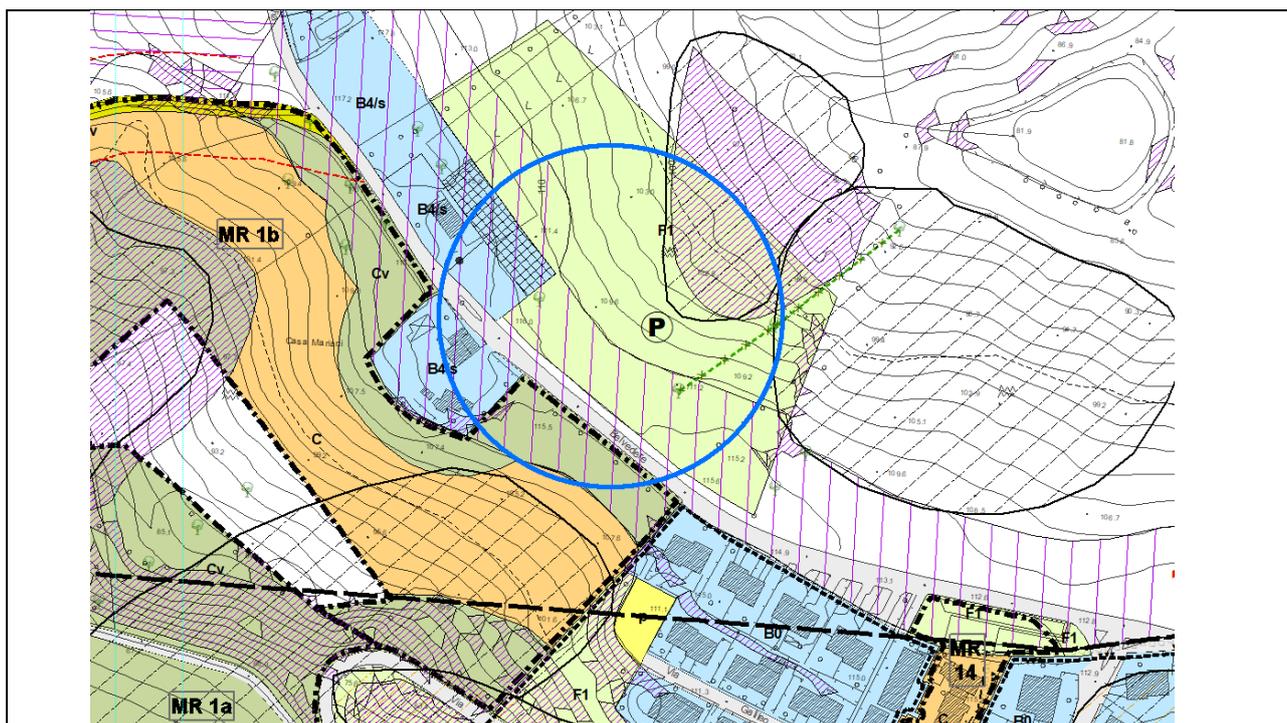
Nel monte di Montecchio, lungo via Belvedere in Zona E agricola viene individuata un'area da adibire a **Zona F1 - Parco pubblico**, area tutta da destinare ad essere rimboscata.

NB: Si precisa che per questa area NON È PREVISTA EDIFICAZIONE come già riportato all'art. 6.9.1. coma 3 delle NTA DI PRG, che verrà tuttavia così integrato:

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 **come pure nell'area a parco sul monte di Montecchio.**

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.



Stralcio Tavola P3 della variante proposta

Vallefoglia 26.05.2023 _ aggiornamento 25.10.2023

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