



# 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**

Con emendamento Aggiornamento 29.02.2024

CITTÀ DI VALLEFOGLIA

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

Vallefoglia 26.05.2023 \_ aggiornamento 25.10.2023 \_ agg. 29.02.2024

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 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:**

1. Le SCHEDE nn. 13 – 19 – 20 sono state cassate in sede di VERIFICA A VAS.
2. La presente versione recepisce l'emendamento approvato dal Consiglio Comunale in sede di deliberazione n. 47/2023

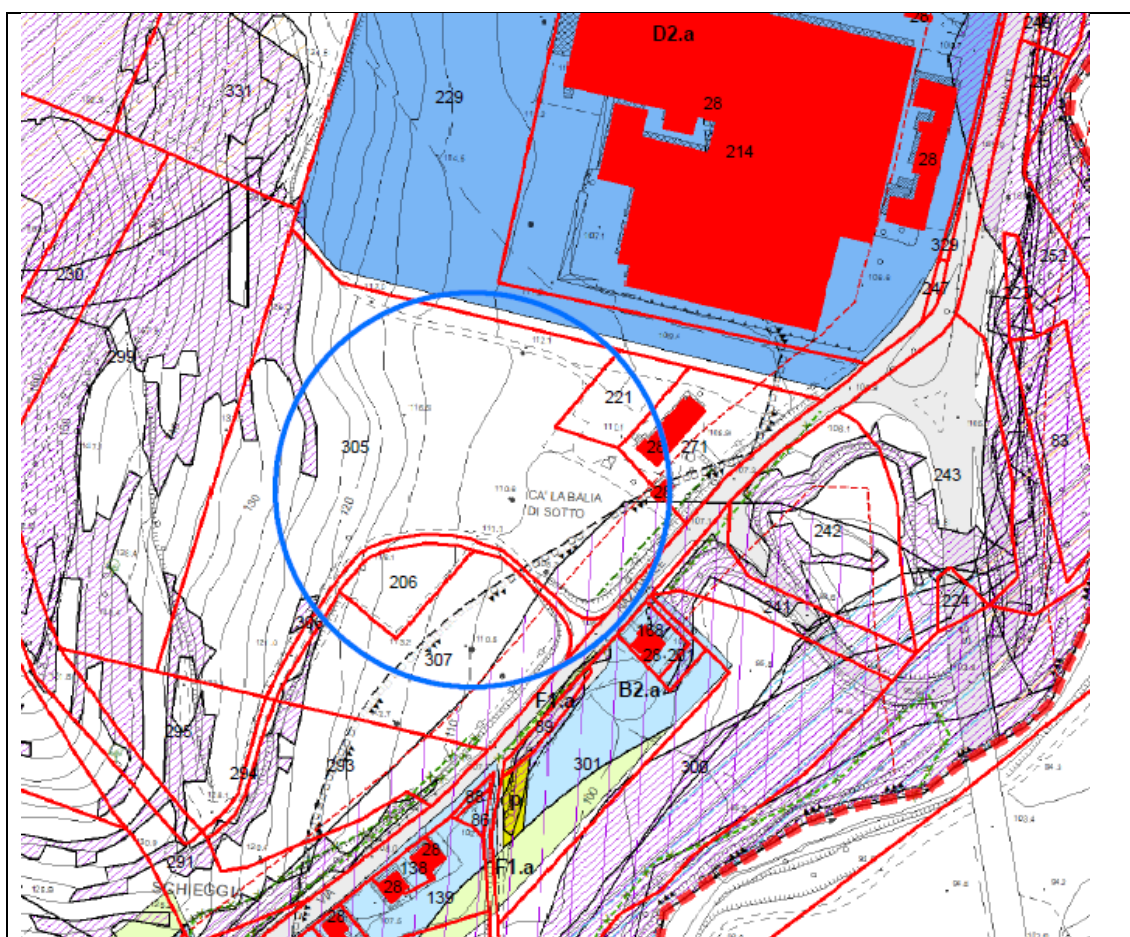
Il vigente PRG di Vallefoglia individua in località Cà La Balia un comparto produttivo risalente alla fine degli anni '60 denominato D2.a.

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



Normativa di riferimento:

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

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

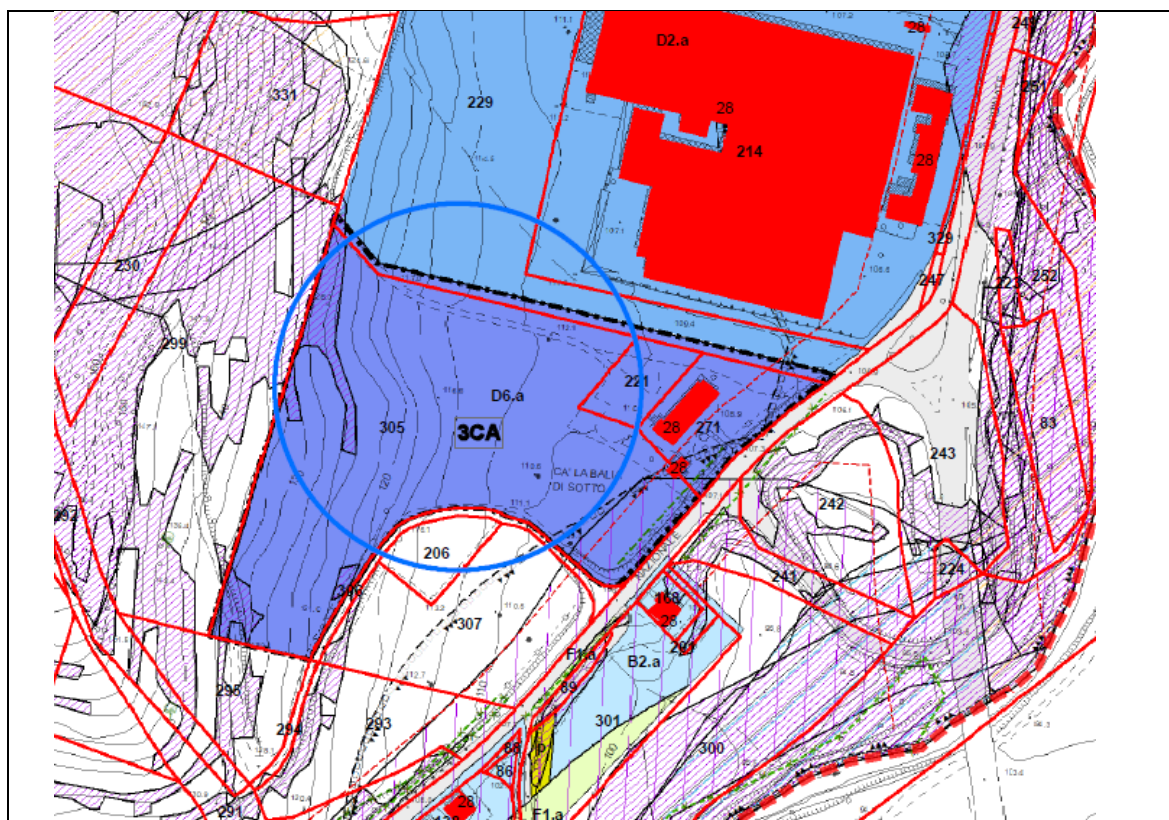
La variante consiste nell'introduzione di una nuova area produttiva D6.a – 3CA.

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.

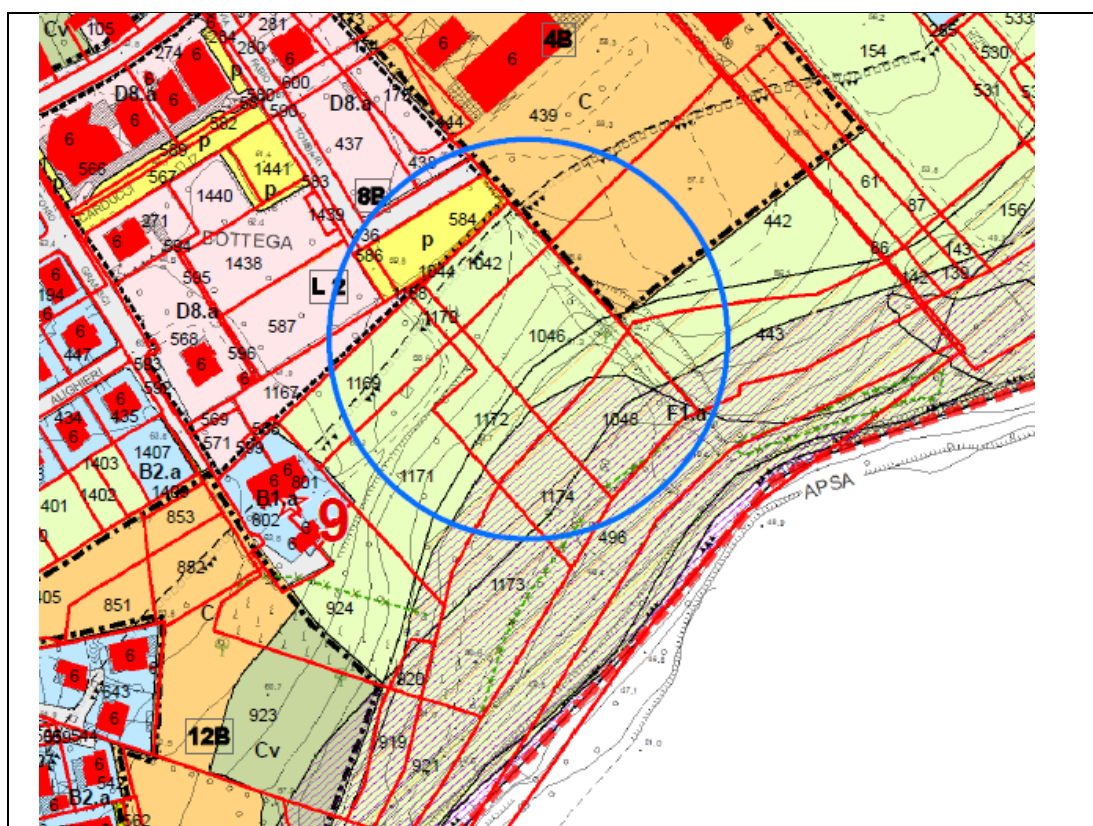




In località Bottega, le particelle catastalmente individuate alla sezione A foglio 6 mapp. 1042, 1046 e 1048 di complessivi **5863 mq.**

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

INDIVIDUAZIONE AREE		PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI										USI DEL TERRITORIO			INTERVENTO PUBBLICO	ALTRE INFORMAZIONI	PRESCRIZIONI					
LOCALITÀ	NOMENCLATURA AREA	S <sub>T</sub> (mq)	S <sub>U</sub> (mq)	S <sub>U</sub> + S <sub>A</sub> (mq)	S <sub>U</sub> (mq)	S <sub>A</sub> (mq)	VOLUME	I <sub>C</sub> (sc/sq)	H <sub>MAX</sub> (mq)	D <sub>F</sub> (mq)	D <sub>S</sub> (mq)	D <sub>T</sub> (mq)	NUM. MASSIMO PIANI UTILI FUORI TERRA	USO URBANO	USO PRODUTTIVO	USO PUBBLICO	QUOTA DESTINATA A P.E.P. (%)	QUOTA DESTINATA A P.P. (%)	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (%)	INTERFERENZA CON AREE TUTELATE / VINCOLATE	ZONA ASSOGGETTA A CONVENZIONE IN CORSO	
																						1B
		15.638	5.650	4.250	1.400	17.500	/	10,50	10,00	5,00	6,00	4	q	q	q	q	q	q	q	q	q	50,78
BOTTEGA	1B	15.638	5.650	4.250	1.400	17.500	/	10,50	10,00	5,00	6,00	4	q	q	q	q	q	q	q	q	q	50,78
BOTTEGA	2B	9.606	4.140	3.300	840	12.800	/	12,50	10,00	5,00	6,00	4	q	q	q	q	q	q	q	q	q	50,75 83
BOTTEGA	3B	8.267	3.000	2.625	375	10.500	/	10,50	6,00	3,00	3,00	4	q	q	q	q	q	q	q	q	q	54,72 75
BOTTEGA	4B	24.818	11.000	8.500	2.500	34.000	/	12,50	10,00	5,00	6,00	4	q	q	q	q	q	q	q	q	q	50,61 75
BOTTEGA	6B	15.255	5.400	3.600	1.800	16.800	/	9,00	10,00	5,00	6,00	3	q	q	q	q	q	q	q	q	q	50,51
BOTTEGA	7B	9.500	2.700	/	/	8.600	/	8,50	10,00	5,00	6,00	3	q	q	q	q	q	q	q	q	q	53,75
BOTTEGA	8B	20.800	12.500	10.800	1.700	41.600	/	12,00	10,00	5,00	6,00	4	q	q	q	q	q	q	q	q	q	50,53 54 62 75 93
BOTTEGA	9B	10.836	2.300	1.600	700	7.590	/	10,00	10,00	5,00	6,00	3	q	q	q	q	q	q	q	q	q	50,51 70 81
BOTTEGA	10B	21.818	10.900	7.700	3.200	36.000	/	10,00	10,00	5,00	6,00	3	q	q	q	q	q	q	q	q	q	50,51 70 75
BOTTEGA	11B	6.300	2.650	1.850	800	8.745	/	10,00	10,00	5,00	6,00	3	q	q	q	q	q	q	q	q	q	75,77
BOTTEGA	12B	19.445	3.468	2.602	867	11.448	/	10,50	10,00	5,00	6,00	3	q	q	q	q	q	q	q	q	q	50,51 69
	TOTALE BOTTEGA	162.564	63.708	46.318	14.440	206.583						3	q	q	q	q	q	q	q	q	q	50,51 69

INDIVIDUAZIONE AREE		PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI										USI DEL TERRITORIO			INTERVENTO PUBBLICO	ALTRE INFORMAZIONI	PRESCRIZIONI					
LOCALITÀ	NOMENCLATURA AREA	S <sub>T</sub> (mq)	S <sub>U</sub> (mq)	S <sub>U</sub> + S <sub>A</sub> (mq)	S <sub>U</sub> (mq)	S <sub>A</sub> (mq)	VOLUME	I <sub>C</sub> (sc/sq)	H <sub>MAX</sub> (mq)	D <sub>F</sub> (mq)	D <sub>S</sub> (mq)	D <sub>T</sub> (mq)	NUM. MASSIMO PIANI UTILI FUORI TERRA	USO URBANO	USO PRODUTTIVO	USO PUBBLICO	QUOTA DESTINATA A P.E.P. (%)	QUOTA DESTINATA A P.P. (%)	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (%)	INTERFERENZA CON AREE TUTELATE / VINCOLATE	ZONA ASSOGGETTA A CONVENZIONE IN CORSO	
																						1B
		15.638	5.650	4.250	1.400	17.500	/	10,50	10,00	5,00	6,00	4	q	q	q	q	q	q	q	q	q	50,78
BOTTEGA	1B	15.638	5.650	4.250	1.400	17.500	/	10,50	10,00	5,00	6,00	4	q	q	q	q	q	q	q	q	q	50,78
BOTTEGA	2B	9.606	4.140	3.300	840	12.800	/	12,50	10,00	5,00	6,00	4	q	q	q	q	q	q	q	q	q	50,75 93 101
BOTTEGA	3B	8.267	3.000	2.625	375	10.500	/	10,50	6,00	3,00	3,00	4	q	q	q	q	q	q	q	q	q	54,72 75
BOTTEGA	4B	24.818	11.000	8.500	2.500	34.000	/	12,50	10,00	5,00	6,00	4	q	q	q	q	q	q	q	q	q	50,61 75 101
BOTTEGA	6B	15.255	5.400	3.600	1.800	16.800	/	9,00	10,00	5,00	6,00	3	q	q	q	q	q	q	q	q	q	50,51
BOTTEGA	7B	9.500	2.700	/	/	8.600	/	8,50	10,00	5,00	6,00	3	q	q	q	q	q	q	q	q	q	53,75
BOTTEGA	8B	20.800	12.500	10.800	1.700	41.600	/	12,00	10,00	5,00	6,00	4	q	q	q	q	q	q	q	q	q	50,53 54 62 75 93
BOTTEGA	9B	10.836	2.300	1.600	700	7.590	/	10,00	10,00	5,00	6,00	3	q	q	q	q	q	q	q	q	q	50,51 70 81 101
BOTTEGA	10B	21.818	10.900	7.700	3.200	36.000	/	10,00	10,00	5,00	6,00	3	q	q	q	q	q	q	q	q	q	50,51 70 75 101
BOTTEGA	11B	6.300	2.650	1.850	800	8.745	/	10,00	10,00	5,00	6,00	3	q	q	q	q	q	q	q	q	q	75,77 101
BOTTEGA	12B	19.445	3.468	2.602	867	11.448	/	10,50	10,00	5,00	6,00	3	q	q	q	q	q	q	q	q	q	50,51 69
	TOTALE	168.427	65.463	46.318	14.440	211.391						3	q	q	q	q	q	q	q	q	q	50,51 100

Stralcio "Tabella - A" allegata alle NTA 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.**

**Ha recepito osservazione n. 2 del 16.01.2024 prot. 1556**

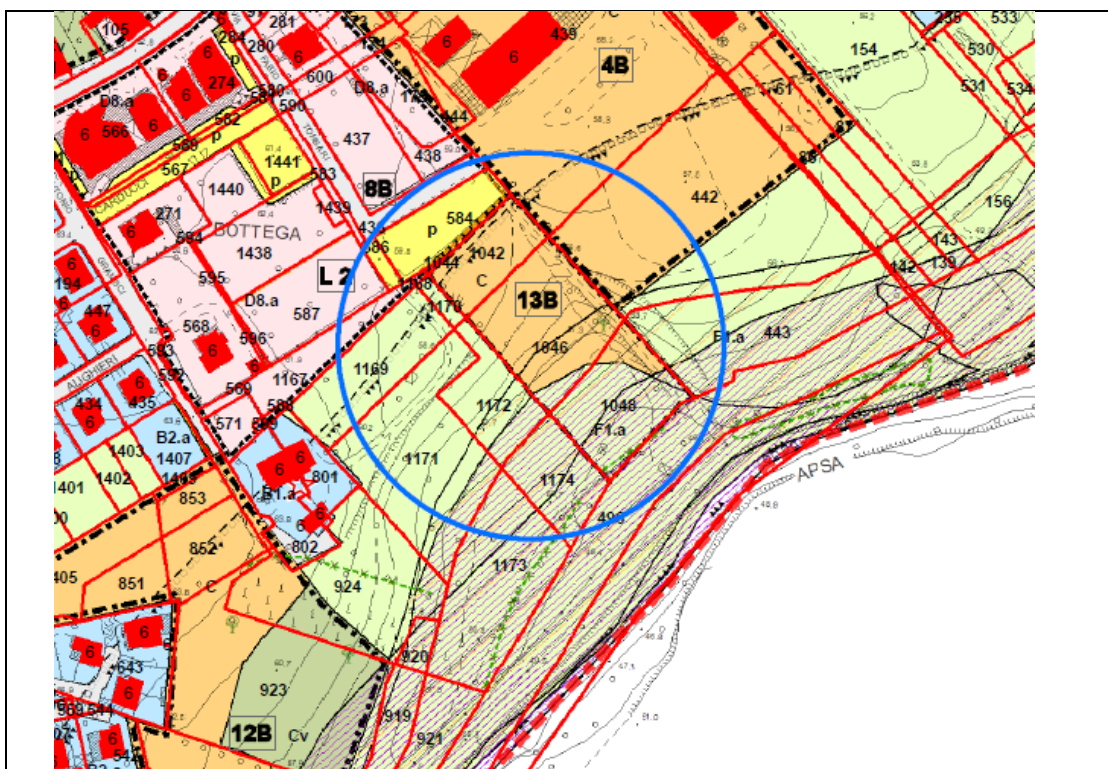
In località Bottega, le particelle catastalmente individuate alla sezione A foglio 6 mapp. 1042, 1046 e 1048 di complessivi **5863 mq**. In analogia con il recente nuovo comparto edificatorio residenziale inserito nel 2018, **Comparto 12B**, introduciamo proporzionalmente gli stessi indici edificatori.

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 1760 mq di cui  $S_u = 1320$  mq e  $S_a = 440$  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 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 perimetrate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

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 contravviene la

**L.R. 34/1992**

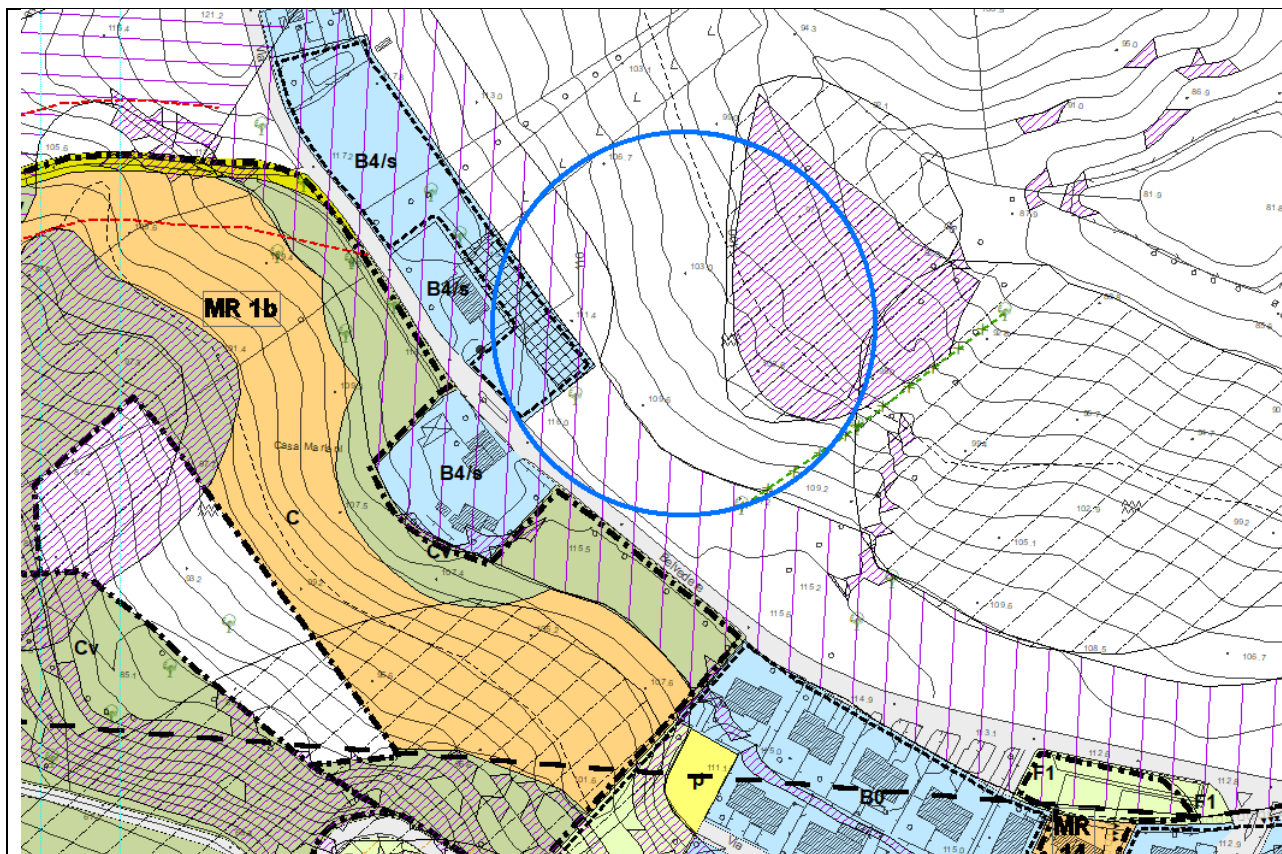
**Art. 26** Approvazione degli strumenti urbanistici comunali, dei regolamenti edilizi e delle relative varianti

[...]

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.**

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

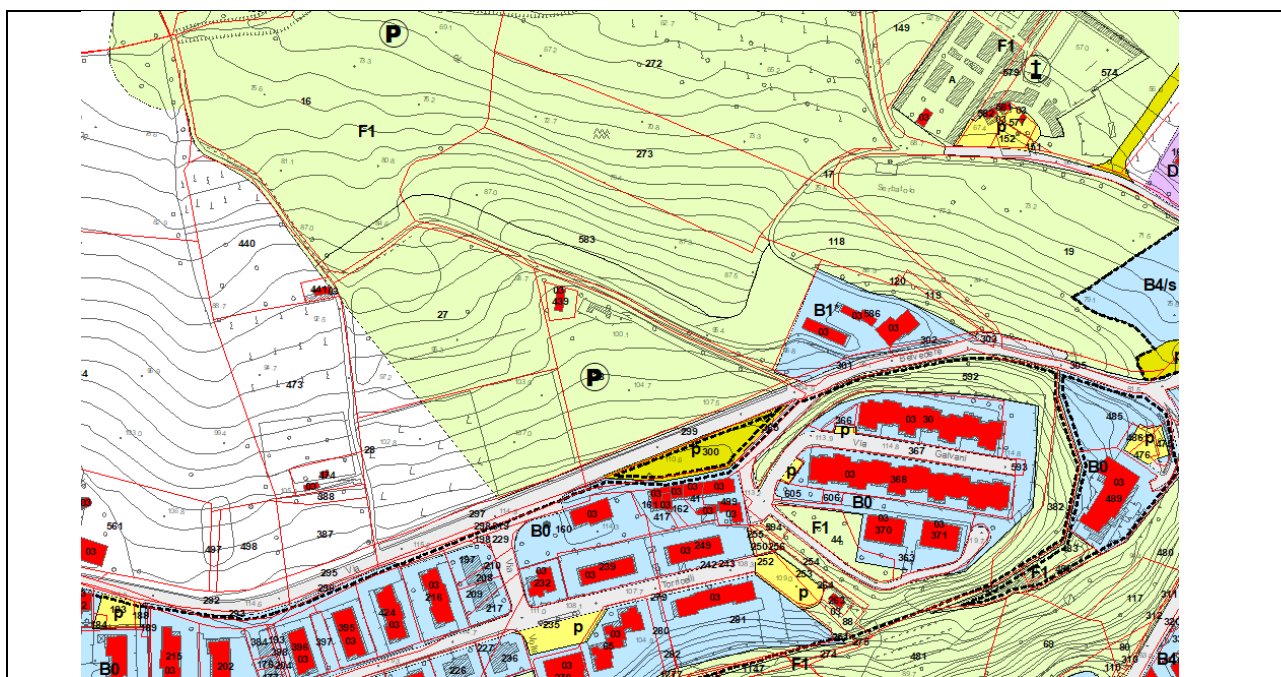
Nel monte di Montecchio, lungo via Belvedere in Zona E agricola viene individuata un'area da adibire a **Zona F1 - Parco pubblico**, area tutta da destinare ad essere rimboscata.

**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\_ agg. 29.02.2024

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