



CITTÀ DI VALLEFOGLIA

02

SCHEDE DI VARIANTE

SCHEDATURA DELLE AREE OGGETTO DI VARIANTE

- ***Varianti che comportano cambio di zona***
(TRASFORMAZIONE - Scheda n. 22)

GENNAIO 2025

CITTÀ DI VALLEFOGLIA

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

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.**

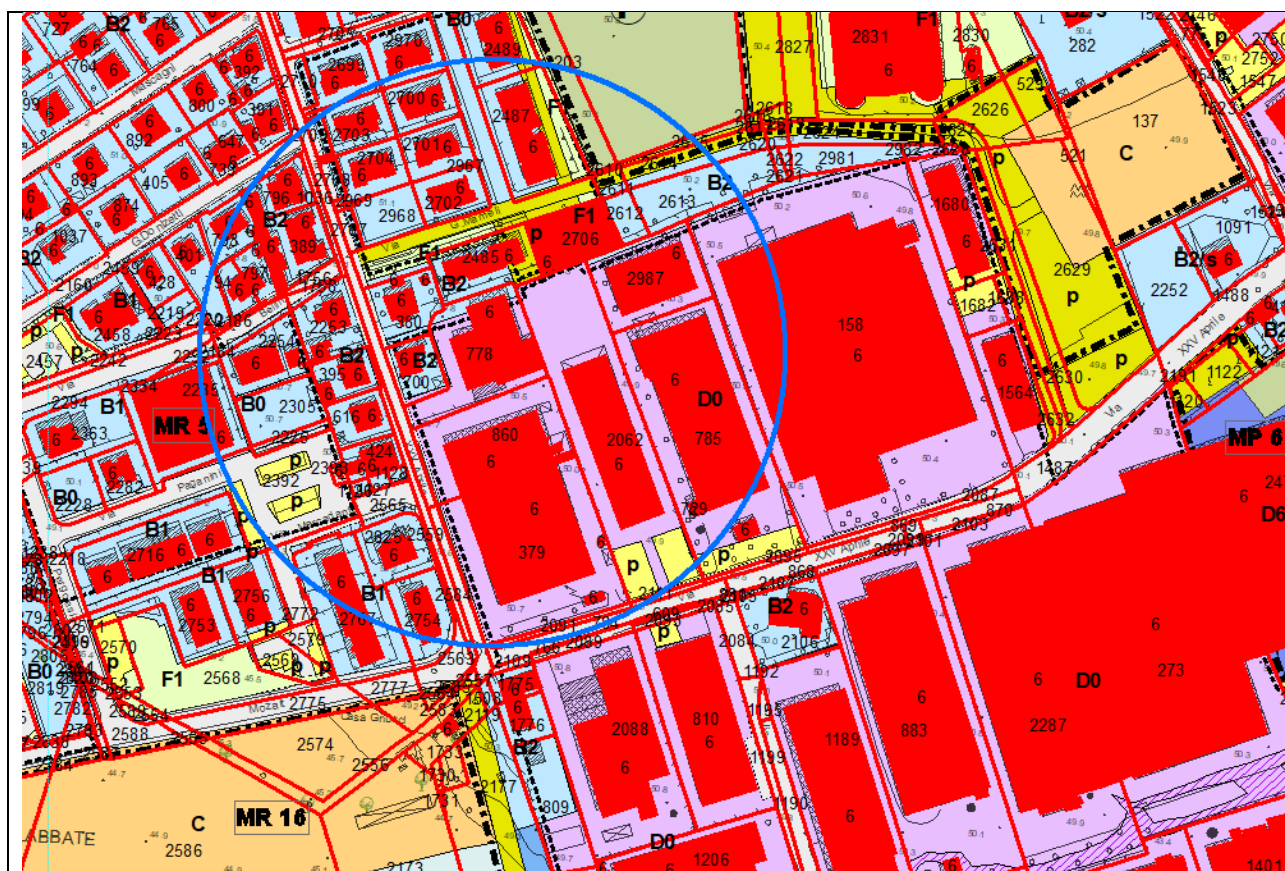
L'area D0 di cui si tratta nella presente scheda è stata quasi tutta edificata negli anni '60. Con la prima convenzione del 07.03.1985 stipulata presso il notaio Enrico Marchionni Rep. 58141, è stata inserita all'interno della maggior area P.I.P. volta all'ampliamento e riorganizzazione della zona Artigianale e produttiva di Montecchio, successivamente integrata con convenzione del 27.09.1999 e con l'ultima variante all'area P.I.P. nel 2005.

Come indicato nella convenzione del 07.03.1985, i proprietari degli immobili insistenti in questa area già edificata, hanno versato all'ex Amm.ne di Sant'Angelo in Lizzola la loro quota parte per le opere di urbanizzazione, realizzate dall'amm.ne stessa, assolvendo pertanto a tutti gli obblighi di cessione aree (non avendone più).

Nella Variante 2018 al PRG di Vallefoglia, l'area produttiva D0 confinata tra via Mameli e via XXV Aprile è stata inserita tra le aree di riqualificazione e trasformazione urbanistica (art. 6.6.1 delle NTA di PRG) da area produttiva ad area residenziale.

Le particelle sono esenti da vincoli.

In località Montecchio, il comparto edificatorio produttivo **Zona D0**, presenta la particella catastale identificata ai fabbricati alla **Sez. B foglio 6 mapp. 778** di superficie complessiva pari a **1.862 mq.** Le particelle contigue nn. 700-380-2485 sono già in **Zona B2**.



Stralcio Tavola P3 del vigente PRG

Normativa di riferimento:

art. 33 comma 15 Legge Regionale 19/2023

ex art. 26 della Legge Regionale 34/1992

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

l'Art. 3.3. delle N.T.A. di PRG al comma 9 stabilisce:

9. Nella redazione dei S.U.E. e fino alla concorrenza massima del 10% della St è consentito stralciare quegli edifici esistenti ed i relativi lotti di pertinenza che non intendano partecipare all'attivazione del S.U.E. medesimo. In tal caso i volumi e le superfici relative a detti edifici dovranno essere defalcati dalle potenzialità edificatorie previste per l'area cui il S.U.E. si riferisce. In sede d'approvazione dei S.U.E. è consentito lo scorporo dal perimetro d'intervento, con conseguente riduzione in percentuale della potenzialità edificatoria, di terreni marginali e non funzionali all'attuazione del Piano. Tale scorporo non potrà superare complessivamente il 10% della superficie territoriale d'intervento e dovrà essere sottoscritto dai proprietari interessati. Le aree scorporate potranno essere utilizzate per gli usi agricoli o a verde privato.

L'area D0 di cui si tratta nella presente scheda è stata quasi tutta edificata negli anni '60. Con la prima convenzione del 07.03.1985 stipulata presso il notaio Enrico Marchionni Rep. 58141, è stata inserita all'interno della maggior area P.I.P. volta all'ampliamento e riorganizzazione della zona Artigianale e produttiva di Montecchio, successivamente integrata con convenzione del 27.09.1999 e con l'ultima variante all'area P.I.P. nel 2005.

Come indicato nella convenzione del 07.03.1985, i proprietari degli immobili insistenti in questa area già edificata, hanno versato all'ex Amm.ne di Sant'Angelo in Lizzola la loro quota parte per le opere di urbanizzazione, realizzate dall'amm.ne stessa, assolvendo pertanto a tutti gli obblighi di cessione aree (non avendone più).

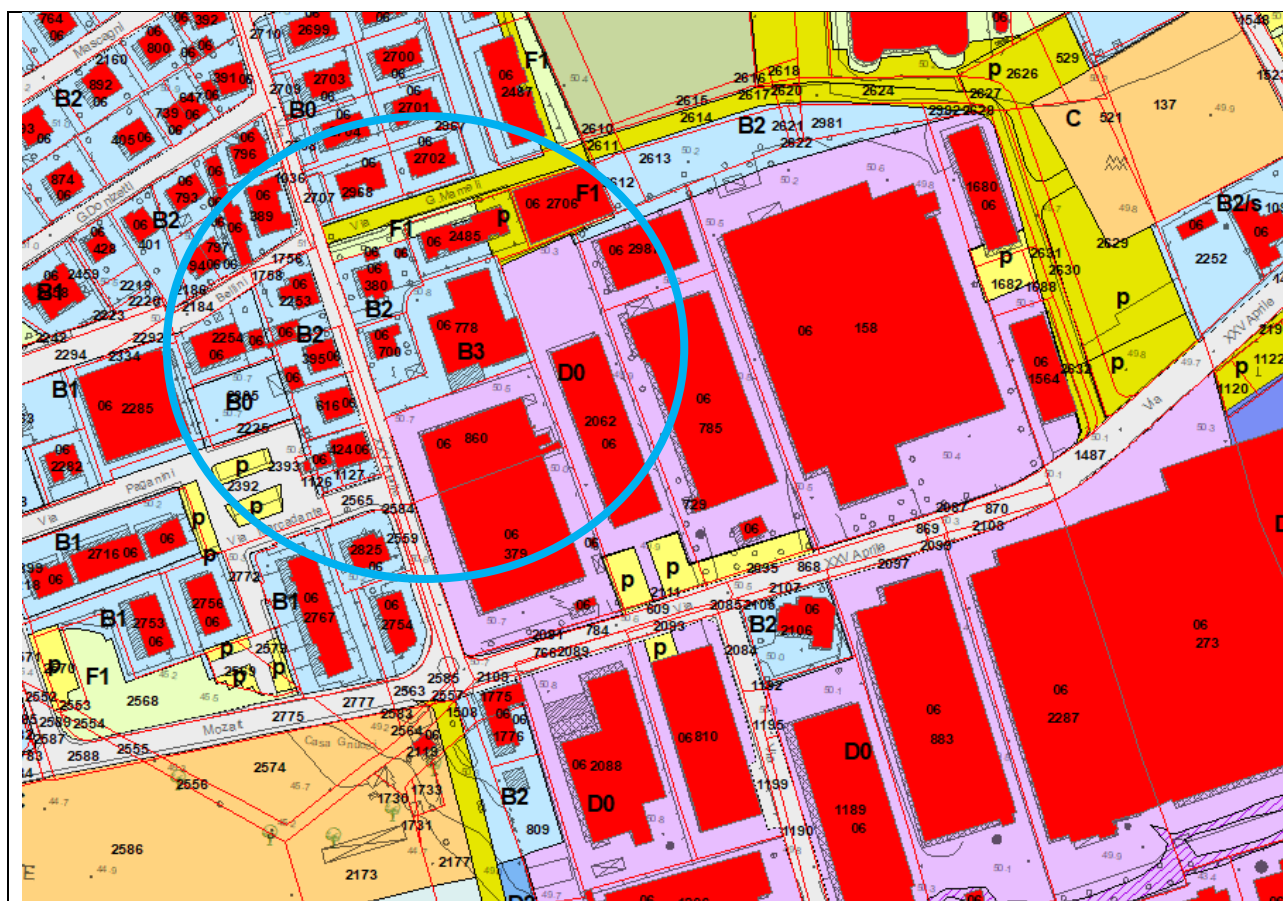
Nella Variante 2018 al PRG di Vallefoglia, l'area produttiva D0 confinata tra via Mameli e via XXV Aprile è stata inserita tra le aree di riqualificazione e trasformazione urbanistica (art. 6.6.1 delle NTA di PRG) da area produttiva ad area residenziale.

In località Montecchio, il comparto edificatorio produttivo **Zona D0**, presenta la particella catastale identificata ai fabbricati alla **Sez. B foglio 6 mapp. 778** di superficie complessiva pari a **1.862 mq**. Le particelle contigue nn. 700-380-2485 sono già in **Zona B2**.

Il comparto edificatorio produttivo D0, in cui ricade il mappale marginale 778, presenta una Superficie territoriale **St = 32.257 mq**. La particella marginale 778 al comparto D0 e contigua alla **Zona B2** residenziale rappresenta il $1862/32257 * 100 = 5,77\%$ (**< 10%**) della Superficie Territoriale del comparto D0. Pertanto ai sensi dell'art. 3.3 comma 9 delle NTA di PRG può essere stralciata.

Valutato quindi che la particella marginale del comparto D0 può essere stralciata dal comparto e poiché su questa insiste una volumetria importante da demolire e riconvertire si ritiene congrua la sua trasformazione in **Zona B3** residenziale a media densità edilizia.

La proprietà dell'immobile intende trasformare un vecchio opificio dismesso in residenze per i propri operai vista la carenza di immobili liberi nel nostro territorio e tale trasformazione si ritiene possa dare l'inizio alla riqualificazione urbanistica di una vetusta area produttiva in residenziale.



Stralcio Tavola P3 della variante proposta

6.4.12. Zone "B3" a media densità edilizia

1. Ai fini del calcolo delle potenzialità edificatorie per tali zone vengono stabiliti i seguenti parametri:

- Uf: 0,68 m²/m² da destinare ad Su; 0,12 m²/m² da destinare ad Sa
- Hmax fuori terra: 12,50 m
- N. piani utili consentiti: 4
- Distanze dalle strade: 6,00 m
- Distanze dai confini di proprietà e di zona: 5,00 m
- Distacchi fra gli edifici: 10,00 m
- Indice di copertura: 0,4

Vallefoglia 30.03.2025

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