



CITTÀ DI VALLEFOGLIA

02

SCHEDE DI VARIANTE

SCHEMATURA DELLE AREE OGGETTO DI VARIANTE

- *Varianti che comportano cambio di zona*
(TRASFORMAZIONE - Scheda n. 2)

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 è ubicata a Bottega ed è individuata al catasto terreni alla Sezione A (ex Colbordolo), Foglio 6 mappale 994 della superficie complessiva di **2348 mq**. Il fabbricato ex produttivo esistente in disuso da anni presenta una superficie di **728 mq** ed un volume stimato in $(728 \text{ mq} * 5.50 \text{ m}) = \mathbf{4000 \text{ mc}}$

Poiché l'area è adiacente alla zona residenziale edificata di Bottega di cui alle Zone B2.a e B0 (ex comparto edificatorio 6B) si ritiene pertinente la sua trasformazione in **ZONA B2.a**, soprattutto finalizzata alla demolizione del manufatto esistente e alla sua riqualificazione in residenziale.

Ovviamente già un occhio esperto, osservando la cartografia di PRG con sovrapposto il catastale, constata che la verifica soddisfa l'applicazione puntuale dell'art. 2 comma 1 lettera B del DM 1444/1968, ma per chi non si fidasse dell'occhio

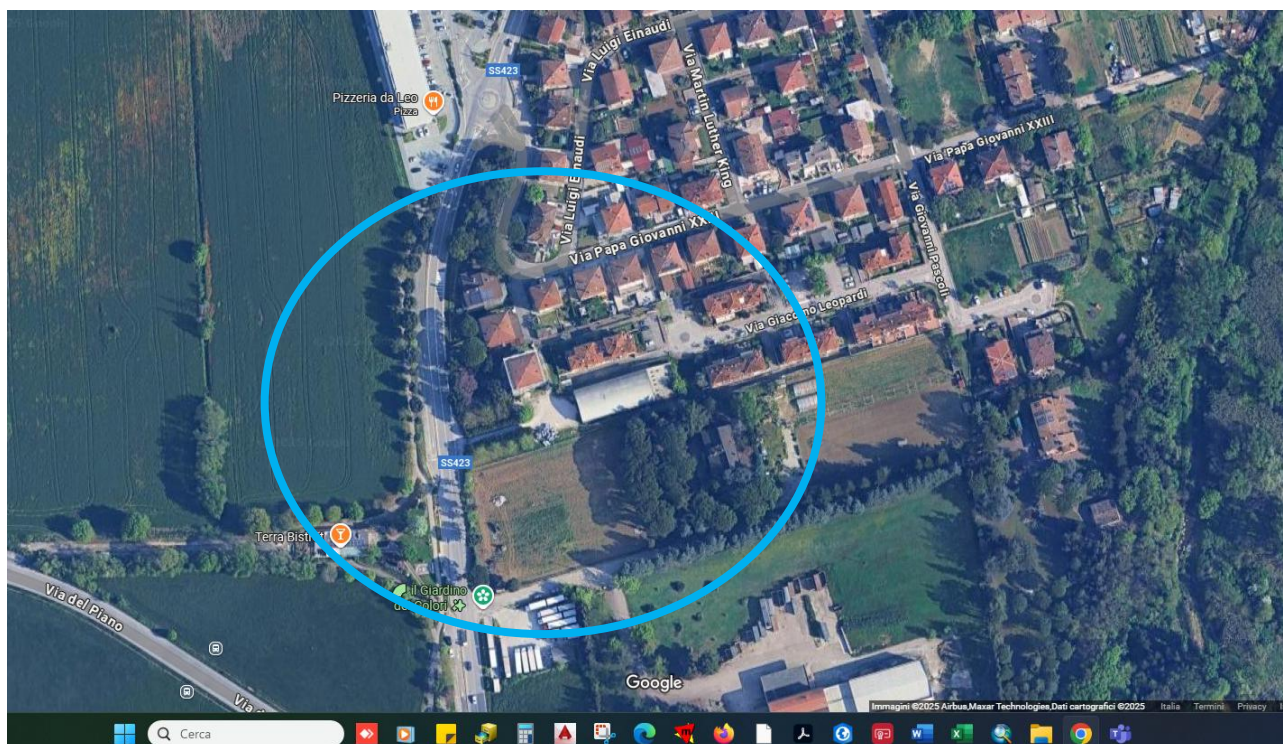
$$728 \text{ mq} / 2348 \text{ mq} = 31\% > 12,5\%$$

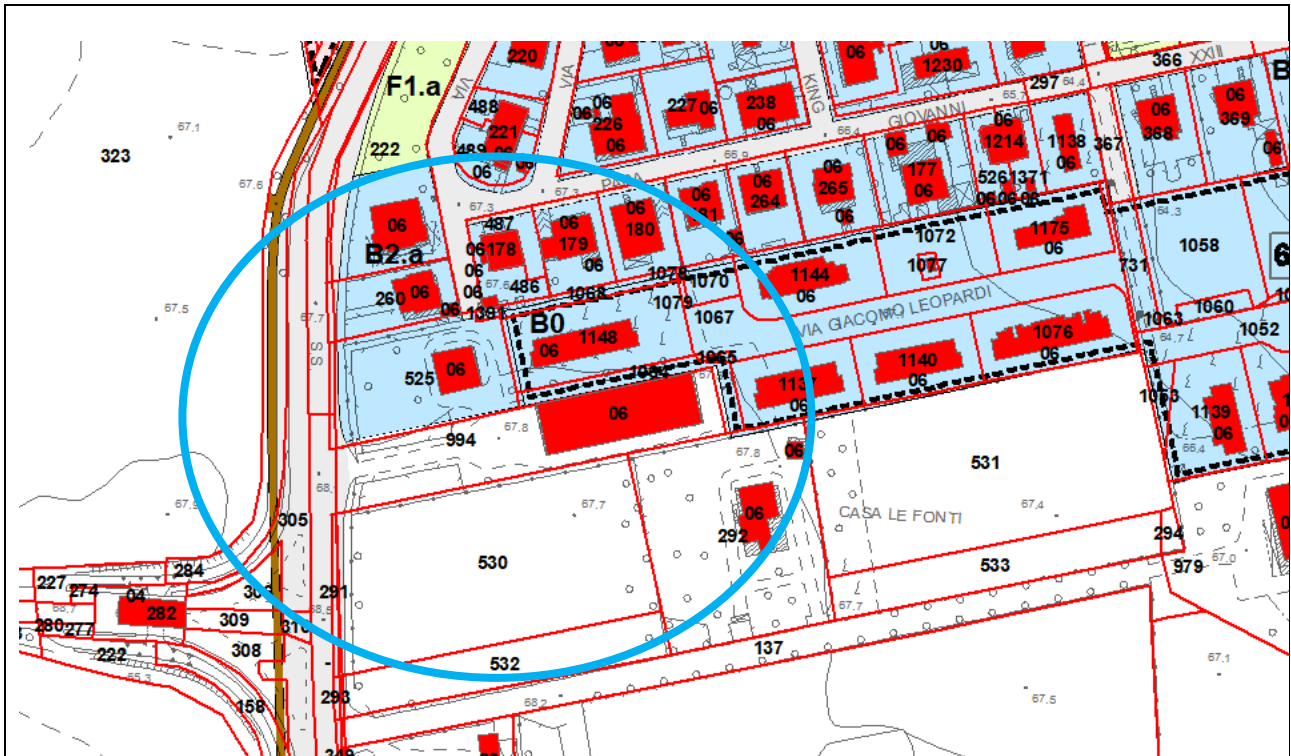
$$4000 \text{ mc} / 2348 \text{ mq} = 1,70 \text{ mc/mq} > 1,50 \text{ mc/mq}$$

Tale trasformazione non è in contrasto con la destinazione delle aree residenziali circostanti.

E' palese e forse superfluo sottolineare la presenza delle opere di urbanizzazione adiacenti l'area come rette di illuminazione, rete fognaria, rete telefonica e rete idrica.

Le particelle sono esenti da vincoli.





Stralcio Tavola P5 del vigente PRG

OSSERVIAMO:

terreni alla Sezione A (ex Colbordolo), Foglio 6 mappale 994 della superficie complessiva di **2348 mq** una superficie del fabbricato esistente **728 mq**.

6.4.7. Zone “B2.a” a bassa densità edilizia

- Uf: 0,70 m²/m² da destinare ad SUL (di cui 0,4 di Su e 0,3 di Sa)
- Hmax fuori terra: 9,50 m
- N. piani utili consentiti: 3
- Distanze dalle strade: 6,00 m
- Distanze dai confini di proprietà e di zona: 5,00 m
- Distacchi tra gli edifici: 10,00 m

Ciò significa che:

1 – posso demolire il capannone e ricostruire al massimo un edificio/i con

$$(2348 \times 070) / 3 = 1673,60 \text{ mq} / 3 = \mathbf{547.87 \text{ mq}}$$
 di superficie coperta massima < **728 mq**

2 – demolire e ricostruire sull'impronta del fabbricato.

NE CONSEGUE CHE NON NECESSITO DI VERIFICHE SULL'INVARIANZA IDRAULICA DELL'AREA

Si allegano due foto sull'edificio esistente.



Normativa di riferimento:

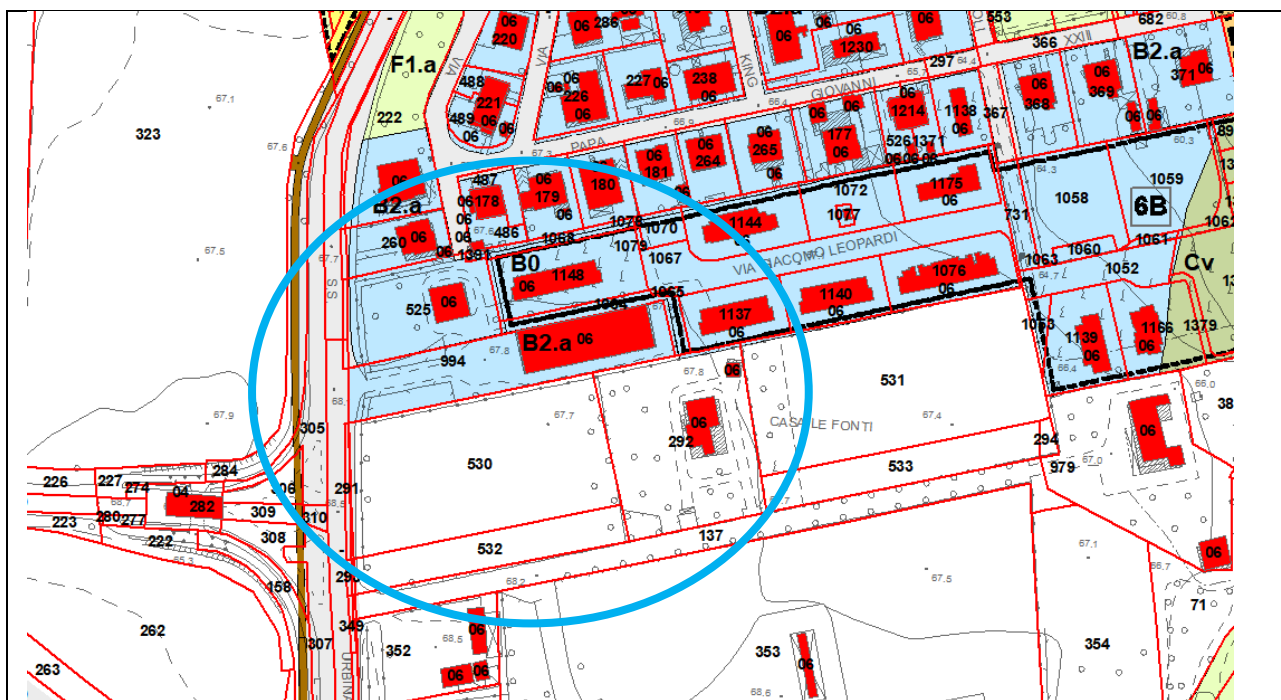
art. 33 comma 15 Legge Regionale 19/2023
ex art. 26 della Legge Regionale 34/1992
ex art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011

L'area è ubicata a Bottega ed è individuata al catasto terreni alla Sezione A (ex Colbordolo), Foglio 6 mappale 994 della superficie complessiva di **2348 mq**. L'area è adiacente alla zona residenziale edificata di Bottega di cui alle Zone B2.a e B0 (ex comparto edificatorio 6B) si ritiene pertinente la sua trasformazione in **ZONA B2.a**, soprattutto finalizzata alla demolizione del manufatto esistente e alla sua riqualificazione in residenziale. Le NTA di PRG sono:

6.4.7. Zone "B2.a" a bassa densità edilizia

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

- Uf: 0,70 m²/m² da destinare ad SUL (di cui 0,4 di Su e 0,3 di Sa)
- Hmax fuori terra: 9,50 m
- N. piani utili consentiti: 3
- Distanze dalle strade: 6,00 m
- Distanze dai confini di proprietà e di zona: 5,00 m
- Distacchi tra gli edifici: 10,00 m



Stralcio Tavola P5 della variante proposta

Vallefoglia 30.08.2025

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