



CITTÀ DI VALLEFOGLIA

02

SCHEDE DI VARIANTE

SCHEDATURA DELLE AREE OGGETTO DI VARIANTE

- *Varianti che comportano cambio di zona*
(TRASFORMAZIONE - Schede n. 3)

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).**

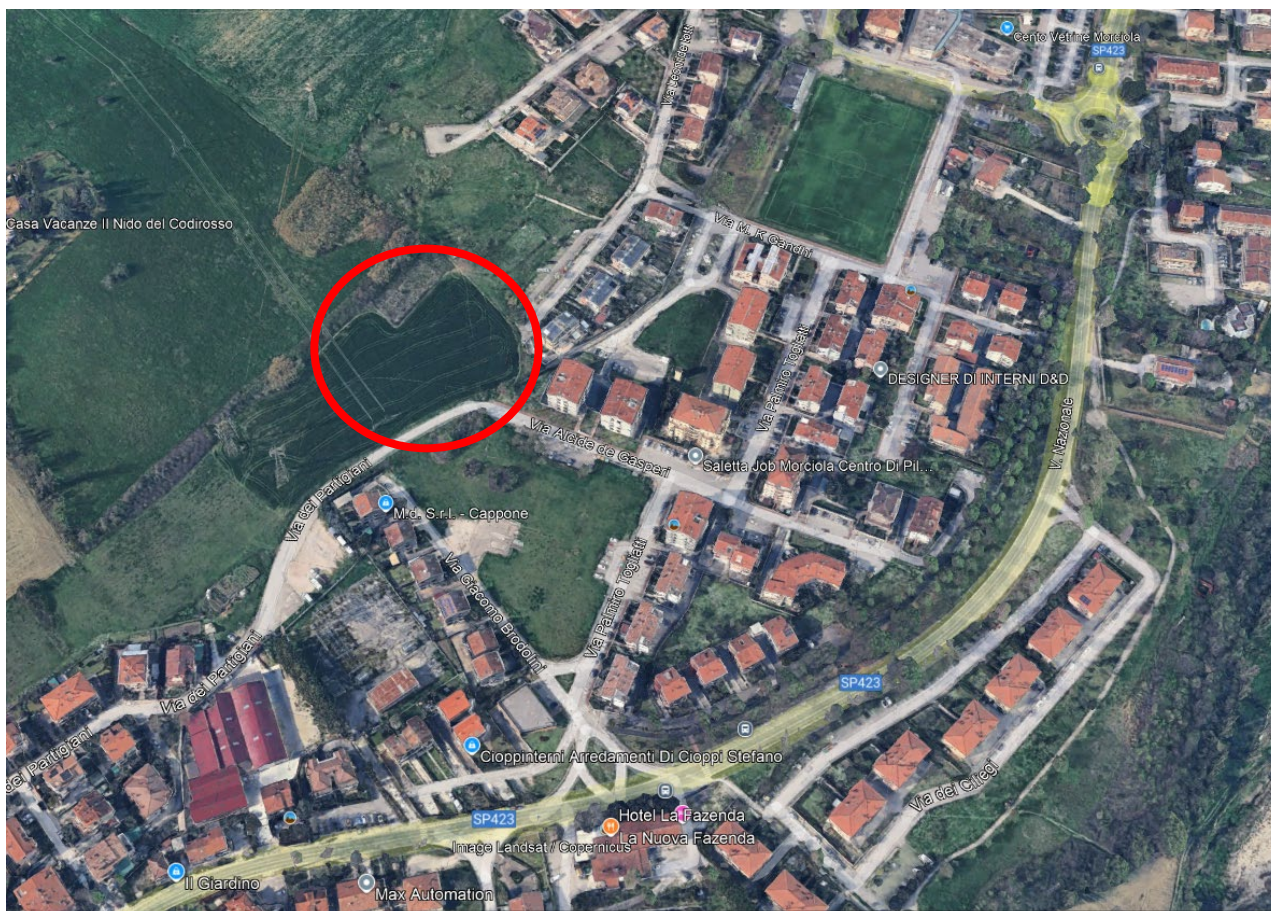
- La **"VARIANTE 2023 al PRG"** è stata approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. **34 del 26.09.2024**, ad oggetto: **APPROVAZIONE VARIANTE AL PIANO REGOLATORE DELLA CITTA' DI VALLEFOGLIA - VARIANTE 2023 – AI SENSI DELL'ART. 26 COMMA 1 DELLA L.R. 34/1992 e s.m.i. e pubblicata sul BUR Marche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

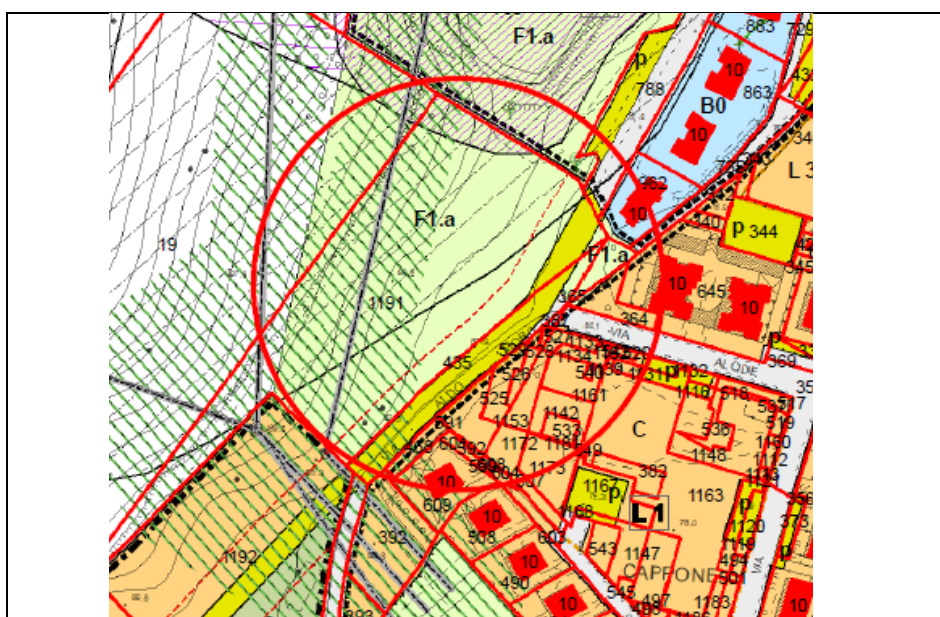
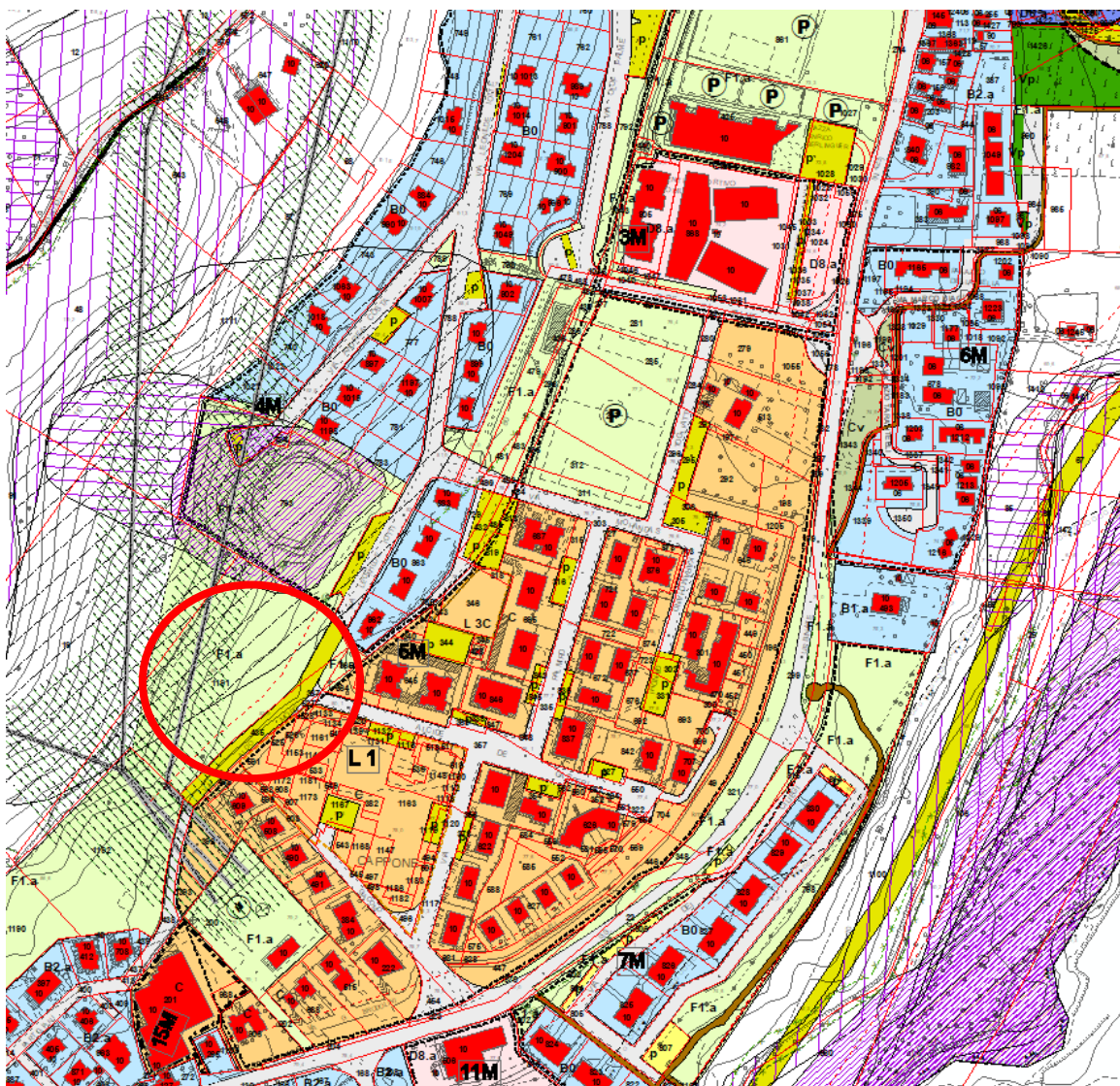
Il vigente PRG di Vallefoglia individua ai confini dei comparti residenziali **5M** e **4M** ai margini dell'abitato di Cappone una **Zona F1.a** per attrezzature di interesse generale (art. 6.9.2. delle NTA).

Il vigente PRG di Vallefoglia individua ai confini dei comparti residenziali **5M** e **4M** ai margini dell'abitato di Cappone una **Zona F1.a** per attrezzature di interesse generale (art. 6.9.2. delle NTA).

L'ex comparto edificatorio **4M**, essendo state cedute le opere di urbanizzazione, con Variante 2021 approvata con Delibera di Giunta Comunale n. 3 del 11.01.2022 è divenuto **Zona B0 – ex 4M**;

Il comparto edificatorio **5M**, saturo, con delibera di Consiglio Comunale ex comune di Colbordolo n. 58/1990 ha approvato il collaudo delle opere di urbanizzazione e con comunicazione del 05.07.2003 prot. 5866 sono state svincolate le polizze fidejussorie relative alle opere di urbanizzazione. In questi mesi si fanno predisponendo gli atti necessari alla cessione notarile delle aree con presa in carico al patrimonio comunale. Ciò implicitamente sta a significare che quello rappresentato in cartografia come **Zona C – 5M** in realtà è da leggersi **Zona B0- ex 5M**.





Stralcio Tavola P5 del vigente PRG

L'Amministrazione Comunale, con la presente variante vuole riorganizzare e completare la viabilità dell'area creando un collegamento tra via dei Partigiani, via Brodolini, via Leonilde Iotti e via Gandhi nonché aumentare il numero di parcheggi pubblici.

Il terreno interessato alla trasformazione territoriale, ovvero la parte della particella 1191, alla Sez. A foglio 10, risulta essere parzialmente interessata dai seguenti vincoli:

- fasce di rispetto stradale dettate dalle strade esistenti e confinanti con il comparto (art. 4.7.9 delle NTA),
- fascia di rispetto degli elettrodotti (art. 4.7.8 delle NTA),
- tutela integrale di PPAR per aree instabili (art. 4.3.1.4. delle NTA) e aree in dissesto R1/P1 – PAI F02-0336.

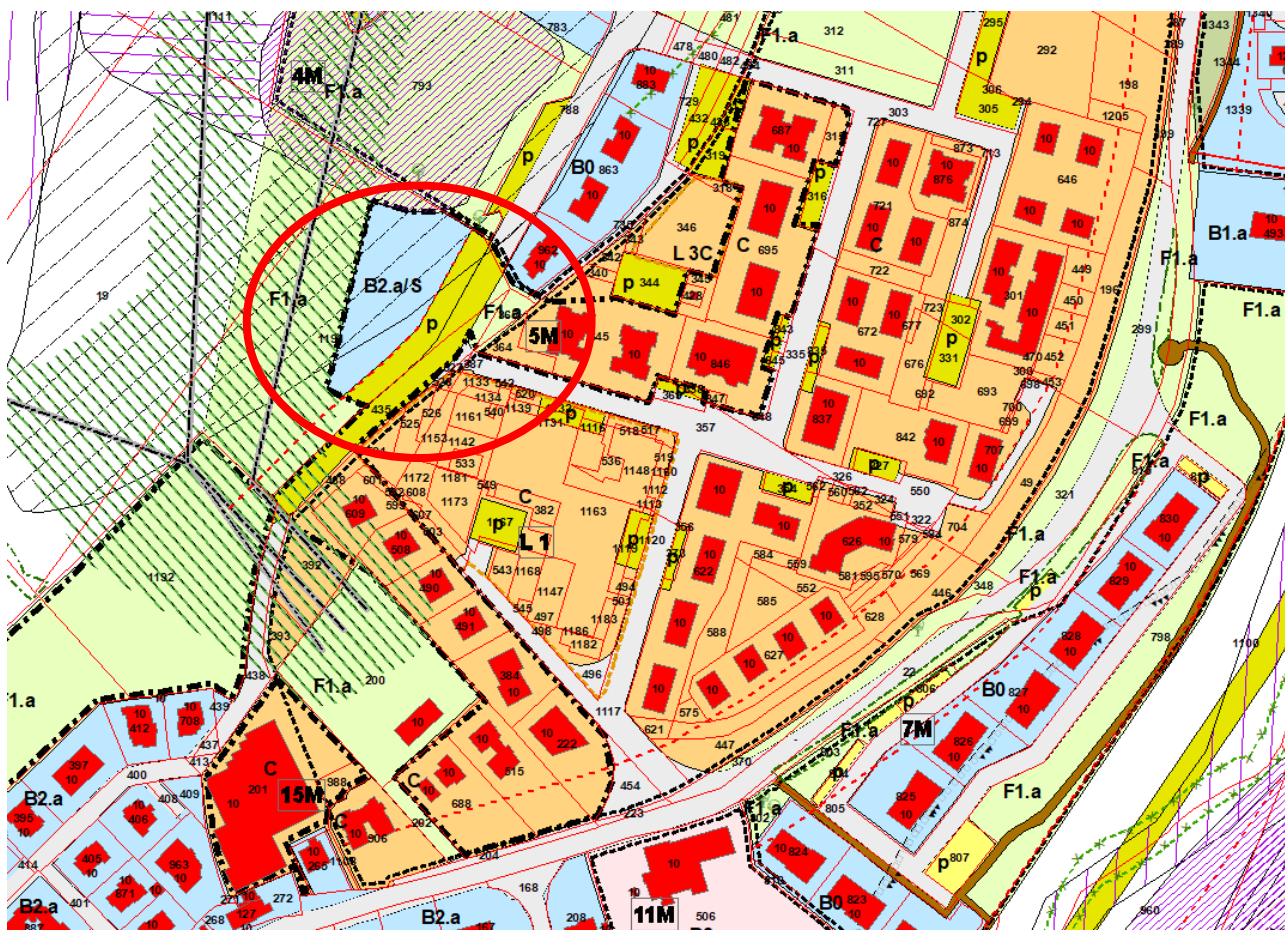
Normativa di riferimento:

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

In via preliminare va sottolineato che dalle misurazioni effettuate con sistemi informativi geografici (GIS), la Superficie fondiaria (Sf) trasformata in **Zona B2.a/S** (art. 6.4.7. delle NTA) corrisponde a **2.758 mq**, mentre la porzione di terreno interessata dalla fascia di rispetto stradale, viene trasformata in **P– parcheggio pubblico** per una estensione di **945 mq**.

La porzione di terreno assoggettata a vincolo di Tutela integrale di PPAR per aree instabili (art. 4.3.1.4. delle NTA) è inedificabile.

Tale trasformazione adiacente al tessuto urbano consolidato da almeno due decenni, fornisce l'occasione per completare il collegamento tra via dei Partigiani con via lotti e l'incremento di parcheggi pubblici. Inoltre lo sviluppo dell'intera area B2.a verrà controllato tramite la presentazione di un planivolumetrico.



Il terreno interessato alla trasformazione territoriale, ovvero la parte della particella 1191, alla Sez. A foglio 10, risulta essere parzialmente interessata dai seguenti vincoli:

- fasce di rispetto stradale dettate dalle strade esistenti e confinanti con il comparto (art. 4.7.9 delle NTA),
- fascia di rispetto degli elettrodotti (art. 4.7.8 delle NTA),
- tutela integrale di PPAR per aree instabili (art. 4.3.1.4. delle NTA) e aree in dissesto R1/P1 – PAI F02-0336.

La parte della particella 1191 alla Sez. A foglio 10 oggetto di variante, priva di vincoli possiede una Superficie territoriale (St) pari a **3703 mq** di cui **2758 mq** in **zona B2.a/S** ed una superficie sottesa dalla fascia di rispetto di **945 mq** per la realizzazione di parcheggi pubblici.

La superficie oggetto di variante è **CONTIGUA** con zone completamente urbanizzate in particolar modo alla “dirimpettaia” **5M** e necessita solo di allacci alle urbanizzazioni esistenti, reperibili attraversando via dei Partigiani.

Per queste finalità, legando l'area a quelle limitrofe per la verifica di cui all'art. 2 comma 1 lettera B del DM 1444/1968, ne consegue la seguente verifica:

Si lega la nuova area da rendere edificabile di completamento con l'area esistente più vicina sottostante:

sup. fondiaria nuova area **B2.a/s** da introdurre **Sf = 2.758 mq**

sup. fondiaria area B2.a/s + esistente contigua **Sf = 22.983 mq**

TOTALE superficie edificata = **3650 mq**

TOTALE volume edificato = **37.072,50 mc**

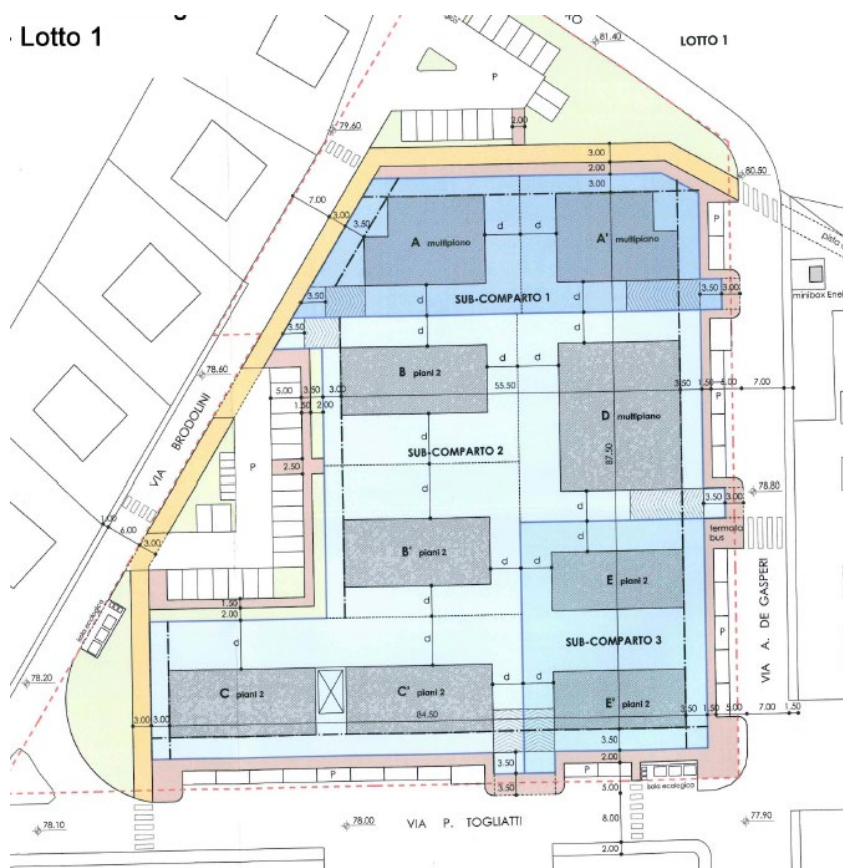
verifica della superfice coperta $3650 \text{ mq} / 22983 \text{ mq} = 15,88\% > 12,5\%$ **verificato**

verifica della densità fondiaria $37072,50 \text{ mc} / 22983 \text{ mq} = 1,61 > 1,5$ **verificato**

Si precisa inoltre che la sottrazione di **3703 mq (2758 mq + 945 mq)** alla **zona F1.a** non risulta un problema per questa comunità visto lo schema riepilogativo qui sotto riportato, da cui si dimostra che le zone a verde pubblico sono decisamente, decisamente sovrabbondanti rispetto allo standard minimo richiesto dall'art. 4 comma 5 del mitico DM 1444/68 di complessivi **17,50 mq/abitante**.

PRG VIGENTE 2024					
Vallefoglia	15.005	abitanti al 1 gennaio 2024 (ISTAT)			
	mq	kmq			
Territorio comunale	39234044,08	39,234			
Zone urbanizzate (tutte)	8172844,42	8,173	20,83%	100,00%	DEL TERRITORIO COMUNALE
zone agricole E	31061199,66	31,061	79,17%		DEL TERRITORIO COMUNALE
Zone F1-F1.a-F2-F2.a	1710969,58	1,711	4,36%		DEL TERRITORIO COMUNALE
			20,93%		DELLE AREE URBANIZZATE
			114,027		verde pubblico/abitante
art. 4 comma 5 DM 1444/68		(1,5+1+15) mq/ab	17,50		mq di verde/abitante x Zone F

Infine, per analogia di prassi procedimentale, con delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 21.07.2016 all'interno del comparto 5M, un'area inedificata è stata trasformata in un **LOTTO 1 – suddiviso in 3 lotti di completamento B**, incastonati tra via Brodolini, Togliatti, De Gasperi e via dei Partigiani.



E sempre per analogia di prassi procedimentale ci risulta che non sia stata applicata la verifica puntuale dell'art. 2 comma 1 lettera B del DM 1444/1968, proprio in considerazione che trattasi di una piccola area adiacente ad un'area più vasta già urbanizzata.

Non si ha incremento di consumo di suolo ai sensi dell'art. 33 comma 13 della L.R. 19/2023.

ZONE "B2.a" a bassa densità edilizia art. 6.4.7. delle N.T.A.

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

Vallefoglia 21.03.2025

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



[illegible]