



CITTÀ DI VALLEFOGLIA

02

SCHEDE DI VARIANTE

SCHEDATURA DELLE AREE OGGETTO DI VARIANTE

SCHEDA 8

Varianti che comportano un aumento del consumo di suolo

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.

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'ex comparto 7B è stato ultimato e saturato e le opere di urbanizzazione sono state cedute all'Amministrazione con atto notaio Alfredo De Martino di Fano del 04.12.2019 Rep. 17315 Racc. 127100 e registrato a Fano il 09.12.2019 al n. 7451 serie 1T.

La porzione di particella oggetto di trasformazione è quella identificata al catasto terreni alla Sez. A foglio 4 mapp. n. 324 di Superficie Territoriale complessiva di **St = 3.798 mq**: di questa soli **1322 mq** da **ZONA E** vengono trasformati in **ZONA D2.a – Produttive secondarie di completamento**.

Vincoli presenti: la porzione che viene trasformata non ha vincoli.

Il vincolo di P.P.A.R. della restante parte di terreno agricolo confinante è così definito nelle N.T.A. di P.R.G.

4.6.3. Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale

1. Nelle aree individuate dal P.R.G. quali zone del paesaggio agrario di interesse storico-ambientale, non sono ammesse:

a) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente ivi comprese le testimonianze di particolari tecniche agricolo-produttive e storiche, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalle Leggi Regionali in materia, nonché dalle normative silvoculturali vigenti;

b) l'inizio delle nuove attività estrattive;

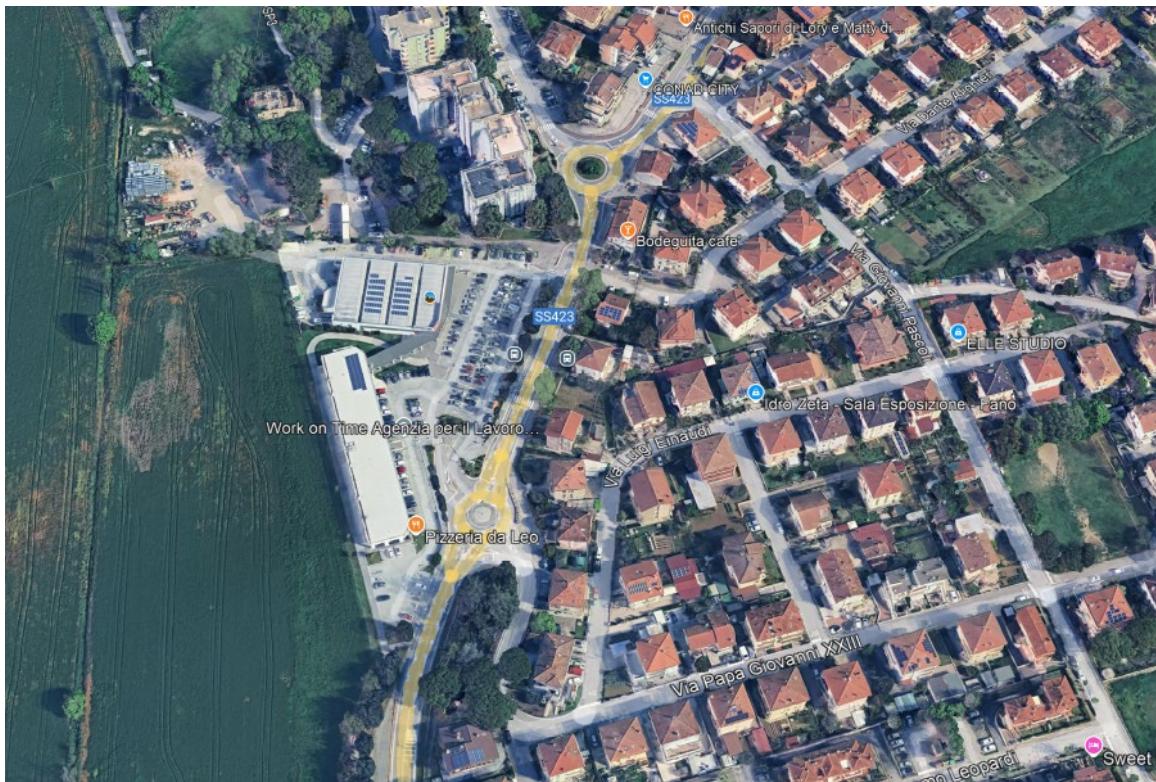
c) la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;

d) i movimenti di terra, che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'articolo 57 delle N.T.A. del P.P.A.R.

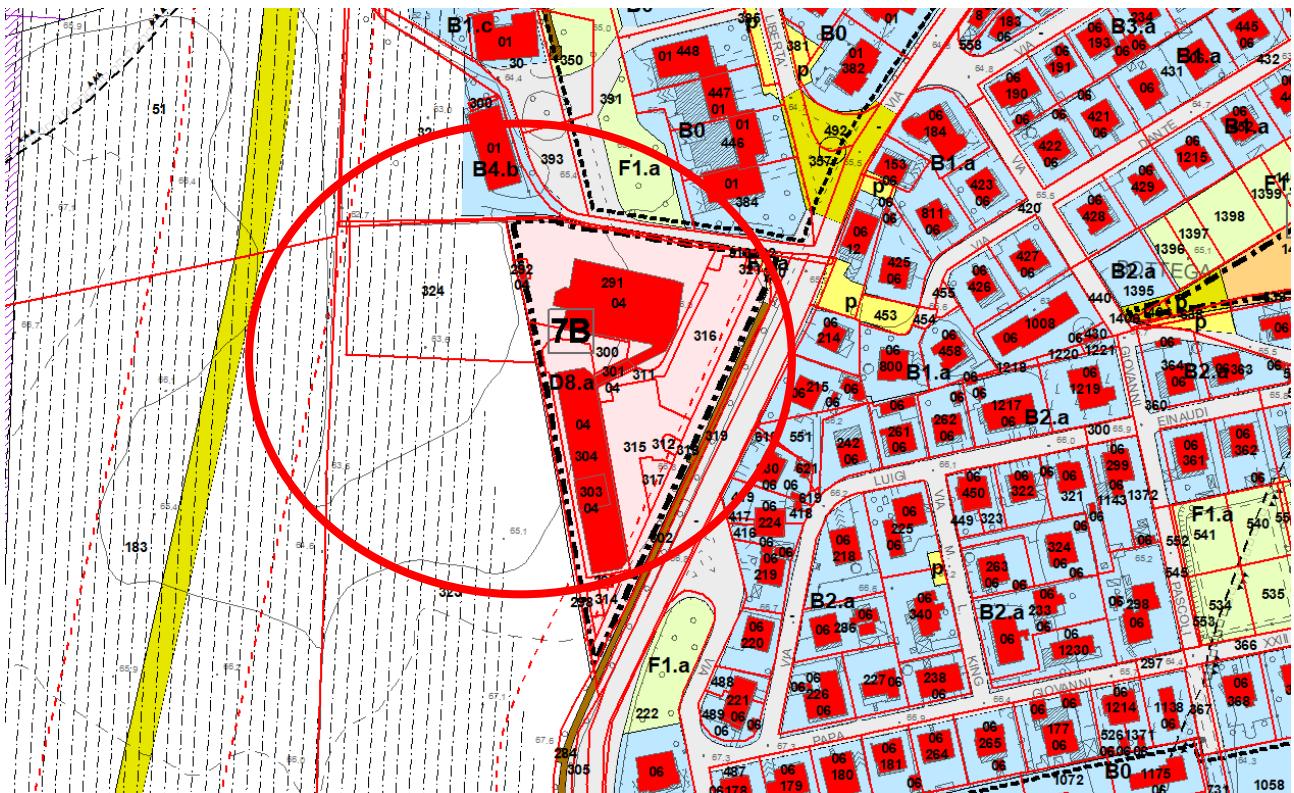
Tale intervento si rende necessario per venire incontro alle esigenze di un contenuto ampliamento del fabbricato esistente i cui magazzini di stoccaggio merci risultano insufficienti.

La trasformazione della porzione di terreno da superficie da Zona E ad uso agricolo (art. 6.8 delle NTA) a D2.a (art. 6.6.5. delle NTA), comporta un **incremento di consumo di suolo** pari ad una **Superficie territoriale (St) di 1.322 mq**. La misurazione è stata effettuata con maggior precisione con sistemi informativi geografici (GIS).

Ai sensi dell'art. 33 comma 13 della Legge Regionale 19/2023 si allega la dimostrazione che nel territorio comunale di Vallefoglia le **Zone produttive D hanno superato il 75% del loro utilizzo.**
Vedasi l'elaborato D VERIFICA CONSUMO SUOLO ZONE D.pdf.

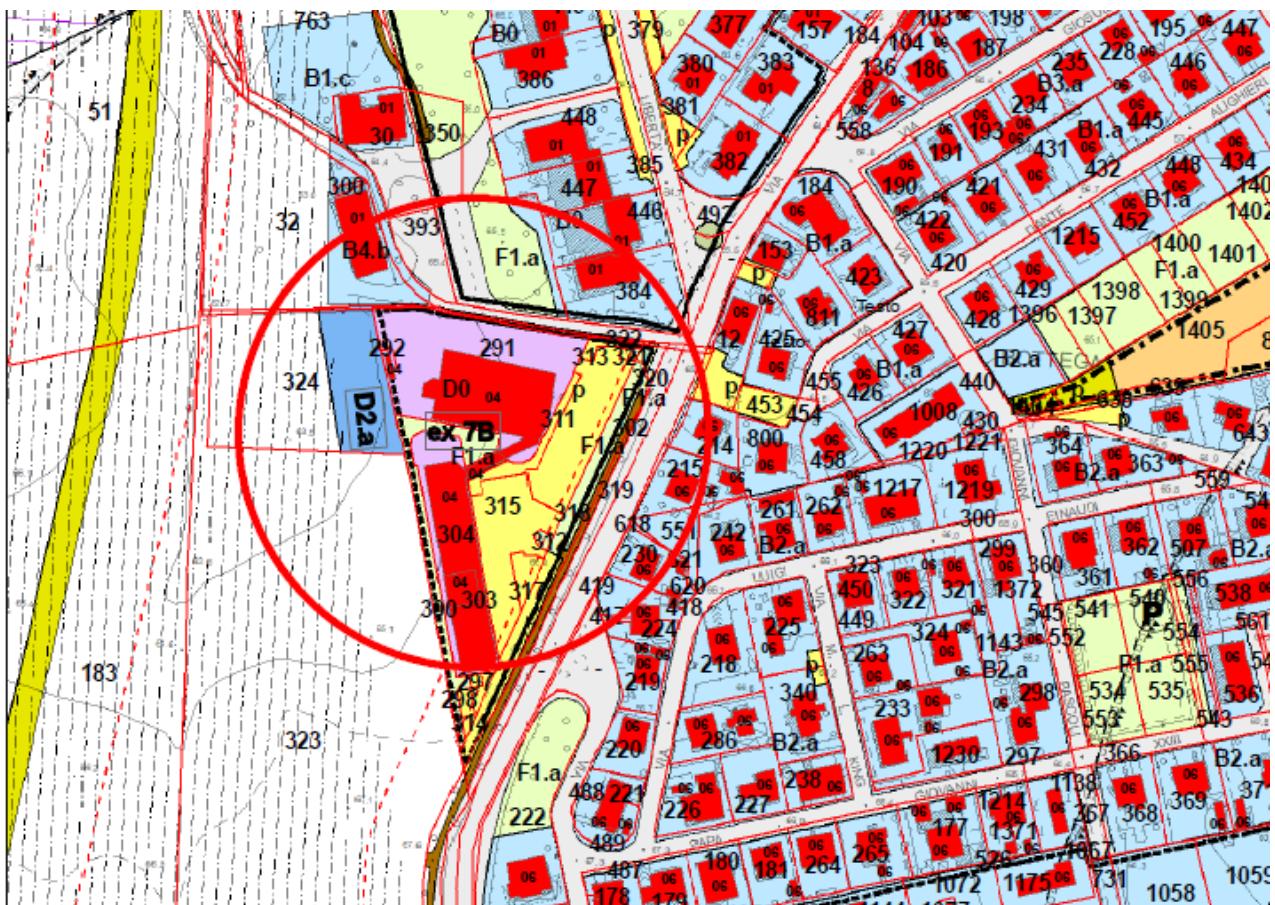


Vista aerea



TAV. P5 – stralcio PRG vigente con sovrapposto catastale

TAV. P5 – stralcio PRG variante 2025 – SCHEDA 8



proposta di Variante con recepimento acquisizione OO.UU. comparto 7B

Normativa di riferimento:

art. 33 comma 15 Legge Regionale 19/2023

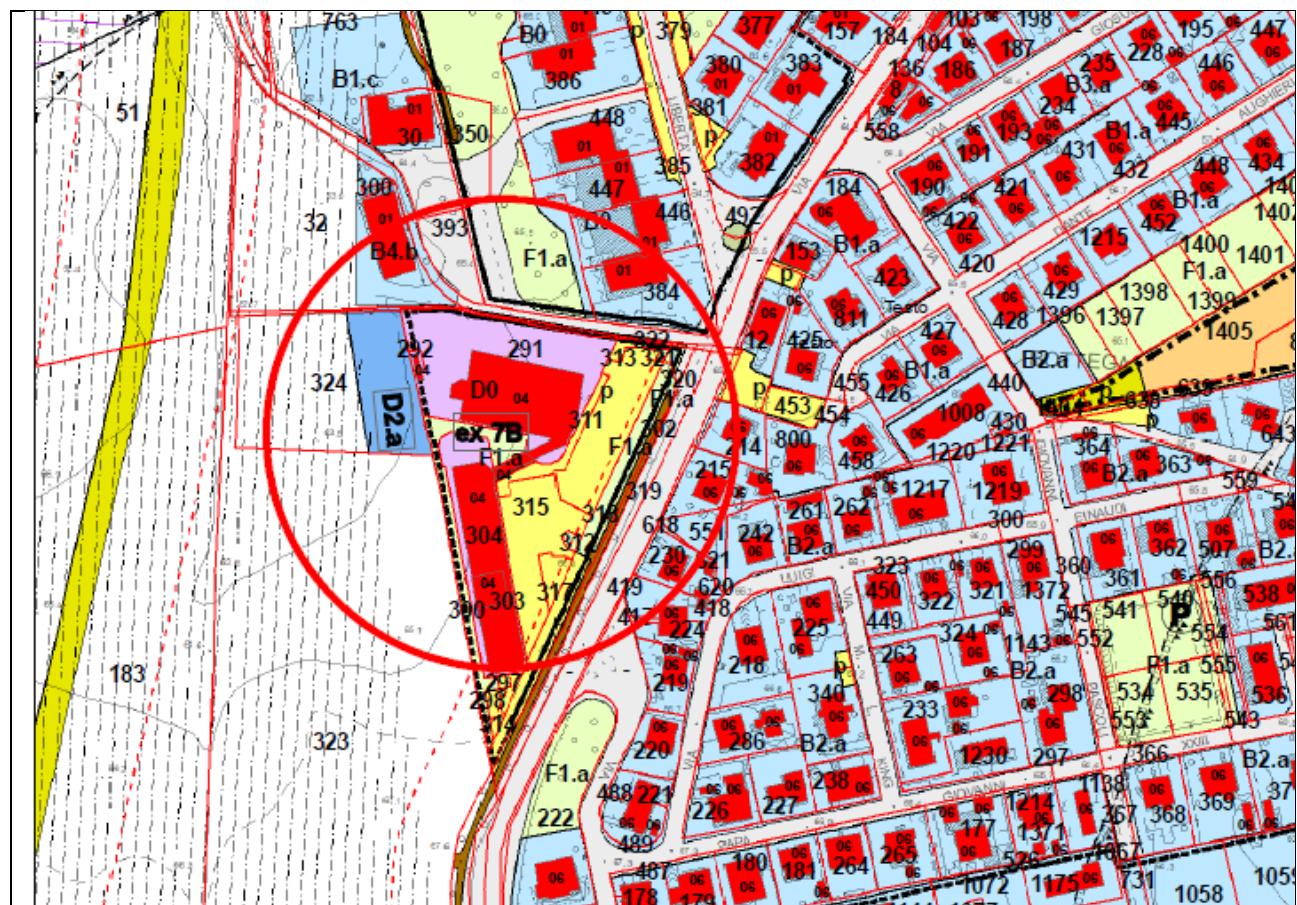
ex art. 26 della Legge Regionale 34/1992

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

La porzione di particella oggetto di trasformazione è quella identificata al catasto terreni alla Sez. A foglio 4 mapp. n. **324** di Superficie Territoriale complessiva di **St = 3.798 mq**: di questi soli **1322 mq** da **ZONA E** vengono trasformati in **ZONA D2.a – Produttive secondarie di completamento**.

Vincoli presenti: la porzione che viene trasformata non ha vincoli.

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 1.322 mq**. La misurazione è stata effettuata con maggior precisione con sistemi informativi geografici (GIS).



Stralcio Tavola P5 della variante proposta

6.6.5. Zone “D2.a” produttive secondarie di completamento

1. In tali Zone si prescrive:

- **Uf: 0,50 m²/m² da destinare a SUL**
- **Hmax: 9,00 m**
- **Distanze dalla strada: 10,00 m;**
- **Distanze dai confini di proprietà e di zona: 5,00 m**
- **Distacco fra i fabbricati: 10,00 m**

2. In tali aree sono consentiti tutti gli usi produttivi con esclusione di UP10, UP11, UP14 e con la limitazione del 5% di UP9. Sono altresì consentiti tutti gli Usi Pubblici, con esclusione di US2 (tranne che per asili nido), US5, US11.

In tali aree sono consentiti i seguenti Usi Produttivi UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7, UP8, UP9, UP12 UP13, UP15, UP17, UP18.

VERIFICHE

La trasformazione della porzione di terreno da superficie da Zona E ad uso agricolo (art. 6.8 delle NTA) a D2.a (art. 6.6.5. delle NTA), comporta un **incremento di consumo di suolo pari ad una Superficie territoriale (St) di 1.322 mq**. La misurazione è stata effettuata con maggior precisione con sistemi informativi geografici (GIS).

VERIFICA N. 1 – ART. 33 COMMA 13 L.R. 19/2023

Ai sensi dell'art. 33 comma 13 della Legge Regionale 19/2023 si allega la dimostrazione che nel territorio comunale di Vallefoglia le **Zone produttive D hanno superato il 75% del loro utilizzo (Vedasi l'elaborato D VERIFICA CONSUMO SUOLO ZONE D.pdf.)**

VERIFICA N. 2 – ART. 2 lettera B) D.M. 1444/1968

superficie territoriale del nuovo D2.a	1322	mq					
superficie territoriale EX 7B	9580						
TOTALE SUP. Territoriale	10902						
superficie fondiaria del nuovo D2.a	661	mq					
superficie fondiaria EX 7B	4764	mq					
totale sup. fondiaria	5425	mq					
superficie coperta del nuovo D2.a	0						
superficie coperta EX 7B	2452	mq					
volume edificato EX 7B	8800	mc					
	8900						
	2452	5425	45,2%	> 12,50%		verificato	
	8800	5425	1,6%	> 1,5 mc/mq		verificato	

VERIFICA N. 3 – ART. 5 comma 2 D.M. 1444/1968

superficie territoriale del nuovo D2.a = 1322 mq

superficie fondiaria del nuovo D2.a = 661 mq (effettiva superficie max edificabile)

10% x 1322 mq = **132 mq** di parcheggi pubblici da reperire nell'area

1322 mq – 661 mq edificabili – 132 mq a parcheggio = 529 mq per spazi di manovra/altro.
Il lotto ampliato soddisfa questo requisito.

Vallefoglia 24.11.2025

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