



CITTÀ DI VALLEFOGLIA

02

SCHEDE DI VARIANTE

SCHEDATURA DELLE AREE OGGETTO DI VARIANTE

- *Varianti che comportano cambio di zona*
(TRASFORMAZIONE - Scheda n. 24)

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.**

In località Cappone con la Variante 1997 (ex Comune di Colbordolo) venne inserita **un'area residenziale di nuovo impianto C denominata Comparto 9M** presenta una Superficie territoriale **St = 43.478 mq.**

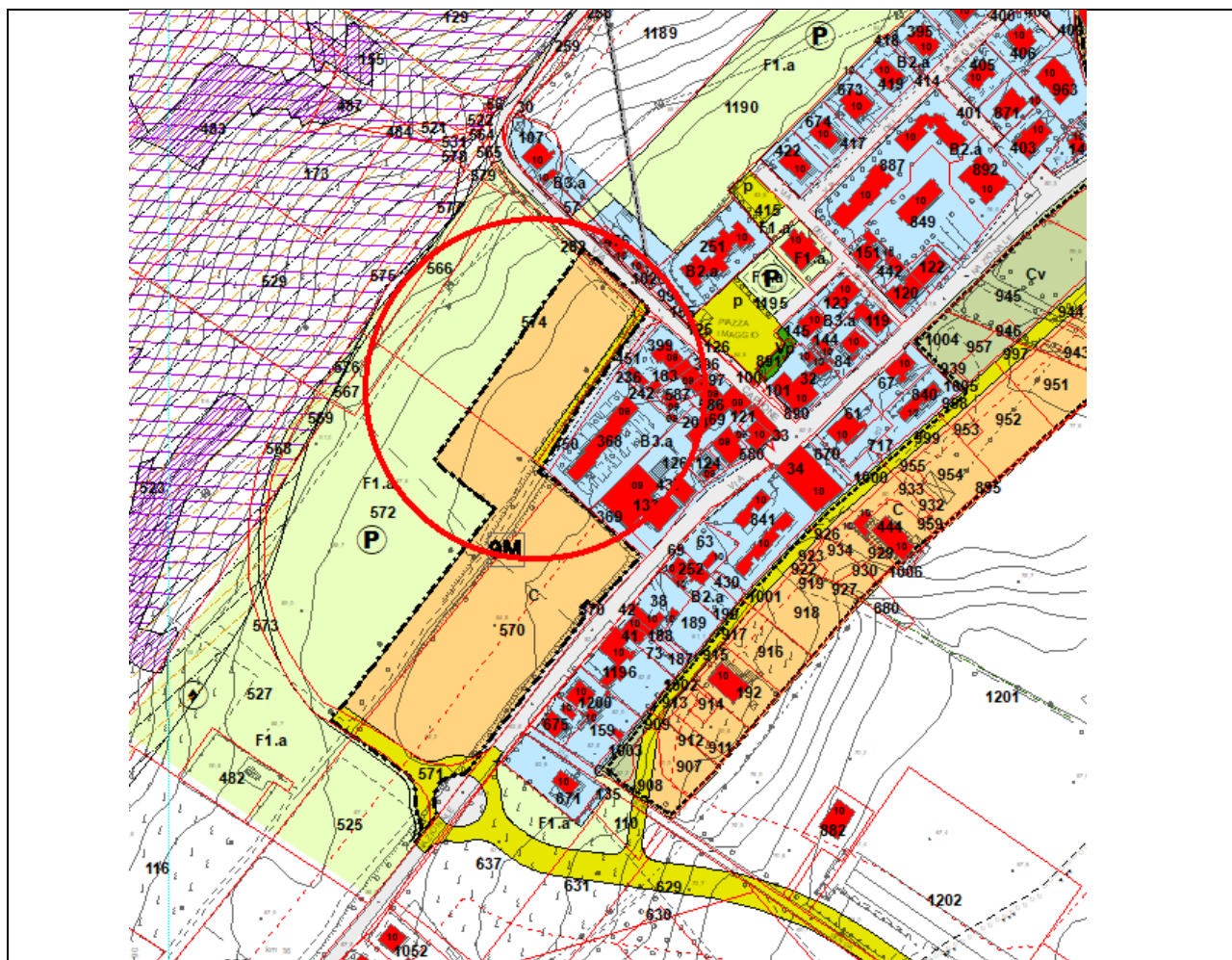
Con la Variante 2023 il comparto 9M è stato fortemente ridotto portandolo ad una **St = 17.996 mq** e trasformando parte del comparto edificatorio in **verde pubblico F1.a** (Sup. = 22.190 mq) da destinare a rimboschimento.

L'area non è mai partita e nonostante la forte richiesta di alloggi, tutte le aree di nuova espansione continuano a rimanere ferme anche per gli elevati costi sia di costruzione degli alloggi che quelli di urbanizzazione delle aree, a cui vanno aggiunti anche i costi delle polizze fidejussorie.

Le uniche richieste che vengono fatte sono relative ad aree già urbanizzate e ad intervento diretto dove possono essere abbattuti i costi di costruzione consentendo di rimanere su valori contenuti per il valore al mq delle nuove abitazioni.

La volontà di questa Amministrazione, vista la forte carenza di alloggi e la notevole richiesta di appartamenti, è pertanto quella di trasformare piccole aree edificabili in aree di completamento in quanto a ridosso o confinanti con zone già urbanizzate da decenni.

L'area oggetto della presente SCHEDA 24 Non è soggetta a vincoli.



Stralcio Tavola P5 del vigente PRG

TABELLA A – PRG VIGENTE

INDIVIDUAZIONE AREE		PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI														USI DEL TERRITORIO			INTERVENTO PUBBLICO	ALTRE INFORMAZIONI		PRESCRIZIONI																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
LOCALITÀ	NOMINAZIONE AREA	RIFERIMENTO TAVOLE GRAFICHE	SUPERFICIE TERRENI TRATTATI		SUPERFICIE UTILE L.ORD. (Su + Sd)		SUPERFICIE UTILE		SUPERFICIE ACCESSORIA		VOLUME		INDICE DI COPERTURA (Su/Sq)		ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI		DISTACCO TRA GLI EDIFICI			DISTANZA DAI CONFINI			DISTANZA DALLE STRADE		NUM. MASSIMO PIANI UTILI FUORI TERRA		USO URBANO		USO PRODUTTIVO		USO PUBBLICO		QUOTA DESTINATA P.E.P.	QUOTA DESTINATA P.L.P.	SISTITUZIONE URBANISTICA	INTERFERENZA CON AREE TUTELATE / VINCOLATE	ZONA ASSOGGETTATA A CONVENZIONE IN CORSO																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
			Sq	SqTot	Su	Sd	Su	Sd	V	R	N	M	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	M12	M13	M14	M15	M16	M17	M18	M19	M20	M21						M22	M23	M24	M25	M26	M27	M28	M29	M30	M31	M32	M33	M34	M35	M36	M37	M38	M39	M40	M41	M42	M43	M44	M45	M46	M47	M48	M49	M50																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									

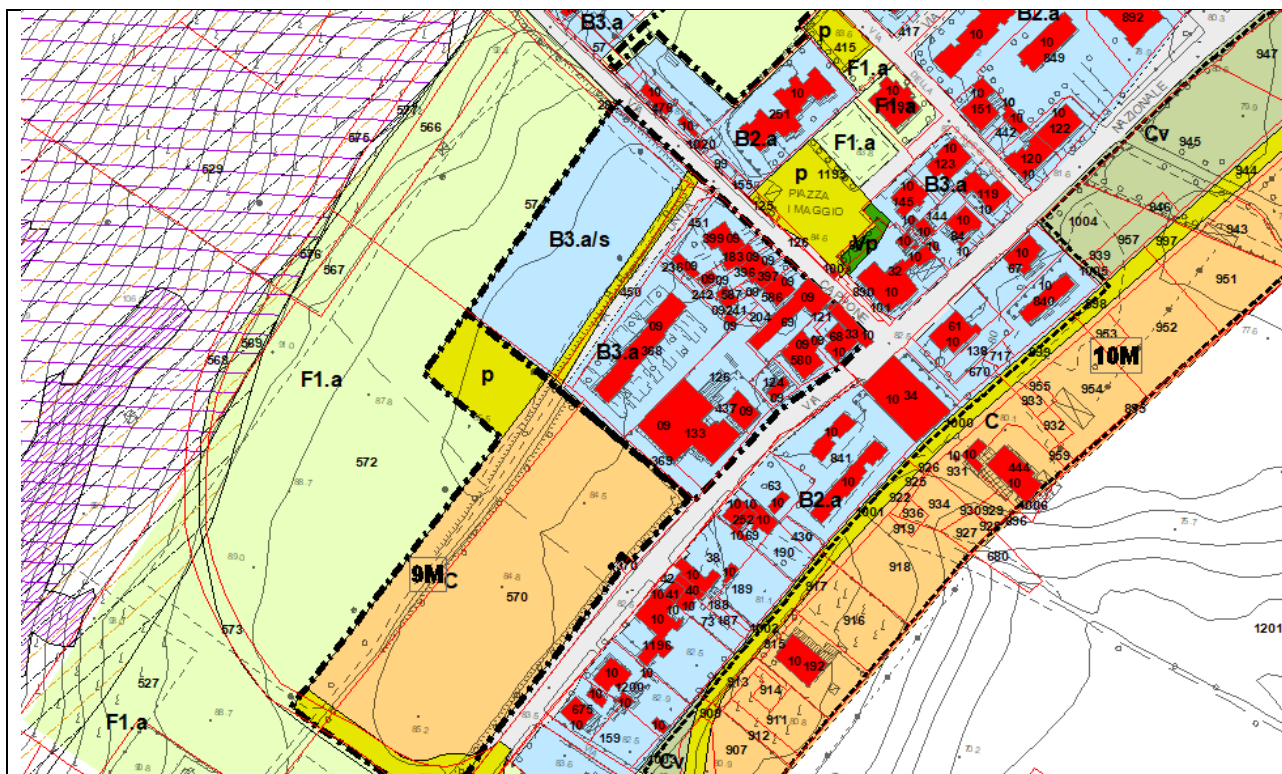
Normativa di riferimento:

art. 33 comma 15 Legge Regionale 19/2023

Con la presente Variante 2025, l'area residenziale di nuovo impianto C denominata **Comparto 9M** subisce **una ulteriore riduzione** passando da una Superficie territoriale **St = 17.996 mq** ad una **St = 13.796 mq**. La porzione del comparto edificatorio 9M più vicina all'edificato esistente viene trasformato in una zona residenziale di Completamento **B3.a** con **St = 4.219 mq**.

Via dell'unità è servita dalle reti di acqua, fognatura, energia elettrica e telefonica. Per questa motivazione non si ritiene logica né corretta l'applicazione puntuale, all'areo oggetto di trasformazione, l'applicazione dell'art. 2 comma 1 lettera B del DM 1444/1968, poiché l'area non è ubicata in piena Zona E avulsa dell'abitato, ma è dialogante con l'abitato contiguo. Sarà inoltre compito dell'amministrazione richiedere, in fase progettuale e di rilascio dei permessi, la realizzazione di aree a parcheggio pubblico aggiuntive rispetto a quelle private.

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



Stralcio Tavola P5 della variante proposta

Si lega la nuova area da rendere edificabile di completamento con l'area B3.a sottostante contigua:

sup. fondiaria nuova area B3.a da introdurre **Sf = 4219 mq**

sup. fondiaria area B3.a esistente contigua **Sf = 7672 mq**

sup. fondiaria totale **Sf = 11.891 mq**

TOTALE superficie edificata = **2493 mq**

TOTALE volume edificato = **18430 mc**

verifica della superficie coperta	2.493 mq /11891 mq = 20,97% > 12,5 % verificato
verifica della densità fondiaria	18430 mc /11891 mq = 1,55 > 1,5 % verificato

Va precisato infine che la nuova area confina con tutte le urbanizzazioni presenti quali elettricità, fognature nere e bianche, acquedotto, linee telefoniche.

Infine con il **/S** verranno richiesti per l'edificazione dell'area le opere di urbanizzazione necessarie all'ampliamento di via dell'Unità.

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



FID*	Shape *	Id	Tavola	Comune	Sezione	Foglio	Allegato	Sviluppo	Codice	Mappale	Edi Key	Shape Length	Shape Area	edificato mq	H	volume mc	
▶ 1210	Poligono	0	M331A000900	M331	A	09	0	0	FABBRICATO 397		0009A00397	33,616172	55,667103	56	6	336	
1211	Poligono	0	M331A000900	M331	A	09	0	0	FABBRICATO 126		0009A00126	45,005318	109,4188	110	8	880	
1229	Poligono	0	M331A000900	M331	A	09	0	0	FABBRICATO 368		0009A00368	122,00561	416,730278	417	8	3336	
1273	Poligono	0	M331A000900	M331	A	09	0	0	FABBRICATO 133		0009A00133	132,338825	724,999131	725	8	5800	
1274	Poligono	0	M331A000900	M331	A	09	0	0	FABBRICATO 69		0009A00069	97,27982	276,310849	276	6	1656	
1286	Poligono	0	M331A000900	M331	A	09	0	0	FABBRICATO 587		0009A00587	21,812988	29,06568	29	6	174	
1297	Poligono	0	M331A000900	M331	A	09	0	0	FABBRICATO 241		0009A00241	15,692677	14,742487	15	6	90	
1299	Poligono	0	M331A000900	M331	A	09	0	0	FABBRICATO 399		0009A00399	49,849528	127,222076	127	6	762	
1300	Poligono	0	M331A000900	M331	A	09	0	0	FABBRICATO 399		0009A00399	31,538621	44,183003	44	6	264	
1301	Poligono	0	M331A000900	M331	A	09	0	0	FABBRICATO 183		0009A00183	20,152512	24,023267	24	6	144	
1302	Poligono	0	M331A000900	M331	A	09	0	0	FABBRICATO 183		0009A00183	37,802227	69,257487	69	6	414	
1303	Poligono	0	M331A000900	M331	A	09	0	0	FABBRICATO 396		0009A00396	15,728893	13,953792	13	6	78	
1304	Poligono	0	M331A000900	M331	A	09	0	0	FABBRICATO 396		0009A00396	31,983006	62,793048	63	6	378	
1305	Poligono	0	M331A000900	M331	A	09	0	0	FABBRICATO 580		0009A00580	55,851572	178,116714	178	8	1424	
1306	Poligono	0	M331A000900	M331	A	09	0	0	FABBRICATO 124		0009A00124	27,446639	40,80633	41	6	246	
1319	Poligono	0	M331A000900	M331	A	09	0	0	FABBRICATO 586		0009A00586	37,718537	88,637732	89	8	712	
1498	Poligono	0	M331A001000	M331	A	10	0	0	FABBRICATO 33		0010A00033	52,048302	101,641166	102	8	816	
1499	Poligono	0	M331A001000	M331	A	10	0	0	FABBRICATO 68		0010A00068	45,749358	114,910337	115	8	920	
														2493		18430	
superficie fondiaria														11891 mq			
														2493	11891	20,97% > 12,50%	verificato
														18430	11891	1,55 > 1,5 mc/mq	verificato