



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

PROT. N.

Rif. Ns. Prot. del

OGGETTO:

VARIANTI NON SOSTANZIALI AL PRG VIGENTE INDIVIDUATE IN N. 12 SCHEDE GRAFICHE AI SENSI DEGLI ARTT. 15 COMMA 5 E 30 DELLA L.R. 34/1992

RELAZIONE TECNICA

E' volontà di questa Amministrazione procedere con la presente variante per le seguenti motivazioni:

1. Mantenere costantemente aggiornata la cartografia del P.R.G. vigente sempre visibile nel sito di questo comune;
2. Consentire a piani di lottizzazione conclusi e con le relative opere di urbanizzazione cedute il cambio da Zone C di nuovo impianto a Zone B di completamento o di conservazione volumetrica o già assoggettate a convenzione o S.U.E..
3. Consentire senza equivoci o intralci l'intercettazione da parte dei privati dei fondi relativi ai fini delle agevolazioni fiscali per i lavori di Restauro Facciate Esterne ai Sensi dell'art.1, Commi 219-224 Legge 160/2019 e Circolare n.2E del 14.02.2020 – Bonus Facciate 2020. Tutto ciò ad esclusivo vantaggio della riqualificazione e/o mantenimento del pubblico decoro dei centri urbani.

PREMESSO CHE:

- il **Piano Regolatore Generale della Città di Vallefoglia**, derivante 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 C.C. n. 52 del 09.11.2017** e pubblicato sul BUR Marche n. 126 in data **30.11.2017**;
- la "**VARIANTE 2018 al P.R.G.**", è stata approvata con atto di C.C. n. **9 del 28.03.2019**, ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 34/92 e s.m.i., e pubblicata sul BUR Marche n. 30 in data 18.04.2019;
- La presente variante è stata subito pubblicata ed è tuttora completamente consultabile nel sito comunale al seguente indirizzo:
<http://www.comune.vallefoglia.pu.it/uffici-e-servizi/5-settore-urbanistica-e-lavori-pubblici/urbanistica/urbanistica-prg-edilizia/prg-vallefoglia-variante-2018-approvazione>
- la L.R. 34/1992 stabilisce all':

Art. 15

Contenuti del piano regolatore generale

[...]



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

5. Le varianti al piano regolatore generale che non incidono sul suo dimensionamento globale e che, pur variando le destinazioni d'uso delle aree e comportando modificazioni alle relative norme tecniche di attuazione del piano, non modificano la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard di cui al decreto ministeriale 1444/1968 da osservarsi in ciascuna zona di cui al comma 3, sono approvate in via definitiva dalla **giunta comunale** ai sensi dell'articolo 30 della presente legge ⁽¹⁶⁾.

SCHEDA N. 1

• STATO ATTUALE.

- I due fabbricati ubicati a Montecchio, uno lungo via Pio La Torre e l'altro lungo viale Roma, presentano la destinazione urbanistica della zona D3. Le NTA per tale zona prevedono:
 - **6.6.7. Zone "D3" produttive direzionali di completamento**
 - 1. In tali Zone si prescrive:
 - - **Uf: 0,60 m²/m² da destinare a SUL**
 - - **Hmax: 10,50 m**
 - - **Distanze dalle strade: 6,00 m**
 - - **Distanze dai confini di proprietà e di zona: 5,00 m**
 - - **Distacco fra i fabbricati: 10,00 m.**
 - 2. In tali zone sono consentiti i seguenti Usi Produttivi: UP3, UP4, UP5, UP8, UP9, UP10, UP11, UP12, UP13, UP14, UP17, UP18.
 - 3. In tali Zone sono inoltre consentiti gli Usi Residenziali UR1 e UR2 fino alla concorrenza massima del 25% della S.U.L. complessiva ammessa.
 - Ovvero per gli usi:
 - **5.2 c.2 L'Uso Produttivo comprende:**
 - *UP3) Attività di servizio per l'industria, ricerca, terziario avanzato;*
 - *UP4) Attività amministrative, finanziarie e di rappresentanza, uffici, a forte concorso di pubblico;*
 - *UP5) Idem come UP4, a debole concorso di pubblico;*
 - *UP8) Attività fieristiche, di esposizione e mostre;*
 - *UP9) Attività commerciali al minuto, i distributori di carburante;*
 - *UP10) Pubblici esercizi;*
 - *UP11) Cinema, teatri, sale da spettacolo;*
 - *UP12) Supermercati, centri commerciali, centri commerciali integrati, alimentari ed extralimentari;*
 - *UP13) Studi professionali, uffici, agenzie, banche, clubs, ecc.;*
 - *UP14) Attività ricettive di tipo alberghiero ed extralberghiero;*
 - *UP17) Artigianato volto alla cura della persona e artistico;*
 - *UP18) I servizi e le attrezzature d'uso pubblico e di interesse collettivo;*
 -
- I fabbricati sono stati completati da almeno due decenni e sono immersi in un tessuto



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

di Zona B come definito dall'art.2 del D.M. 1444/1968.

- **STATO di VARIANTE.**
 - Nello specifico le vigenti NTA di PRG prevedono in sintesi:
 - **6.6.7. Zone "D3" produttive direzionali di completamento**
 - 1. In tali Zone si prescrive:
 - - **Uf: 0,60 m²/m² da destinare a SUL**
 - - **Hmax: 10,50 m**
 - - **Distanze dalle strade: 6,00 m**
 - - **Distanze dai confini di proprietà e di zona: 5,00 m**
 - - **Distacco fra i fabbricati: 10,00 m.**
 - 2. In tali zone sono consentiti i seguenti Usi Produttivi: UP4, UP5, UP8, UP9, UP10, UP11, UP12, UP13, UP14, UP17, UP18.
 - 3. In tali Zone sono inoltre consentiti gli Usi Residenziali UR1 e UR2 fino alla concorrenza massima del 25% della S.U.L. complessiva ammessa.
 - **4. Le zone D3 definite come D3* per le loro caratteristiche, gli usi contemplati e la loro ubicazione sono equipollenti alle zone B definite dall'art. 2 del D.M. 1444/1968.**
 - Ovvero per gli usi:
 - **5.2 c.2 L'Uso Produttivo comprende:**
 - *UP3) Attività di servizio per l'industria, ricerca, terziario avanzato;*
 - *UP4) Attività amministrative, finanziarie e di rappresentanza, uffici, a forte concorso di pubblico;*
 - *UP5) Idem come UP4, a debole concorso di pubblico;*
 - *UP8) Attività fieristiche, di esposizione e mostre;*
 - *UP9) Attività commerciali al minuto, i distributori di carburante;*
 - *UP10) Pubblici esercizi;*
 - *UP11) Cinema, teatri, sale da spettacolo;*
 - *UP12) Supermercati, centri commerciali, centri commerciali integrati, alimentari ed extralimentari;*
 - *UP13) Studi professionali, uffici, agenzie, banche, clubs, ecc.;*
 - *UP14) Attività ricettive di tipo alberghiero ed extralberghiero;*
 - *UP17) Artigianato volto alla cura della persona e artistico;*
 - *UP18) I servizi e le attrezzature d'uso pubblico e di interesse collettivo;*
-
- Spostamento dei simboli **A** e **C** delle attrezzature nelle loro attuali postazioni:
 - **A** = attrezzature sanitarie
 - **C** = centro civico
 - **A** da un paio di anni è stata realizzata la nuova sede dell'ASUR e quindi non è più nel fabbricato di via Pio la Torre.
 - **C** è in fase di realizzazione la nuova sede comunale di Vallefoglia e quella è l'esatta ubicazione.



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

• SCHEDA N. 3

STATO ATTUALE.

Il comparto edificatorio residenziale **6M** di Morciola è stato completato da alcuni anni e sono state acquisite al patrimonio le opere di urbanizzazione, mediante atto notaio Alfredo De Martino di Fano del 25.11.2015 Rep. 11956 Racc. 8680, registrato a Fano il 04.12.2015 al n. 7131 serie 1T.

STATO di VARIANTE.

Si ritiene pertanto formalmente corretto il passaggio da una **ZONE AD USO URBANO DI NUOVO IMPIANTO "C"** (art. 6.5. delle NTA) - **COMPARTO 6M** - a **Zone "B0" di Completamento già assoggettate Convenzione o a S.U.E.** (art. 6.4.1. delle NTA).

Nello specifico le vigenti NTA di PRG prevedono in sintesi:

6.4.1. Zone "B0" già assoggettate a Convenzione o S.U.E.

1. Nelle Zone di Completamento, per le aree già assoggettate a Convenzione o a Strumento Urbanistico Esecutivo ed individuate cartograficamente nelle tavole di Piano, ancorché con perimetrazioni ridefinite, sono da considerarsi vigenti i parametri urbanistici riportati nelle Convenzioni ovvero negli Strumenti Urbanistici Generali o Esecutivi vigenti e le relative destinazioni.

• SCHEDA N. 6

STATO ATTUALE.

Il comparto edificatorio residenziale **6B** di Bottega è stato completato a meno di tre lotti, e sono state acquisite al patrimonio le opere di urbanizzazione, mediante atto notaio Luisa Rossi di Pesaro del 17.12.2014 Rep. 25843 Fascicolo 10125, registrato a Pesaro il 13.01.2015 al n. 124 serie 1 e Trascritto a Pesaro il 14.01.2015 al n. 247 RG e n. 176 RP.

STATO di VARIANTE.

Si ritiene pertanto formalmente corretto il passaggio dalla denominazione iniziale di **ZONE AD USO URBANO DI NUOVO IMPIANTO "C"** (art. 6.5. delle NTA) – **COMPARTO 6B** - a **ZONE "B0" GIÀ ASSOGETTATE A CONVENZIONE O S.U.E.** (art. 6.4.1. delle NTA) – **COMPARTO 6B.**

Nello specifico le vigenti NTA di PRG prevedono in sintesi:

6.4.1. Zone "B0" già assoggettate a Convenzione o S.U.E.

1. Nelle Zone di Completamento, per le aree già assoggettate a Convenzione o a Strumento Urbanistico Esecutivo ed individuate cartograficamente nelle tavole di Piano, ancorché con perimetrazioni ridefinite, sono da considerarsi vigenti i parametri urbanistici riportati nelle Convenzioni ovvero negli Strumenti Urbanistici Generali o Esecutivi vigenti e le relative destinazioni.



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

• SCHEDA N. 7

STATO ATTUALE.

Nell'area ricadente in Zona **B4/s** a Montecchio è rimasto un refuso grafica relativo alla fascia di rispetto stradale. Tale refuso impedisce l'edificazione.

STATO di VARIANTE.

Si propone di rimuovere il refuso grafico ma di lasciare la fascia di rispetto di 20 m di profondità su via Re Dei Gatti, come nella contigua zona B4.

• SCHEDA N. 8

STATO ATTUALE.

Nell'area ricadente in Zona **B2.a** a Bottega, lungo via Nazionale, con edifici già edificati negli anni '60, è rimasto un refuso grafico relativo alla fascia di rispetto stradale.

Se si analizza la Zona **B2.a** di fronte a questa si nota l'assenza della fascia di rispetto stradale.

STATO di VARIANTE.

Si propone di rimuovere la fascia di rispetto stradale, in modo analogo alla medesima zona di rispetto, corrispondente ai soli mappali 168 e 169. Siamo in ambito di centro abitato.

• SCHEDA N. 9

STATO ATTUALE.

TABELLA A delle N.T.A. di P.R.G.

STATO di VARIANTE.

Si propone di barrare i piani di lottizzazione terminati.

Non si ritiene opportuno ancora di eliminarli, perché possono rappresentare il percorso storico dell'evoluzione del comparto.

• SCHEDA N. 10

STATO ATTUALE.

Area in Zona E agricola.



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

STATO di VARIANTE.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 30.01.2020 ad oggetto: **“APPROVAZIONE ACCORDO SOSTITUTIVO AI SENSI DELL’ART. 11 DELLA L. N. 241/1990 A SEGUITO DELL’ORDINANZA N. 59 DEL 8-10-2008 ADOTTATA DALL’EX COMUNE DI COLBORDOLO AD OGGETTO “DEMOLIZIONE DELLE OPERE REALIZZATE SENZA TITOLO E RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI”** il C.C. ha deliberato:

- 1 DI PRENDERE ATTO** della Determina del Dirigente del Servizio 3 (Amministrativo – Ambiente – Trasporto privato) della Provincia di Pesaro e Urbino, contenente il rilascio, in favore della Ditta Sampogna Leonardo & C. S.r.l., dell'**Autorizzazione Unica ai sensi dell’art. 208 del D.Lgs. n. 152/2006**, subordinata al rispetto delle prescrizioni e alle metodologie definite nel relativo documento istruttorio e suoi allegati;
- 2 DI PRENDERE ATTO** che con il rilascio dell'**Autorizzazione Unica** ai sensi dell’art. 208 del D.Lgs. n. 152/2006 l’intera area sulla quale la Ditta Sampogna Leonardo & C. S.r.l., svolge la propria attività è stata oggetto di cambio di destinazione d’uso da zona “E” (zona agricola) a **zona “D12” (zona produttiva secondaria di nuovo impianto)**;

Pertanto in questa variante si recepisce graficamente l’inserimento dell’area D12.

• SCHEDA N. 13

STATO ATTUALE.

Il comparto edificatorio residenziale **4M** di Morciola è in fase di realizzazione. Essendo un comparto molto vasto ancora molti lotti sono ineditati. Tuttavia in analogia con altri comparti del territorio comunale che si trovano nelle stesse condizioni, poiché sono state acquisite al patrimonio le opere di urbanizzazione, mediante:

1. atto notai A. De Martino e L. Sabbadini di Fano del 08.02.2006 Rep.11393 Racc. 6570, registrato a Fano il 24.02.2006 al n. 43 serie 1V
2. atto notaio Marco Zaniboni di Pesaro del 01.08.2017 Rep. 1448 Racc. 1165, registrato a Pesaro il 03.08.2017 al n. 3668 serie 1T.

STATO di VARIANTE.

Si ritiene pertanto formalmente corretto il passaggio dalla denominazione iniziale di **ZONE AD USO URBANO DI NUOVO IMPIANTO “C” (art. 6.5. delle NTA) – COMPARTO 4M** - a **ZONE “B0” GIÀ ASSOGGETTATE A CONVENZIONE O S.U.E. (art. 6.4.1. delle NTA) – COMPARTO 4M.**

Nello specifico le vigenti NTA di PRG prevedono in sintesi:

6.4.1. Zone “B0” già assoggettate a Convenzione o S.U.E.

- 1. Nelle Zone di Completamento, per le aree già assoggettate a Convenzione o a Strumento Urbanistico Esecutivo ed individuate cartograficamente nelle tavole di Piano,*



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

ancorché con perimetrazioni ridefinite, sono da considerarsi vigenti i parametri urbanistici riportati nelle Convenzioni ovvero negli Strumenti Urbanistici Generali o Esecutivi vigenti e le relative destinazioni.

Vallefoglia 08.07.2021



Il Tecnico comunale
Dott. Ing. Filippo Cioppi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005 il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Il Responsabile del Settore 5°
Dott. 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.

U.T.S5/Ing. Filippo Cioppi