



CITTÀ DI VALLEFOGLIA

A_RELAZIONE GENERALE

GENNAIO 2025

CITTÀ DI VALLEFOGLIA

Via Alfredino Rampi n. 4 – Montecchio di Vallefoglia (PU)

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

RELAZIONE GENERALE

PREMESSE:

- Con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 28-04-2017 ad oggetto **DOCUMENTO DI PROGRAMMAZIONE STRATEGICA E LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DEL PIANO REGOLATORE DELLA CITTA' DI VALLEFOGLIA - 2017-2027_** è stato approvato il documento programmatico in cui l'Amministrazione comunale intende rivedere e revisionare il proprio strumento pianificatorio generale nell'ottica di ridurre le aree edificabili (Si allega alla documentazione generale della presente variante).

- Il **Piano Regolatore Generale della Città di Vallefoglia**, è derivato 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., **approvato con atto di Consiglio Comunale n. 52 del 09.11.2017**, pubblicato sul BUR Marche n. 126 in data **30.11.2017_**

Dopo la fusione e omogeneizzazione dei due strumenti di pianificazione in questi anni si sono succedute le seguenti:

- La **"VARIANTE 2018 al P.R.G."** 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;

- La **"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"**; finalizzata al recepimento delle nuove definizioni edilizie del Regolamento Edilizio Tipo (RET) e di cui alla L.R. 8/2018_

- La **"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.

- la delibera 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"**, che modifica la Tabella B e inserisce la Tabella C nelle NTA di PRG.

- La **"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.

- La “**VARIANTE 2022 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**”, relativa ad alcune aree ubicate nella zona industriale di Talacchio.
- La “**VARIANTE 2023 al PRG**” approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del **26.09.2024** ad oggetto: 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**” relativa ad alcune aree del territorio comunale;

Il risultato da segnalare e da valutare delle sopra citate varianti è costituito dai dati qui sotto riportati:

1. complessivamente dalla VARIANTE 2018 alla VARIANTE 2023:

- a. ben **82.544 mq** di aree edificabili sono tornate a ZONE AGRICOLE E
- b. ben **149.790 mq** sono diventate aree inedificabili (agricole più pubbliche Zone F)

vedi elaborato **C_Riepilogo Calcolo Consumo di Suolo_varianti 2018 - 2023.pdf**

- c. complessivamente su tutto il territorio comunale di **39,23 kmq**:
 - tutte le zone urbanizzate occupano **8,173 kmq** (20,83% del territorio)
 - le zone con destinazione pubblica sono **1,71 kmq** (il 4,36% del territorio comunale e il 20,93 % delle aree urbanizzate): poiché la legge richiede una superficie a verde di **17,50 mq/abitante**, facendo i calcoli con una popolazione di 15.005 abitanti al 1.1.2024 (ISTAT) il nostro PRG ne garantisce ben **114,027 mq/abitante**

vedi elaborato **B_Verifica generale zone territorio comunale.pdf**

- d. dalla ricognizione fatta su tutte le **aree produttive** (ZONE D) di tutto il territorio comunale risulta che il rapporto di consumo del suolo è pari all' **85,43%**, mentre se ci si limita alle sole aree produttive (ZONE D) contenute nella Tabella A della NTA di P.R.G. il rapporto di consumo del suolo è pari all' **75,50%**.
- e. mentre invece per le zone residenziali (ZONE C) siamo ben lontani dal consumo del suolo limite del 75% di cui all'art. 33 comma 13 della L.R. 19/2023

vedi elaborato **D_Verifica Consumo del suolo.pdf**

2. Dall'analisi effettuata sul territorio invece scaturiscono le seguenti problematiche ed esigenze:

- complessivamente da alcuni anni tutti i piani attuativi approvate sono fermi: è ferma la costruzione di nuovi alloggi residenziali;
- nel territorio comunale, risulta saturo il mercato degli alloggi in affitto.
- non c'è il minimo interesse né nel portare all'approvazione nuovi piani attuativi né nel proseguire su quelli approvati;
- c'è la forte richiesta da parte dei proprietari di terreni edificabili di retrocederli ad agricoli;
- le ditte che lavorano nel nostro territorio hanno la difficoltà ad assumere nuovi operai perché questi, non trovando alloggi in cui risiedere, rinunciano all'assunzione;
- le uniche timide richieste che vengono fatte all'amministrazione sono quelle di imprenditori che vogliono utilizzare i loro dismessi opifici per trasformarli in appartamenti per i propri operai o richieste di piccoli proprietari che vorrebbero costruire qualche alloggio nei terreni di proprietà in zone contigue a quelle già edificate ed abitate.

Con i presupposti sopra descritti state redatte n. 6 SCHEDE di variante aventi

ad oggetto:

SCHEDA 2 – da ZONA E a ZONA B2.a RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA' EDILIZIA in cui la presenza di un vecchio opificio in disuso potrà essere trasformato in abitazioni;

SCHEDA 3 – CAMBIO DI DESTINAZIONE DI UNA PORZIONE DI AREA F1.a A RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B2.a/S A BASSA DENSITA' EDILIZIA E PARCHEGGIO PUBBLICO in cui l'adiacenza ad un'area abitata ed urbanizzata da decenni può consentire la realizzazione di alcuni alloggi residenziali

SCHEDA 7 – CAMBIO DI DESTINAZIONE DI UN'AREA DA AGRICOLA E A PRODUTTIVA TERZIARIA DI NUOVO IMPIANTO D8.a – 3CA in cui viene inserita una piccola area produttiva per le esigenze logistiche di una attività produttiva in espansione

SCHEDA 19 – CAMBIO DI DESTINAZIONE DI UN'AREA AGRICOLA E IN RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B4.a A BASSA DENSITA' EDILIZIA senza la modifica dei vincoli di inedificabilità presenti

SCHEDA 22 – CAMBIO DI DESTINAZIONE DI UNA PICCOLA AREA DA PRODUTTIVA GIA' ASSOGGETATA A CONVENZIONE (ZONA D0) A RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B3 A MEDIA DENSITA' EDILIZIA in cui la presenza di un vecchio opificio in disuso potrà essere demolito e trasformato in abitazioni

SCHEDA 24 – CAMBIO DI DESTINAZIONE DI UNA PORZIONE DI AREA DA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO (COMPARTO C - 9M) A RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B3.a/S A MEDIA DENSITA' EDILIZIA in cui la presenza di abitazioni e di opere di urbanizzazione potrebbe indurre ad un intervento diretto per la realizzazione di alloggi.

CONSIDERATO CHE:

- le caratteristiche odierne delle aree interessate dalle SCHEDE di variante, hanno imposto una riflessione sulla reale vocazione della loro zona, con la necessità di ripensare ad nuova complessità funzionale;

- una riqualificazione unitaria delle aree lasciate in abbandono necessita di azioni e indirizzi che conferiscano unitarietà e omogeneità degli interventi ai loro territori contigui;

- la finalità della presente proposta di variante è quella di alcune puntuali trasformazioni del territorio che non inseguono l'effetto di saturazione e congestione delle aree, ma tengono conto di un quadro esigenziale rivolto ai cambi di destinazione d'uso e agli interventi di ristrutturazione edilizia;

si è valutato di voler perseguire un indirizzo di gestione del territorio secondo obiettivi di riqualificazione urbana e paesaggistica, tenendo conto delle necessità di chi abita e fruisce di quei luoghi.

Gli elaborati predisposti dall'ufficio tecnico comunale – Pianificazione – sono così costituiti:

ELABORATI COMUNI DI VARIANTE :

- A_RELAZIONE TECNICA GENERALE.pdf
- B_Verifica Generale Zone Territorio Comunale.pdf
- C_Riepilogo Calcolo Consumo di Suolo_ varianti 2018 - 2023.pdf
- D_VERIFICA CONSUMO SUOLO ZONE D.pdf
- DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 23 DEL 28-04-2017
- DELIBERA_23_DOCUMENTO DI PROGRAMMAZIONE PRG _definitivo_13.04.2017.PDF
- LEGENDA DI PRG.pdf
- CR_TAV_RI05.pdf
- CR_TAV_RI11.pdf
- ctr_MONTELABBATE.pdf
- ctr_PETRIANO.pdf
- Tavola_T2_Ambiti-sottoposti-tutela-integrale-PPAR_gennaio2019.pdf
- Tavola_T5_Ambiti-sottoposti-tutela-speciale-PPAR_gennaio2019.pdf

- Tavola_T6_Ambiti-sottoposti-tutela-speciale_gennaio2019.pdf
TAVOLE COMPLETE (VIGENTE E DI VARIANTE) DI PRG P3, P5, P6 e P8 nel sito:

<https://www.comune.vallefoglia.pu.it/uffici-e-servizi/4-settore-urbanistica-e-lavori-pubblici/urbanistica-1/urbanistica-prg-edilizia/ii-variante-2025-al-prg-proposta>

SCHEDA 2

- 01_SCHEDA 2_RELAZIONE TECNICA_Varianti 2025_30-03-2025.pdf;
- 02_SCHEDA 2_Varianti 2025_30-03-2025.pdf;
- 03_SCHEDA 2_ELAVORATI GRAFICI.pdf
- 04_SCHEDA 2_FOTO AEREA.pdf
- MOTIVAZIONI DI ESCLUSIONE ALLA V.C.I.
- SCHEDA 22_VALUTAZIONE SINTETICA COMP. GEOMORFOLOGICA_VARIANTE 2025.pdf
- MOD_1_-RICHIESTA_AVVIO_-screening-verifica_vas_agg.2025_SCHEDA 2.pdf
- SCHEDA_DI_SINTESI_agg_2025_SCHEDA 2.pdf
- RAPPORTO PRELIMINARE DI SCREENING_SCHEDA 2.pdf

SCHEDA 3

- 01_SCHEDA 3_RELAZIONE TECNICA_Varianti 2025_30-03-2025.pdf;
- 02_SCHEDA 3_Varianti 2025_30-03-2025.pdf;
- 03_SCHEDA 3_ELAVORATI GRAFICI.pdf
- 04_SCHEDA 3_FOTO AEREA.pdf
- MOD_1_-RICHIESTA_AVVIO_-screening-verifica_vas_agg.2025_SCHEDA 3.pdf
- SCHEDA_DI_SINTESI_agg_2025_SCHEDA 3.pdf
- RAPPORTO PRELIMINARE DI SCREENING_SCHEDA 3.pdf

SCHEDA 7

- 01_SCHEDA 7_RELAZIONE TECNICA_Varianti 2025_30-08-2025.pdf;
- 02_SCHEDA 7_Varianti 2025_28.01.2025.pdf;
- 03_SCHEDA 7_ELAVORATI GRAFICI.pdf
- 04_TABELLA A_ZONE DI ESPANSIONE E SOTTOPOSTE A SUE_vigente 2023-variante 2025_SCHEDA 7
- 05_SCHEDA 7_FOTO AEREA.pdf
- 3416-RELAZIONE GEOLOGICA.pdf
- 3417-RELAZIONE VERIFICA DI COMPATIBILITA' IDRAULICA.pdf
- 3418-RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA.pdf
- MOD_1_-RICHIESTA_AVVIO_-screening-verifica_vas_agg.2025_SCHEDA 7.pdf
- SCHEDA_DI_SINTESI_agg_2025_SCHEDA 7.pdf
- RAPPORTO PRELIMINARE DI SCREENING_SCHEDA 7.pdf
- AST_Documento_principale_ori.stamped.pdf

SCHEDA 19

- 01_SCHEDA 19_RELAZIONE TECNICA_Varianti 2025_30-08-2025.pdf;
- 02_SCHEDA 19_Varianti 2025_30-08-2025.pdf;
- 03_SCHEDA 19_ELAVORATI GRAFICI.pdf
- 04_SCHEDA 19_FOTO AEREA.pdf
- ESCLUSIONE V.C.I DEL.G.R. 53_2014 -SCHEDA 19.pdf
- MOD_1_-RICHIESTA_AVVIO_-screening-verifica_vas_agg.2025_SCHEDA 19.pdf
- SCHEDA_DI_SINTESI_agg_2025_SCHEDA 19.pdf
- RAPPORTO PRELIMINARE DI SCREENING_SCHEDA 19.pdf

SCHEDA 22

- 01_SCHEDA 22_RELAZIONE TECNICA_Varianti 2025_30-03-2025.pdf;
- 02_SCHEDA 22_Varianti 2025_30-03-2025.pdf;
- 03_SCHEDA 22_ELAVORATI GRAFICI.pdf
- 04_SCHEDA 22_FOTO AEREA.pdf
- MOTIVAZIONI DI ESCLUSIONE ALLA V.C.I.
- SCHEDA 22_VALUTAZIONE SINTETICA COMP. GEOMORFOLOGICA_VARIANTE 2025.pdf
- MOD_1_-RICHIESTA_AVVIO_-screening-verifica_vas_agg.2025_SCHEDA 22.pdf
- SCHEDA_DI_SINTESI_agg_2025_SCHEDA 22.pdf
- RAPPORTO PRELIMINARE DI SCREENING_SCHEDA 22.pdf

SCHEDA 24

- 01_SCHEDA 24_RELAZIONE TECNICA_Varianti 2025_30-03-2025.pdf;
- 02_SCHEDA 24_Varianti 2025_30-03-2025.pdf;

- 03_SCHEDA 24_ELAVORATI GRAFICI.pdf
- 04_TABELLA A_ZONE DI ESPANSIONE E SOTTOPOSTE A SUE_vigente 2023-variante 2025_SCHEDA 24.pdf
- 05_SCHEDA 24_FOTO AEREA.pdf
- 2589-RELAZIONE GEOLOGICA_pdfa.pdf
- 2590-RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA_pdfa.pdf
- DGR_53_2014_SchemaVerificaAsseverazioneVCI_II_pdfa.pdf
- MOD_1_-RICHIESTA_AVVIO_-_screening-verifica_vas_agg.2025_SCHEDA 24.pdf
- SCHEDA_DI_SINTESI_agg_2025_SCHEDA 24.pdf
- RAPPORTO PRELIMINARE DI SCREENING_scheda 24.pdf

- Infine si ricorda che:

- il 1° gennaio 2024 è entrata in vigore la Legge regionale n. 19 del 30/11/2023 recante le norme della pianificazione e per il governo del territorio, in sostituzione della LR 34/92;

- l'art. 33, comma 15 della medesima legge, consente di "apportare varianti ai PRG vigenti diverse da quelle indicate al comma 12 purché il Comune ne approvi la proposta tecnica preliminare corredata del documento di verifica di assoggettabilità alla VAS, entro e non oltre 24 mesi dalla data di entrata in vigore di questa legge".

Vallefoglia 30.08.2025

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Filippo Cioppi

Il Responsabile del Settore 4°
Ing. Lorenzo Gai

