

CITTA' DI VALLEFOGLIA  
(Provincia di Pesaro e Urbino)

18 GIU. 2018

PROT N° 12694  
Cat. 6 Clas. 1 Fas. ....



CITTA DI VALLEFOGLIA

# RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA



COMUNE DI VALLEFOGLIA  
ADOSSATO CON DELIBERA DI  
CONSIGLIO/GIUNTA COMUNALE

N° 19 DEL 26 GIU. 2018

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Romano Bartolucci



IL RESPONSABILE  
SETTORE TECNICO  
Dr. Gabriele Giorgi

## VARIANTE 2018

Projects Srls  
Via S. Maria, 81/83  
00144 Roma (PU)  
Tel. 06.540.950.413 Fax 0541.967181  
2012 02.540.950.413

GIUGNO 2018

CITTÀ DI VALLEFOGLIA

Piazza IV Novembre, 6 – 61022 Vallefoglia (PU)

## PREMESSA

Le valutazioni programmatiche necessarie per la redazione della variante generale al vigente PRG del Comune di Vallefoglia partono da un presupposto, fondamentale, che la crisi economica finanziaria globale non ha lasciato indenne da ripercussioni neppure il territorio comunale di Vallefoglia.

La crisi economica e sociale degli ultimi anni ha arrestato il forte processo di sviluppo economico che ha fatto di questi territori, negli ultimi decenni, una delle aree con il più alto tasso di incremento demografico di tutta la Regione Marche.

Alla luce di queste brevi considerazioni va citato il lavoro di analisi della realtà attuale, condotto dagli uffici tecnici e demografici del Comune, che mostra la necessità di ripensare lo sviluppo urbanistico del territorio comunale derivato dalla fusione dei due ex Comuni di Colbordolo e Sant'Angelo in Lizzola.

Una revisione volta a perseguire la salvaguardia del territorio, riducendo il consumo di suolo e recuperando il patrimonio edilizio esistente trasformandolo e riqualificandolo.

Con queste premesse il Comune ha organizzato tre incontri pubblici nel primo dei quali si sono analizzate le scelte urbanistiche e territoriali che hanno interessato tutta la bassa valle del fiume Foglia e della città di Pesaro a partire dagli settanta fino ad oggi. Nel secondo incontro si sono messe a nudo le criticità delle recenti scelte urbanistiche che hanno portato ad una eccessiva occupazione dei suoli agricoli di fondovalle favorendo azioni fortemente speculative. L'ultimo incontro è stato il punto di partenza del percorso che porterà all'approvazione della presente variante generale attraverso la presentazione delle "Linee guida per la redazione del nuovo Piano Regolatore Generale della Città di Vallefoglia 2017 – 2027".

Le linee guida rappresentano quindi il documento strategico al procedimento di formazione della variante al vigente PRG del Comune di Vallefoglia con la quale si cerca di dare risposta ad alcune criticità del territorio comunale.

Bisogna infine citare come un primo passo verso la redazione della variante il Comune di Vallefoglia lo ha compiuto approvando con delibera di Consiglio Comunale, nella seduta del 9 novembre 2017, l'omogeneizzazione cartografica e normativa del proprio strumento urbanistico generale derivato dai due PRG degli ex comuni di Sant'Angelo in Lizzola e Colbordolo e che con esso sono state confermate le analisi di analisi settoriali in adeguamento al PPAR.

Alla definizione della variante urbanistica generale del vigente PRG di Vallefoglia, hanno contribuito diversi giovani laureati attraverso l'elaborazione di dettagliati studi specifici e settoriali. Scelti attraverso apposito bando di selezione dall'Amministrazione Comunale, sono stati suddivisi in gruppi settoriali di lavoro. Sotto la guida e la supervisione dei tecnici comunali, con la consulenza della società RT Projects, i gruppi hanno prodotto studi propedeutici alla definizione delle scelte di variante. Tali studi hanno riguardato la definizione di alcune zone da destinare ad attrezzature culturali, per lo svago, la salute e la sicurezza (che in conformità con strategie contenute nelle Linee Guida sono state denominate "Nuove Polarità"), e altri studi relativi alla viabilità esistente e di nuova previsione sia carrabile che ciclopedonale. Questi ultimi sono stati elaborati per redigere due nuovi elaborati allegati alle NTA in conformità con quanto espressamente richiesto dal comma 6), dell'art. 16 "Elaborati del Piano Regolatore Generale", della Legge Regionale n. 34/1992, che espressamente indica come "*I comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti prevedono nei propri strumenti urbanistici generali o attuativi sedi unicamente*

*destinate al traffico ciclistico, in modo da realizzare particolarmente all'interno dei centri abitati, una rete di percorsi ciclabili”.*

In conclusione si evidenzia che la proposta di variante al vigente PRG del Comune di Vallefoglia, che viene di seguito illustrata, è stata già sottoposta a preventiva verifica di assoggettabilità a VAS (art. 12 D.Lgs. n. 152/2006) secondo quanto indicato ai commi 1, 2 e 3 dell'art. 6 del D.Lgs. n. 152/2006 e a quanto previsto dalle linee guida regionali per la VAS (paragrafo 1.3, punto 2 della D.G.R. n. 1813 del 21/12/2010). La Provincia di Pesaro e Urbino, in qualità di autorità competente per il procedimento di cui sopra (in base a quanto stabilito dall'art. 19 della L.R. n. 6/2007), per valutare la significatività degli impatti ambientali derivanti dalla proposta di variante, ha tenuto conto dei pareri espressi dagli SCA (Soggetti Competenti in materia Ambientale). Sulla base dei suddetti pareri e di valutazioni specifiche, dal punto di vista della sostenibilità ambientale degli interventi proposti, la Provincia di Pesaro e Urbino, in qualità di autorità competente, ha assunto come decisione finale la possibilità di indirizzare la pianificazione verso uno sviluppo sostenibile già in questa fase senza la necessità di adottare una specifica procedura di VAS a condizione che siano rispettate alcune prescrizioni. Tali prescrizioni sono contenute nel documento conclusivo della procedura di assoggettabilità a VAS emesso dalla stessa Provincia di Pesaro e Urbino in data 30/05/2018 e sono state recepite negli elaborati di variante.

## **STRUTTURA E CONTENUTI DELLA VARIANTE GENERALE**

All'interno delle attività svolte per la redazione della presente variante al vigente PRG di Vallefoglia, negli intendimenti dell'amministrazione comunale, si è manifestata la necessità di portare a compimento l'omogeneizzazione ed unificazione dei PRG degli ex comuni di Colbordolo e Sant'Angelo in Lizzola. Le azioni programmate, che di seguito vengono elencate e descritte, hanno portato alla produzione diversi documenti di analisi, funzionali alle scelte progettuali, ed altrettanti elaborati progettuali che costituiscono il corpus della variante. Qui di seguito si elencano le due diverse fasi in cui si sono svolte le operazioni che hanno portato alla definizione del progetto di variante ed i relativi elaborati scritto grafici allegati.

### **FASE 1 – Completamento omogeneizzazione e unificazione PRG comunali**

- 1) Unificazione delle tavole relative al "Progetto delle tutele e dei vincoli". Gli elaborati cartografici del vigente PRG del Comune di Vallefoglia in cui sono individuate le aree che a vario titolo vincolano il territorio comunale, sono costituite dagli elaborati, elencati con le sigle Ti.0, To.0, Td.0 e Ts.0, approvati dall'ex comune di Colbordolo con la variante urbanistica generale (con delibera di C.C. n. 28 del 21/04/2009), mentre gli elaborati vigenti elencati con le sigle che vanno dalla T1 alla T6, sono quelli che interessano il territorio dell'ex Comune di Sant'Angelo in Lizzola (approvati con delibera di C.P. n. 164 del 16/12/2002). In occasione della presente variante generale vengono proposti 6 nuovi elaborati grafici che inquadrano tutto il territorio comunale di Vallefoglia incorporando al suo interno tutti i vincoli vigenti suddivisi per i differenti livelli di tutela (provvisoria, integrale, orientata, diffusa, speciale).

Di seguito viene descritto l'elenco dei nuovi elaborati in sostituzione di quelli vigenti:

- Tavola \_T1\_Ambiti sottoposti a tutela provvisoria PPAR    Scala 1:10.000;
- Tavola \_T2\_Ambiti sottoposti a tutela integrale PPAR    Scala 1:10.000;
- Tavola \_T3\_Ambiti sottoposti a tutela orientata PPAR    Scala 1:10.000;
- Tavola \_T4\_Ambiti sottoposti a tutela diffusa PPAR    Scala 1:10.000;
- Tavola \_T5\_Ambiti sottoposti a tutela speciale PPAR    Scala 1:10.000;
- Tavola \_T6\_Ambiti sottoposti a tutela speciale    Scala 1:10.000.

## **FASE 2 – I contenuti della variante**

È chiaro che le aree che sono oggetto della presente variante cercano di dare forza alle strategie contenute nelle Linee Guida elaborate dall'amministrazione comunale le quali rappresentano le volontà programmatiche dell'attuale mandato politico e amministrativo 2014-2019. Le principali strategie sono quelle di cercare di ridurre l'ulteriore consumo di suolo, di riqualificare le aree industriali dismesse o che si trovano a ridosso dei nuclei residenziali, costruire sul costruito riqualificando il patrimonio edilizio esistente, ricucire le aree urbane di margine, soprattutto quelle poste a ridosso delle aree periferiali attraverso l'introduzione di nuove aree, ecc. Vengono inoltre perimetrare alcune zone per una loro particolare vocazione (zone agricole speciali), all'interno delle quali sono comunque mantenute inalterate le previsioni urbanistiche vigenti, e l'individuazione di poli specializzati esistenti e di futura previsione (Polo della cultura, Polo della sanità, Polo sportivo, ecc.). **Valutato il contenuto delle aree oggetto di variante, si può sostenere complessivamente che la relativa quantità di superfici messe in gioco e la qualità degli interventi proposti, la variante proposta è costituita da una serie di modifiche relative che complessivamente non comportano impatti significativi sull'ambiente.**

Tutte le aree oggetto di variante, sono state ampiamente descritte ed illustrate in un apposito elaborato denominato "*SCHEDE DI VARIANTE – Schedatura delle aree oggetto di variante*". Ogni variante, a cui corrisponde una scheda contraddistinta da apposito numero, è stata inserita in uno dei 5 raggruppamenti proposti e calibrati in relazione alle caratteristiche intrinseche alla variante, che di seguito sono elencati:

- 1) **Varianti che comportano una riduzione del consumo di suolo**  
(dalla scheda n. 1 alla scheda n. 7)
- 2) **Varianti che comportano un aumento del consumo di suolo**  
(schede n. 8, 10, 12, 13, 14, 15 e 17)
- 3) **Varianti che comportano cambio di zona**  
(dalla scheda n. 19 alla scheda n. 31 e dalla scheda n. 33 alla scheda n. 40)
- 4) **Varianti di aree vincolate per legge o dal PPAR**  
(schede n. 41, 42, 43, 44, 46, 47 e 48)
- 5) **Varianti alle NTA**  
(scheda 49)

Per facilitare l'individuazione delle aree oggetto di variante è stata redatta apposita cartografia in scala 1:10.000 (*Tavola\_AV\_Localizzazione generale delle aree oggetto di variante urbanistica sulle vigenti previsioni di PRG*) nella quale sono inquadrare, e contraddistinte con omologa numerazione, tutte le aree trattate dalla presente variante. In aggiunta a fin quanto fin sopra descritto si vuole porre evidenza ai primi due gruppi di varianti che contengono le indicazioni al rispetto del contenimento di consumo di suolo agricolo in conformità con le norme contenute nella L.R. n. 22/2011. Qui di seguito vengono sintetizzate le verifiche, prima e dopo la procedura di verifica di assoggettamento a VAS della proposta di variante, attraverso le quali si dimostra che complessivamente le varianti proposte comportano una riduzione del consumo di suolo.

1) e 2) VARIANTI CHE COMPORTANO UNA RIDUZIONE E UN AUMENTO DI CONSUMO DI SUOLO

Complessivamente con le varianti del primo gruppo si può notare che sia prima che dopo la procedura di verifica di assoggettamento a VAS della presente variante, le condizioni iniziali siano rimaste invariate. Praticamente le varianti proposte comportano una riduzione di consumo di suolo pari a **120.797 mq** di superficie territoriale.

**Aree in variante che comportano una riduzione del consumo di suolo**

Numero scheda	Superficie (mq)	Oggetto
1	29.751	Eliminazione Comparto 3T
2	29.226	Stralcio parziale comparto 1T
3	479	Stralcio parziale Zona B2 a Sant'Angelo in Lizzola
4	28.090	Stralcio parziale Comparto 8T
5	8.228	Stralcio parziale Comparto MR 1B
6	306	Stralcio parziale Zona B2 a Sant'Angelo in Lizzola
7	24.717	Stralcio parziale e traslazione Zona F1 a Montecchio
<b>Totale</b>	<b>120.797</b>	

**Aree in variante che comportano un aumento del consumo di suolo**

	Superficie (mq)	Oggetto
8	12.102	Nuova Zona F1 per parco avventura
9	9.920	Nuova Zona F1 per sosta camper
10	3.463	Nuova Zona D2 a Montecchio vicino fosso Taccone
11	3.150	Nuova Zona B4 sul monte di Montecchio
12	4.143	Nuova Zona F1 per depuratore di Montecchio
13	55.136	Nuovo comparto MR 16 a Montecchio lungo fiume Foglia
14	10.687	Nuove Zone D2 a Montecchio lungo fiume Foglia
15	5.528	Ampliamento Comparto MR 4 a Montecchio lungo fiume Foglia
16	841	Nuova Zona B4.a sul Monte di Colbordolo
17	9.935	Ampliamento Comparto 8M a Cappone
18	3.165	Nuovo Comparto AT 1 ad Apsella
	<b>118.070</b>	

**Differenza 2.727**

*Figura 1 – Bilancio consumo di suolo della variante proposta durante la verifica di assoggettabilità a VAS*

Se le varianti proposte appartenenti al secondo gruppo, prima della procedura di verifica di assoggettamento a VAS della variante, comportavano una riduzione di suolo agricolo pari a **118.070 mq** di superficie territoriale, con il recepimento delle indicazioni contenute nel documento conclusivo della

procedura di assoggettabilità a VAS emesso dalla stessa Provincia di Pesaro e Urbino, tale quota scende a 85.145 mq di superficie territoriale.

Il bilancio tra nuove aree che portano ad un nuovo consumo di aree agricole e tra quelle che comportano una riduzione di suolo consumato, o che comunque sono definite dal vigente strumento urbanistico come di futura trasformazione, risulta essere positivo, con + 35.652 mq di superficie territoriale che torna ad essere ad uso agricolo. Anche in questo caso, da un confronto delle due tabelle (figura 1 e figura 2), questo dato prima e dopo la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS della variante, questo dato subisce un incremento notevole pari a + 39.925 mq.

#### Aree in variante che comportano una riduzione del consumo di suolo

Numero scheda	Superficie (mq)	Oggetto
1	29.751	Eliminazione Comparto 3T
2	29.226	Stralcio parziale comparto 1T
3	479	Stralcio parziale Zona B2 a Sant'Angelo in Lizzola
4	28.090	Stralcio parziale Comparto 8T
5	8.228	Stralcio parziale Comparto MR 1B
6	306	Stralcio parziale Zona B2 a Sant'Angelo in Lizzola
7	24.717	Stralcio parziale e traslazione Zona F1 a Montecchio
<b>Totale</b>	<b>120.797</b>	

#### Aree in variante che comportano un aumento del consumo di suolo

	Superficie (mq)	Oggetto
8	12.102	Nuova Zona F1 per parco avventura
10	3.463	Nuova Zona D2 a Montecchio vicino fosso Taccone
12	4.143	Nuova Zona F1 per depuratore di Montecchio
13	40.286	Nuovo comparto MR 16 a Montecchio lungo fiume Foglia
14	9.688	Nuove Zone D2 a Montecchio lungo fiume Foglia
15	5.528	Ampliamento Comparto MR 4 a Montecchio lungo fiume Foglia
17	9.935	Ampliamento Comparto 8M a Cappone
	<b>85.145</b>	

**Differenza 35.652**

*Figura 2 – Bilancio consumo di suolo della variante proposta dopo la verifica di assoggettabilità a VAS*

Di seguito, viene inoltre fornita una brevissima descrizione per comprendere le caratteristiche ed i contenuti generali delle varianti contenute nei raggruppamenti restanti n. 3 e 4.

### 3) VARIANTI CHE COMPORTANO CAMBIO DI ZONA

**Schede dalla n. 19 alla n. 40.** Sono aree in cui è previsto un cambio di destinazione d'uso, la suddivisione di grandi comparti edificatori in comparti di dimensioni più ridotti, aree soggette a riqualificazione e/o ristrutturazione urbanistica, l'aggiornamento cartografico di zone che in origine erano di nuova previsione ma che sono ormai da tempo completate ed in regola con gli obblighi contenuti nelle relative convenzioni, ecc. Complessivamente si tratta di varianti che in parte modificano ed aumentano il carico urbanistico vigente mentre in altri casi le quantità di volumi e superfici edificabili vengono ridotte. Per meglio comprendere le quantità messe in gioco, in termini di Superficie territoriale (St), Superficie Utile Lorda (SUL), Volumi (V), è stata redatta una tabella sintetica. All'interno della stessa tabella è stato sviluppato il carico urbanistico insediativo, in termini di abitanti equivalenti, che la variante si porta in dote. Anche in questo caso vengono illustrati in due tabelle distinte l'incremento del carico urbanistico che comporta la variante proposta prima e dopo la verifica di assoggettamento a VAS. Nel dettaglio si evidenzia che se per le trasformazioni proposte, ante verifica VAS, si stimava un incremento di popolazione insediativa pari a 666 abitanti, ora, dopo il recepimento delle prescrizioni post verifica VAS, tale incremento è diminuito a 466 abitanti insediabili teorici. Inoltre, dall'analisi dei dati elaborati, emerge che ad un aumento di superficie territoriale da destinare ad usi prevalentemente urbani, corrisponde un decremento delle superfici da destinare ad usi produttivi; la stessa osservazione vale anche per le Superfici Utili Lorde che vengono prodotte dalla sommatoria di tutte le previsioni contenute all'interno della presente proposta di variante. Per maggiori dettagli si rimanda alla lettura delle tabelle qui di seguito allegate.

(St) Uso urbano mq	(St) Uso produttivo mq	(V) Uso urbano mc	(V) Uso produttivo mc	(SUL) Uso urbano mq	(SUL) Uso produttivo mq	Numero abitanti equivalenti
106.870	-35.062	80.395	25.166	26.624	-5.230	666

Figura 4 – Incremento del carico urbanistico della variante proposta durante la verifica di assoggettabilità a VAS

(St) Uso urbano mq	(St) Uso produttivo mq	(V) Uso urbano mc	(V) Uso produttivo mc	(SUL) Uso urbano mq	(SUL) Uso produttivo mq	Numero abitanti equivalenti
74.855	-42.128	56.491	-6.044	18.525	-8.005	466

Figura 5 – Incremento del carico urbanistico della variante proposta dopo la verifica di assoggettabilità a VAS

4) VARIANTI DI AREE VINCOLATE PER LEGGE O DAL PPAR

**Scheda dalla n. 41 alla n. 48.** In queste schede sono illustrate tutte quelle modifiche operate ai vincoli vigenti derivanti dal PPAR o da leggi sovraordinate. Basandosi sull'analisi critica dello stato di fatto delle aree esaminate nelle presenti schede, si sono proposte alcune modifiche al perimetro di alcune zone vincolate a vario titolo. Nel dettaglio si evidenzia che con la variante si è colta l'occasione per ridefinire ed omogeneizzare (per l'intero territorio comunale formato da quello degli ex comuni di Colbordolo e Sant'Angelo in Lizzola) l'ambito di tutela integrale di PPAR del fiume Foglia. Lo studio effettuato sull'intera asta fluviale è stato cartografato nell'allegato elaborato denominato "*Tavola\_RT\_Revisione tutela fiume Foglia*" in scala 1:10.000. In altri casi, la variante, cerca di mettere ordine a refusi cartografici derivanti dal recente lavoro di omogeneizzazione delle vecchie cartografie di PRG degli ex Comuni di Colbordolo e Sant'Angelo in Lizzola.

5) VARIANTI ALLE NTA

**Scheda n. 49.** Le varie scelte di piano hanno avuto delle ricadute anche sulla normativa tecnica del PRG vigente. Tali modifiche sono illustrate nella scheda numero 49 e riguardano principalmente la modifica delle zone agricole con l'inserimento di sottozone denominate "Zone agricole speciali". Ad ogni modo la scheda, suddivisa in due colonne, illustra nella parte sinistra la normativa vigente mentre nella colonna di destra la norma modificata (evidenziata con caratteri di colore rosso).

A conclusione si precisa che, oltre alle schede di variante, si allegano anche tutte le cartografie del progetto urbanistico che comprendono tutto il territorio del Comune di Vallefoglia alle scale 1:10.000 e 1:2.000 che, assieme alle NTA e alla relazione illustrativa restano gli elaborati che hanno valenza giuridica.

## ELENCO DEGLI ELABORATI TECNICI CHE COMPONGONO LA VARIANTE GENERALE

Di seguito è riportato l'elenco sistematico di tutti gli elaborati che compongono la presente proposta di variante urbanistica:

1. Relazione Tecnica Illustrativa della variante al PRG comunale di Vallefoglia
2. Tavola\_AV\_Localizzazione generale delle aree oggetto di variante urbanistica sulle vigenti previsioni di PRG
3. Schede di variante – Schedatura delle aree oggetto di variante
4. Tavola RT Revisione dell'ambito di tutela integrale del Fiume Foglia
5. Norme Tecniche di Attuazione.
6. Norme per l'edilizia sostenibile – Relazione ai sensi della L.R. N. 14/2008.
7. Cartografie del progetto urbanistico vigente e di nuova previsione in scala 1:10.000 ed 1:2.000:
  - Tavola\_P0\_Carta sinottica previsioni PRG
  - Tavola\_P0.a\_Mosaico delle previsioni urbanistiche\_PTC
  - Tavola\_P1\_Capoluogo
  - Tavola\_P2\_Apsella
  - Tavola\_P3\_Montecchio
  - Tavola\_P4\_Monte Marrone
  - Tavola\_P5\_Bottega
  - Tavola\_P6\_Colbordolo
  - Tavola\_P7\_Talacchio
  - Tavola\_P8\_Montefabbri
  - Tavola\_P9\_Cà La Balia
8. Cartografie di omogeneizzazione delle Tavole dei vincoli in scala 1:10.000:
  - T1 Progetto delle Tutele e dei Vincoli - Ambiti di Tutela Provvisoria del P.P.A.R.
  - T2 Progetto delle Tutele e dei Vincoli - Ambiti di Tutela Integrale del P.P.A.R.
  - T3 Progetto delle Tutele e dei Vincoli - Ambiti di Tutela Orientata del P.P.A.R.
  - T4 Progetto delle Tutele e dei Vincoli - Ambiti di Tutela Diffusa del P.P.A.R.
  - T5 Progetto delle Tutele e dei Vincoli – Ambiti di Tutela Speciale del P.P.A.R.
  - T6 Progetto delle Tutele e dei Vincoli – Ambiti sottoposti a Tutela Speciale
9. Relazione Illustrativa: *“Percorsi ciclopedonali e mobilità dolce - percorsi esistenti di progetto e nuove proposte”*.
10. Tavola “M”: *“Percorsi ciclopedonali e mobilità dolce - percorsi esistenti di progetto e nuove proposte”* – Cartografia in scala 1:10.000.
11. Relazione di inquadramento geologico, idrologico e idraulico.