



CITTÀ DI VALLEFOGLIA

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

GENNAIO 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 della variante generale ed è per questo motivo che il suo contenuto rientra a pieno titolo tra i suoi principali elaborati.

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.

STRUTTURA E CONTENUTI DELLA VARIANTE GENERALE

All'interno delle attività svolte per la redazione della variante generale del 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 presente variante. Qui di seguito si elencano le 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 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 – Linee guida PRG 2017 -2027

Come già sottolineato in premessa, le linee guida rappresentando il documento strategico della variante generale al PRG vigente e pertanto vengono allegate e inserite tra i documenti presentati congiuntamente ad un elaborato grafico esplicativo. Nel dettaglio i due elaborati sono:

- Linee Guida per la redazione del nuovo Piano Regolatore Generale della Città di Vallefoglia 2017 - 2027;
- Tavola _LG_Documento di programmazione Scala 1:10.000.

Qui sono concentrate e sintetizzate le indagini analitiche sul territorio comunale e quello intercomunale nell'ottica di formulare una proposta progettuale che tenga conto della realtà di tutta la bassa valle del fiume Foglia. Sulla scorta di tali indagini sono poi state formulate delle proposte progettuali di indirizzo, contenute nel punto 9 delle Linee Guida, che sono state condivise con i cittadini e anche con la parte politica e tecnica dell'amministrazione comunale di Vallefoglia.

FASE 3 – I contributi tecnici e progettuali alla variante da parte di giovani professionisti

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. Per completezza tali studi compaiono tra gli allegati della variante generale che nello specifico sono:

- Relazione Tecnica – Riqualificazione del territorio comunale attraverso la costituzione di Poli;
- Relazione Tecnica – Analisi della viabilità della città di Vallefoglia per la redazione del nuovo P.R.G. 2017-2027.

FASE 4 – 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 e che 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.). **A dispetto dell’elevato numero 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 potrebbe essere considerata come parziale, ma vista la complessità e la redistribuzione dei carichi urbanistici all’interno del territorio comunale, si è deciso di configurare la presente proposta di variante come Variante Generale.**

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 1 alla scheda 7)
- 2) Varianti che comportano un aumento del consumo di suolo**
(dalla scheda 8 alla scheda 18)
- 3) Varianti che comportano cambio di zona**
(dalla scheda 19 alla scheda 40)
- 4) Varianti di aree vincolate per legge o dal PPAR**
(dalla scheda 41 alla scheda 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 illustrate brevemente le principali varianti che comportano una riduzione del consumo di suolo e quelle che invece comportano una riduzione di suolo agricolo e la cui trattazione, maggiormente esplicativa, è rimandata alla lettura dell'elaborato "SCHEDE DI VARIANTE".

1. VARIANTI CHE COMPORTANO UNA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

- Scheda 1. Trasformazione dell'attuale "Zona D6.a produttiva secondaria di nuovo impianto", facente parte del comparto 3T, in "Zona E ad uso agricolo" sita in località Talacchio per una superficie complessiva (St) di 29.751 mq;
- Scheda 2. Trasformazione dell'attuale "Zona C ad uso urbano di nuovo impianto", facente parte del comparto 1T, in "Zona E ad uso agricolo" sita in località Talacchio per una superficie complessiva (St) di 29.226 mq;
- Scheda 3. Trasformazione parziale dell'attuale area di completamento ad uso urbano "Zona B2 a bassa densità edilizia" in "Zona E ad uso agricolo", sita in località Sant'Angelo in Lizzola, per una superficie complessiva (St) di 479 mq;
- Scheda 4. Trasformazione dell'attuale "Zona D8.a produttiva terziaria di nuovo impianto", facente parte del comparto 8T, in "Zona E ad uso agricolo" sita in località Talacchio per una superficie complessiva (St) di 28.090 mq;
- Scheda 5. Trasformazione delle attuali "Zona C ad uso urbano di nuovo impianto" e "Zona Cv a verde standard", facenti parte del comparto MR 1B, in "Zona E ad uso agricolo" sita in località Montecchio per una superficie complessiva (St) di 8.228 mq;
- Scheda 6. Trasformazione parziale dell'attuale area di completamento ad uso urbano "Zona B2 a bassa densità edilizia" in "Zona E ad uso agricolo", sita in località Sant'Angelo in Lizzola, per una superficie complessiva (St) di 306 mq;
- Scheda 7. Spostamento e contestuale riduzione dell'attuale "Zona F1 per attrezzature di interesse generale" sita sul monte di Montecchio. La riduzione della Zona F1 pari ad una superficie (St) di 24.717 mq che vengono riportati a "Zona E ad uso agricolo".

Complessivamente con queste varianti si ha una riduzione di consumo di suolo pari a 120.797 mq di superficie territoriale.

2. VARIANTI CHE COMPORTANO UN AUMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO

- Scheda 8. Trasformazione dell'attuale "Zona E ad uso agricolo", in "Zona F1 per attrezzature di interesse generale per una superficie complessiva (St) di 12.102 mq;
- Scheda 9. Trasformazione dell'attuale "Zona E ad uso agricolo", in "Zona F1 per attrezzature di interesse generale per una superficie complessiva (St) di 9.920 mq;
- Scheda 10. Trasformazione dell'attuale "Zona E ad uso agricolo", in "Zona D2 produttiva secondaria di completamento per una superficie complessiva (St) di 3.463 mq;
- Scheda 11. Trasformazione delle vigenti "Zona E ad uso agricolo" e "Zona F1 per attrezzature di interesse generale, in una nuova "Zona ad uso urbano B4 ad edilizia rada" che hanno comportato una riduzione di suolo agricolo pari ad una superficie (St) di 3.150 mq;

- Scheda 12. Trasformazione dell'attuale "Zona E ad uso agricolo", in "Zona F1 per attrezzature di interesse generale" per una superficie complessiva (St) di 4.413 mq;
- Scheda 13. Trasformazione dell'attuale "Zona E ad uso agricolo", in "Zona C ad uso urbano di nuovo impianto" per una Superficie territoriale (St) di 55.136 mq;
- Scheda 14. Trasformazione dell'attuale "Zona E ad uso agricolo", in "Zona D6 produttiva secondaria di nuovo impianto" per una Superficie territoriale (St) di 10.687 mq;
- Scheda 15. Ampliamento del Comparto MR 4, destinato ad usi urbani di nuova previsione, a scapito di una "Zona E ad uso agricolo", per una Superficie territoriale (St) pari a di 5.528 mq;
- Scheda 16. Trasformazione dell'attuale "Zona E ad uso agricolo", in "Zona ad uso urbano B4.a ad edilizia rada" per una superficie complessiva (St) di 841 mq;
- Scheda 17. Ampliamento del Comparto 8M, destinato ad usi urbani di nuova previsione, a scapito di una "Zona E ad uso agricolo", per una Superficie territoriale (St) pari a di 9.935 mq;
- Scheda 18. Trasformazione dell'attuale "Zona E ad uso agricolo", in "Zona D8 produttiva terziaria di nuovo impianto" per una superficie complessiva (St) di 3.165 mq;

Complessivamente con queste varianti si ha una riduzione di suolo agricolo pari a 118.070 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, così come ben evidenziato nella tabella sottostante.

Aree in variante che comportano una riduzione del consumo di suolo			
Numero Istanza	Numero scheda	Superficie (mq)	Oggetto
1	1	29.751	Eliminazione Comparto 3T
2	2	29.226	Stralcio parziale comparto 1T
3	3	479	Stralcio parziale Zona B2 a Sant'Angelo in Lizzola
4	4	28.090	Stralcio parziale Comparto 8T
38	5	8.228	Stralcio parziale Comparto MR 1B
33	6	306	Stralcio parziale Zona B2 a Sant'Angelo in Lizzola
57	7	24.717	Stralcio parziale e traslazione Zona F1 a Montecchio
Totale		120.797	

Aree in variante che comportano un aumento del consumo di suolo			
Numero Istanza		Superficie (mq)	Oggetto
55	8	12.102	Nuova Zona F1 per parco avventura
54	9	9.920	Nuova Zona F1 per sosta camper
43	10	3.463	Nuova Zona D2 a Montecchio vicino fosso Taccone
24	11	3.150	Nuova Zona B4 sul monte di Montecchio
42	12	4.143	Nuova Zona F1 per depuratore di Montecchio
48	13	55.136	Nuovo comparto MR 16 a Montecchio lungo fiume Foglia
42	14	10.687	Nuove Zone D2 a Montecchio lungo fiume Foglia
24	15	5.528	Ampliamento Comparto MR 4 a Montecchio lungo fiume Foglia
21	16	841	Nuova Zona B4.a sul Monte di Colbordolo
14 e 15	17	9.935	Ampliamento Comparto 8M a Cappone
122	18	3.165	Nuovo Comparto AT 1 ad Apsella
Totale		118.070	

Differenza	2.727
-------------------	--------------

Di seguito, una brevissima descrizione viene inoltre fornita 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

Dalla scheda 19 alla scheda 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. Nel dettaglio si evidenzia che per le trasformazioni proposte si stima l'incremento di popolazione insediativa pari a 666 abitanti. 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 della tabella qui di seguito allegata.

(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

4. VARIANTI DI AREE VINCOLATE PER LEGGE O DAL PPAR

Dalla scheda 41 alla scheda 48 sono invece raccontate 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

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.

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. DOCUMENTO DI PROGRAMMAZIONE: "Linee Guida per la redazione del nuovo Piano Regolatore Generale della Città di Vallefoglia 2017-2027".
2. Tavola_LG_Documento di programmazione – Allegato alle linee guida 2017-2027.
3. Tavola_AV_Localizzazione generale delle aree oggetto di variante urbanistica sulle vigenti previsioni di PRG
4. Relazione Tecnica Illustrativa della variante generale del PRG comunale di Vallefoglia
5. Schede di variante – Schedatura delle aree oggetto di variante
6. Tavola RT Revisione dell'ambito di tutela integrale del Fiume Foglia
7. Norme Tecniche di Attuazione.

8. 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

9. 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
10. Relazione Tecnica – Analisi della viabilità della città di Vallefoglia per la redazione del nuovo P.R.G. 2017-2027
11. Relazione Tecnica – Riqualficazione del territorio comunale attraverso la costituzione di Poli
12. Relazione di compatibilità idraulica ai sensi dell’art. 10 della L.R. 22/11 e della D.G.R. n. 53 del 27/01/2014 - Verifica Preliminare (I livello).

NOTE CONCLUSIVE

Complessivamente la presente variante generale comporta (tranne in un paio di casi), la modifica di piccole aree e che comunque interessano l’ambito territoriale locale all’interno del quale si stima che possano avere impatti sull’ambiente di rilevanza non significativa.

Ad ogni modo, per tale motivo, le modifiche proposte al vigente PRG dovranno essere sottoposte a preventiva verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi della L.R. 6/2007. In tal senso è stato predisposto il Rapporto Preliminare così come previsto e strutturato secondo le Linee Guida Regionali definite con D.G.R. n. 1813 del 21/12/2010. A tal proposito si ricorda che la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è un “...*processo finalizzato ad integrare le considerazioni di natura ambientale nei piani e nei programmi che possono avere effetti significativi sull’ambiente e sul patrimonio culturale*”.

La fase di valutazione è effettuata anteriormente all’approvazione della variante che avverrà secondo le procedure contenute nella L.R. 34/1994.