



CITTÀ DI VALLEFOGLIA

01-B

RELAZIONE TECNICA

VARIANTI CHE COMPORTANO UN AUMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO
(SCHEDE NN. 7 --9 – 13 – 19 – 20 - 26)

MAGGIO 2023

CITTÀ DI VALLEFOGLIA

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

Vallefoglia 26.05.2023

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

Premessa

- 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;
- La "**VARIANTE 2019 al P.R.G.**" è stata 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**" è stata 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.
- Con 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**", è stata modificata la Tabella B e inserita la Tabella C nelle NTA di PRG.
- La "**VARIANTE 2022 al PRG**" è stata 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**" è stata 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.

A seguito delle richieste pervenute in questi ultimi anni di modifiche agli azzonamenti o alle normative questa Amministrazione sta provvedendo ad aggiornare il proprio strumento urbanistico vigente con una serie di correzioni/modifiche all'assetto territoriale e normativo, che nel suo complesso comunque risultano essere di basso impatto.

Il documento denominato "SCHEDE DI VARIANTE" analizza le singole zone oggetto di intervento, le aree oggetto di correzioni grafiche e le normative da aggiornare/correggere/integrare.

Nel dettaglio le SCHEDE possono essere così raggruppate:

- **VARIANTI CHE COMPORTANO UNA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO**
(RIDUZIONE - Schede nn. 2 – 8 – 16 - 24)
- **VARIANTI CHE COMPORTANO UN AUMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO**
(INSERIMENTO - Schede nn. 7 -9 – 13 – 19 – 20 - 26)
- **VARIANTI CHE COMPORTANO CAMBIO DI ZONA**
(TRASFORMAZIONE - Schede nn. 3 – 5 – 10 – 11 – 12 – 15 – 17 – 21 – 22 – 37)
- **CORREZIONE DI REFUSI GRAFICI**
(Schede nn. 27 - 27a – 27b)
- **VARIANTI ALLE NTA**
(Schede nn. 25 - 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 - 38 - 39 - 40)

Nella presente Relazione tecnica analizzeremo in sintesi le singole SCHEDE di Variante alla luce delle Normative in cui esse ricadono, mentre per un quadro di raffronto più completo si rimanda all'elaborato specifico.

Nell'elaborato **03- VERIFICA CONSUMO DEL SUOLO** è stato verificato che nel bilanciamento tra aree sottratte all'edificazione e aree inserite all'edificazione il bilancio è di **589 mq** di terreno regrediti a terreno agricolo. Va tuttavia considerato che nella Scheda n. 26 viene inserita una zona a Parco di **21.972 mq** ovvero inedificabile. Complessivamente si ha un risparmio di suolo di **22.561 mq** sottratto all'edificazione.

Tale variante comporta la modifica della cartografia di piano. A variante approvata, sul sito Comunale verranno pubblicate le Tavole complete degli azzonamenti aggiornate.

RELAZIONE TECNICA

INSERIMENTO di un nuovo Comparto Produttivo D6.a – 3CA
Località Cà La Balia (Tavola P8)

Scheda
7

Normativa di riferimento:

art. 26 della Legge Regionale 34/1992

art. 11 comma 3 della L.R. 22/2011.

Il vigente PRG di Vallefoglia individua in località Cà La Balia un comparto produttivo risalente alla fine degli anni '60 denominato D2.a.

In questi ultimi anni tale polo produttivo ha effettuato numerosi interventi di ristrutturazione degli immobili esistenti nonché interventi per la realizzazione di nuovi opifici ad utilizzo dell'attività stessa.

Il terreno confinante, ai sensi dell'art. 11 comma 3 della L.R. 22/2011, si presta pertanto ad essere trasformato in un comparto produttivo di nuovo impianto D6.a – 3CA.

Le particelle oggetto di trasformazione sono identificate al catasto terreni alla Sez. A foglio 28 mapp. nn. 271 - 221 – 305 per una Superficie Territoriale complessiva di **St = 25.627 mq.**

Vincoli presenti: Tutela integrale di PPAR per aree con pendenza superiore al 30% (art. 4.3.1.3 delle NTA), Tutela paesaggistica per Corsi d'acqua – Dlgs. 42/2004 art. 142 lett. C) (art. 4.7.1 delle NTA).

La variante consiste nell'introduzione di una nuova area produttiva D6.a – 3CA.

La trasformazione della superficie da Zona E ad uso agricolo (art. 6.8 delle NTA) a D6.a – 3CA (art. 6.7.2. delle NTA), comporta un **incremento di consumo di suolo pari ad una Superficie territoriale (St) di 25.627 mq.** La misurazione è stata effettuata con maggior precisione con sistemi informativi geografici (GIS).

Si ha incremento di suolo consumato ai sensi dell'art. 11 comma 3 della L.R. 22/2011: "E' consentita l'adozione di varianti al PRG vigenti se necessarie all'ampliamento di attività produttive, purché le nuove aree siano contigue a quelle già edificate".

I dati sono riportati nella "Tabella - A", allegata alle NTA, con l'introduzione del nuovo comparto **3CA**.

Trasformazione di porzione di F1.a in comparto residenziale C - 13B
Località Bottega (Tavola P5)

Scheda
9

Normativa di riferimento:

art. 26 della Legge Regionale 34/1992

art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.

In località Bottega, le particelle catastalmente individuate alla sezione A foglio 6 mapp. 1042, 1046 e 1048 di complessivi **5863 mq.**

Sono presenti i seguenti vincoli: Tutela paesaggistica per Corsi d'acqua – Dlgs. 42/2004 art. 142 lett. c) (art. 4.7.1 delle NTA); Tutela integrale di PPAR per corsi d'acqua (art. 4.3.1.1. delle NTA); Tutela integrale

di PPAR per corsi d'acqua - aree esondabili (art. 4.3.1.4. delle NTA); Aree soggette a esondazione R1 – PAI Regione Marche E-02-0009 (art. 4.8 delle NTA).

La maggior parte della superficie comunque è libera da vincoli e contigua ad aree urbanizzate da decenni.

In località Bottega, le particelle catastalmente individuate alla sezione A foglio 6 mapp. 1042, 1046 e 1048 di complessivi **5863 mq**. In analogia con il recente nuovo comparto edificatorio residenziale inserito nel 2018, **Comparto 12B**, introduciamo proporzionalmente gli stessi indici edificatori.

I nuovi dati riportati nella “Tabella - A”, allegata alle NTA, il comparto **13B** possiede una **Superficie territoriale (St)** di **5.863 mq** ed una capacità edificatoria espressa in Superficie Utile Lorda (SUL) di 1055 mq di cui Su = 792 mq e Sa = 264 mq.

Non si ha incremento di suolo consumato ai sensi dell'art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.

TRASFORMAZIONE di parte del Comparto C- AR1-1 in zona B4
INSERIMENTO di parte di Zona E in zona B4
Località Apsella (Tavola P2)

Scheda
13

Normativa di riferimento:

art. 15 comma 5 della Legge Regionale 34/1992

art. 26 della Legge Regionale 34/1992

art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.

Il vigente PRG di Vallefoglia individua in località Apsella una Zona Residenziale di nuovo impianto denominata AR1-1 (art. 6.7.2 delle NTA). Tale zona è attuabile attraverso apposito Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) di iniziativa privata secondo gli indici urbanistici riferiti al Comparto AR1-1 e contenuti nella “Tabella - A” allegata alle NTA.

All'estremità sud del comparto AR1-1 vi è la particella Sez. B foglio 8 mappale 428, di superficie catastale di **1211 mq**, che per una superficie di **564 mq** è inclusa nel comparto edificatorio **AR1-1**. I restanti **647 mq** sono in zona agricola **Zona E** (art. 6.8.1 delle NTA di PRG).

Nella particella sono presenti i seguenti vincoli: Tutela Orientata dei crinali (art. 4.4.1.1. delle NTA di PRG) e Tutela integrale per aree con pendenza superiore al 30% (art. 4.3.1.3. delle NTA di PRG).

La variante descritta nella **SCHEDA N. 2** consiste nella riduzione della Superficie territoriale del **Comparto AR1-1**. All'estremità sud del comparto AR1-1 vi è la particella Sez. B foglio 8 mappale 428, di superficie catastale di **1211 mq**, che per una superficie di **564 mq** è inclusa nel comparto edificatorio **AR1-1**. I restanti **647 mq** sono in zona agricola **Zona E** (art. 6.8.1 delle NTA di PRG).

La particella 428 ha una superficie di **1211 mq**. La superficie di **564 mq** viene trasformata da C in B4, e i restanti **647 mq** vengono trasformati da Zona E agricola in **Zona B4**. La nuova Zona B4 è pertanto di 1211 mq in analogia con i fabbricati circostanti.

Si ha pertanto un incremento di consumo di suolo per 647 mq ai sensi dell'art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.

Si ritiene corretto assecondare la richiesta della proprietà di rendere la particella completamente edificabile soprattutto in considerazione della spesa sostenuta per decenni di versamenti di ICI prima e IMU poi.

Normativa di riferimento:

art. 26 della Legge Regionale 34/1992
art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.

In località Monte di Colbordolo la particella catastalmente individuate alla sezione A foglio 21 mappale n. 400 presenta una di Superficie di **905 mq**.

L'area è soggetta a molti vincoli di PRG di cui il più importante che la pervade è quello di Tutela integrale per versanti con pendenza superiore al 30% (art. 4.3.1.3 delle NTA di PRG).

Nonostante l'area del Monte di Colbordolo sia stata prevalentemente edificata tra gli anni '60 e '70, nell'inserimento della vincolistica di PPAR nella redazione del PRG nel 1997, alcune particelle non edificate sono state correttamente escluse dalle zone esenti dai vincoli di PPAR (art. 60 NTA di PPAR).

Questa è proprio una di quelle; ma mentre le particelle contigue, più pianeggianti sono state rese edificabili e sono tuttora in **Zona B4.a**, la particella 400, proprio per la sua quasi totalità assoggettata al vincolo di inedificabilità per pendenze superiori al 30% è rimasta agricola.

E' certamente una anomalia che in tutta la zona del monte di Colbordolo ci sia una sola particella in **Zona E** circondata da **Zone B4.a, Zone F1.a.e Zone F2.a**.

Pur non volendo assolutamente modificare la vincolistica presente e le sue ovvie conseguenze, si vuole eliminare l'anomalia descritta, inserendo la particella da Zona E agricola a **Zona B4.a** come le contigue.

Si ha pertanto un **incremento di consumo di suolo per 905 mq** ai sensi dell'art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.

Normativa di riferimento:

art. 26 della Legge Regionale 34/1992
art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.

In località Monte di Montecchio la particella catastalmente individuate alla sezione B foglio 3 mappali nn. 473 e 474 presentano una di Superficie di **5672 mq**.

L'area è soggetta solo al vincolo di PAI per terreni in dissesto (R1-P1 F-02-0248).

L'immobile sulla particella 474 è stato oggetto di condono edilizio n. C-81/1995, per il quale fu rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria del 06.05.1998.

Al fine di riqualificare una porzione dell'area del monte di Montecchio da capanni condonati, si trasforma una porzione di terreno agricolo di **2449 mq** in **Zona B4/s** di completamento. Tenuto conto che l'area è adiacente ad area residenziale già dotata di tutti i servizi.

L'inserimento di questa area di completamento di **2449 mq** compensa in parte la regressione ad agricola dell'area limitrofa di cui alla SCHED N. 16.

Si ha pertanto un **incremento di consumo di suolo per 2449 mq** ai sensi dell'art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.

Normativa di riferimento:

art. 26 della Legge Regionale 34/1992

art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.

Nel monte di Montecchio, lungo via Belvedere in Zona E agricola viene individuata un'area da adibire a Zona F1 - Parco pubblico e da rimboscare.

L'area è assoggettata ai vincoli di PPAR di Tutela diffusa dei crinali (art. 4.5.1.1. delle NTA di PRG) e in parte da zone in dissesto da PAI (F-02-0257 R1-F1).

La superficie territoriale da inserire è di 21.972 mq con misurazione GIS.

Si ha pertanto un **incremento di consumo di suolo per 21.972 mq** ai sensi dell'art. 11 comma 1 lettera a) / b) della L.R. 22/2011.

Vallefoglia 26.05.2023

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

