

COMUNE DI MONTECALVO IN FOGLIA
PIANO URBANISTICO GENERALE 2027

MONTECALVO FUTURA

RELAZIONE TECNICA

SISTEMA INSEDIATIVO-INFRASTRUTTURALE
SUB-SISTEMA TERRITORIALE

PIANO URBANISTICO GENERALE 2027

COMUNE DI MONTECALVO IN FOGLIA (PU)
Area Tecnica – Urbanistica e Lavori Pubblici
Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata



MONTECALVO FUTURA

Sindaco:

Donatella Paganelli

Assessore Urbanistica:

Daniele Moroni

Struttura tecnica Comunale:

Arch. Mirco Santoni - RUP

Geom. Margherita Mancini

Dott. Paolo Tinti - Segretario Comunale

Direzione tecnica:

MB27 · architettura, ingegneria, pianificazione

Arch. PhD Luca Emanuelli

Arch. PhD Lorenzo Tinti

Supporti specialistici:

Aspetti infrastrutturali – Ing. Carlo Andrea Vescovi

Aspetti geologici e idrogeologici – Dott. Geologo Claudia Tomassoli

Aspetti archeologici – Dott. Archeologo Enrico Sartini

Aspetti geologici e idrogeologici – Arch. Davide Felloni

Supporto tecnico-scientifico:

Centro di ricerca dipartimentale SEALINE

Dipartimento di Architettura – Università degli Studi di Ferrara

Direttore Prof. Arch. PhD Gianni Lobosco

Team di lavoro:

Arch. Nausica D'Andrea

Dott. Arch. Alesia Sinanaj

Arch. Fabrizio Veneruso

Dott. Arch. Lorenzo Nicolini

Dott. Arch. Mattia Rossi

DOCUMENTO PROGRAMMATICO

RELAZIONE

NOTA SULLO STATO DI AVANZAMENTO DEL DOCUMENTO

Il presente documento del PUG di Montecalvo in Foglia costituisce una consegna preliminare e non definitiva, predisposta ai fini della prima Conferenza di Copianificazione e Valutazione Interistituzionale (CeVI).

I contenuti qui riportati, in particolare quelli riferiti al percorso partecipativo "Montecalvo Futura" e alle conseguenti indicazioni sugli obiettivi e sul dimensionamento del Piano, sono suscettibili di integrazione e aggiornamento a seguito del completamento del calendario degli incontri di partecipazione pubblica. Alla data di redazione del presente documento si è svolto il solo incontro rivolto agli imprenditori e alle associazioni di categoria, tenutosi nel luglio 2026; gli incontri rivolti alla cittadinanza, articolati per i centri e le frazioni del territorio comunale, sono programmati per il mese di settembre 2026.

Il documento sarà pertanto aggiornato, ove necessario, sulla base dei contributi acquisiti ed elaborati nel corso di tali incontri, nonché degli esiti della Conferenza di CeVI, prima della sua approvazione definitiva da parte del Consiglio Comunale.

DOCUMENTO PROGRAMMATICO

INDICE DELLE FIGURE

Figura 01	Montecalvo in Foglia - Vista di Montecalvo e dei calanchi
Figura 02	Diagramma - La pianificazione territoriale sovraordinata
Figura 03	Il sistema informativo del fiano - La formazione del piano
Figura 04	Diagramma - La formazione del piano
Figura 05	Diagramma - La formazione del piano, in evidenza la fase attualmente in corso (luglio 2026)
Figura 06	Le attività di comunicazione e partecipazione - Screenshot, poster e comunicati
Figura 07	3D M Montecalvo in Foglia
Figura 08	Linee programmatiche di mandato
Figura 09	Rete estesa Il comune oltre i suoi confini
Figura 10	Diagramma - I Quattro pilastri della Legge Regionale e le Quattro Aree Strategiche del PUG
Figura 11	Mappa partecipata
Figura 12	Connessioni, mobilità, logistica (estratto da QC)
Figura 13	Energia (estratto da QC)
Figura 14	Adattamento e mitigazione: le reti verdi e blu (estratto da QC)
Figura 15	Rigenerazione, riuso e città pubblica (estratto da QC)

INDICE

INTRODUZIONE	9
IL GOVERNO DEL TERRITORIO E LA NUOVA GENERAZIONE DI NORME REGIONALI	11
LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRAORDINATA: AMBITO E LIMITI DELLO STRUMENTO	13
IL GRUPPO DI LAVORO	15
IL DOCUMENTO PROGRAMMATICO, IL QUADRO CONOSCITIVO E LA VAS PRELIMINARE	17
LA PROCEDURA DI FORMAZIONE DEL PIANO	19
LE ATTIVITÀ DI COMUNICAZIONE E PARTECIPAZIONE — MONTECALVO FUTURA	21
ELABORATI DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO	21
DAL PRG AL PUG: STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO VIGENTE	25
INQUADRAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE	27
LINEE PROGRAMMATICHE DI MANDATO	29
FINALITÀ E OBIETTIVI GENERALI DEL PUG	31
I CRITERI DI IMPOSTAZIONE DEL NUOVO PIANO	33
LA CORRELAZIONE NORMATIVO–STRATEGICA: I QUATTRO PILASTRI DELLA LEGGE E I QUATTRO TEMI DEL PIANO	35
I TEMI DEL NUOVO PIANO	37
CONNESSIONI, MOBILITÀ, LOGISTICA	41
ENERGIA	43
ADATTAMENTO E MITIGAZIONE: LE RETI VERDI E BLU	45
RIGENERAZIONE, RIUSO E CITTÀ PUBBLICA	47
CONCLUSIONI	48
APPENDICE	53

INTRODUZIONE



Il Comune di Montecalvo in Foglia ha avviato nel dicembre del 2025 il percorso per la formazione del Piano Urbanistico Generale (PUG), in applicazione della nuova legge urbanistica regionale — la L.R. 30 novembre 2023, n. 19 “Norme della pianificazione per il governo del territorio” — che ha sostituito la precedente L.R. n. 34 del 5 agosto 1992.

Non si tratta soltanto di sostituire il vigente Piano Regolatore Generale con un nuovo strumento, ma di operare una complessiva revisione delle strategie e del progetto per la città e il territorio, in coerenza con l'impostazione della nuova legge, fortemente orientata allo sviluppo sostenibile, al contrasto del consumo di suolo e alla rigenerazione dell'esistente, in sintonia con gli obiettivi assunti a livello europeo e globale.

IL GOVERNO DEL TERRITORIO E LA NUOVA GENERAZIONE DI NORME REGIONALI

La L.R. 19/2023 rappresenta per le Marche un cambio di paradigma: dopo oltre trent'anni, la disciplina del governo del territorio viene riscritta con un impianto normativo essenziale, articolato in trentasei articoli, che riorganizza strumenti, procedure e metodi della pianificazione a tutti i livelli istituzionali. La legge orienta l'azione degli enti locali verso quattro finalità che ne costituiscono l'ossatura e che questo Documento assume come riferimento strategico costante:

1. il **contenimento del consumo di suolo**;
2. la **rigenerazione urbana e territoriale**;
3. il **riuso del costruito**;
4. la **compensazione ambientale**.

Su queste finalità la legge costruisce un sistema di pianificazione articolato per livelli e per soggetti competenti — Regione, Province e Comuni — nel rispetto dei principi di sussidiarietà, differenziazione e adeguatezza. A livello regionale operano due strumenti distinti: il **Piano Territoriale Regionale (PTR)**, di valenza strutturale e strategica per gli obiettivi di tutela e di sviluppo economico e sociale del territorio, e il **Piano Paesaggistico Regionale (PPR)**, adeguato al Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. 42/2004) previa Intesa con il Ministero della cultura e in conformità con la Convenzione europea del paesaggio, quale piano della conoscenza, tutela e valorizzazione del paesaggio. A livello intermedio è confermato il **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)**, che detta obiettivi e indirizzi di assetto e sviluppo del territorio provinciale.

L'innovazione più rilevante alla scala comunale è l'introduzione di una **nuova forma del piano**, il PUG, valido a tempo indeterminato e articolato in due componenti obbligatorie:

- la **componente strutturale** (strategico-previsiva), che esprime finalità, obiettivi ed esiti attesi del governo del territorio — in termini di prestazioni, qualità ed effetti a livello paesaggistico, storico-culturale, territoriale, urbanistico, economico e sociale — individuando ambiti vocazionali del territorio, ma **senza conformare il suolo**, cioè senza assegnare diritti edificatori né delimitare catastalmente le zone;
- la **componente regolativa**, che disciplina il sistema insediativo e infrastrutturale esistente, le aree agricole, le aree naturali da conservare e le parti di territorio non interessate da trasformazioni urbanistiche, dove i diritti edificatori si attuano per **intervento diretto**. Di fatto, la componente regolativa svolge il ruolo oggi attribuito alle tavole e alle norme di attuazione del PRG.

A queste si affianca, in via eventuale, la **pianificazione con funzione operativa**, riferita agli interventi di trasformazione e rigenerazione urbana complessa, che non si attua più con il principio di

conformità ma con il **principio di coerenza** rispetto al PUG, tramite **Accordi Operativi (AO)** o **Piani Urbanistici Esecutivi (PUE) convenzionati** di durata massima decennale. Insieme al **Regolamento Edilizio Comunale (REC)**, questi strumenti definiscono la disciplina complessiva del territorio.

Sul piano del metodo, la legge introduce due elementi cardine:

- la **Conferenza di Copianificazione e Valutazione interistituzionale (CeVI)**, sede permanente in cui Regione, Provincia, Comune e Ministero della cultura — ciascuno per la propria competenza — dialogano dall’inizio alla fine del procedimento, costruendo un documento di piano “incrementale” che recepisce osservazioni e pareri entro tempi certi; la procedura di **verifica di assoggettabilità a VAS** è integrata nel procedimento di approvazione;
- il **principio di coerenza** in sostituzione del principio di conformità, che consente di valutare in modo incrementale il recepimento e la coerenza dei piani ai diversi livelli, con progettualità flessibili ammesse esclusivamente all’interno degli ambiti vocati alla trasformazione individuati dal PUG.

La legge attiva inoltre processi di **rigenerazione** distinti in *territoriale* e *urbana*, quest’ultima nelle due sottospecie **edilizia** (intervento diretto sull’edificio e sulle sue pertinenze, per il miglioramento energetico, sismico e ambientale, governata dal D.P.R. 380/2001) e **urbanistica** (interventi complessi su aree degradate, dismesse o marginali, attuati con AO o PUE). A supporto degli interventi di rigenerazione urbanistica sono previsti gli istituti della **perequazione urbanistica e territoriale**, per evitare disparità di trattamento tra le proprietà e assicurare la realizzazione della città pubblica, e un sistema di **incentivi e facilitazioni** (tra cui la possibilità di computare come opere di urbanizzazione primaria gli interventi di riduzione del rischio idraulico e idrogeomorfologico).

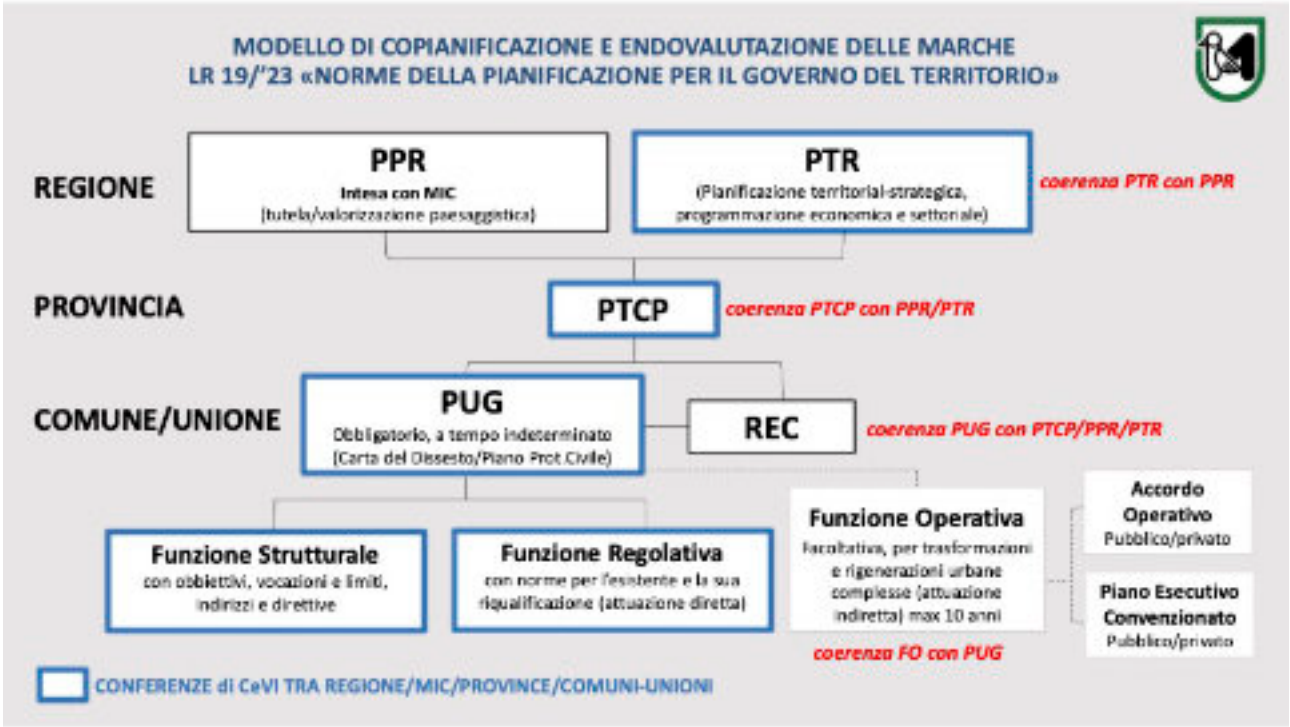
Un regime transitorio (art. 33) disciplina il passaggio dal vecchio al nuovo modello, comprese le varianti allo strumento vigente attuabili **entro 48 mesi**, termine entro il quale i Comuni sono chiamati a dotarsi del PUG.

LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRAORDINATA: AMBITO E LIMITI DELLO STRUMENTO

Il PUG è lo strumento con cui il Comune definisce le proprie norme di governo del territorio attuando la strategia regionale. Esso riguarda la **fisicità del territorio comunale**: come esso potrà e dovrà essere trasformato, verso quali prospettive ed entro quali limiti.

Come già rilevato in altri contesti marchigiani, non è stato possibile dare attuazione alla sequenza teoricamente ordinata dei procedimenti (prima gli strumenti regionali, poi quelli provinciali, infine quelli comunali). Alla data di redazione del presente Documento risultano infatti ancora vigenti, a livello regionale, il **Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR)** approvato nel 1989 e il **Piano di Inquadramento Territoriale (PIT)** approvato nel 2000; il percorso di revisione del Piano paesaggistico è stato avviato e ha concluso la fase preliminare (la Regione ha ritenuto il documento preliminare conforme ai requisiti della L.R. 19/2023), ma il nuovo **PPR** e il nuovo **PTR** non sono ancora vigenti.

A livello provinciale, il riferimento è il **Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pesaro e Urbino** PTC vigente (Delibera di Consiglio Provinciale n.109 del 20/07/2000).





Ne consegue che, sul piano paesaggistico, manca alla scala sovraordinata un quadro di riferimento compiutamente adeguato al Codice dei beni culturali e del paesaggio e alla Convenzione europea; ciò assume particolare rilievo per un territorio, come quello di Montecalvo in Foglia, in cui i valori paesaggistici (la valle del Foglia, il sistema collinare e calanchivo, gli insediamenti storici) sono elementi identitari centrali. Si deve pertanto presupporre che il PUG dovrà essere successivamente adeguato al recepimento dei nuovi strumenti regionali e provinciali; tuttavia, il metodo della **co-pianificazione** con gli Enti sovraordinati potrà assicurare fin da subito la massima integrazione con gli studi in corso e orientare opportunamente il progetto.

Si segnala inoltre che Montecalvo in Foglia fa parte dell'**Unione Montana Alta Valle del Metauro** insieme ai Comuni di Peglio, Petriano, Piobbico, Sant'Angelo in Vado, Urbania, Urbino, Borgo Pace, Fermignano, Isola del Piano. A prescindere dalla appartenenza a questo o altri enti locali, il coordinamento e la sinergia con i Comuni contermini — anche di diversa provincia e regione, data la posizione di confine del territorio — costituiscono comunque obiettivo trasversale del Piano.

IL GRUPPO DI LAVORO

Il PUG è redatto dal gruppo di lavoro incaricato, coordinato da **MB27 pianificazione, architettura, ingegneria**, con competenze multidisciplinari tra loro integrate, insieme alla struttura tecnica del Comune di Montecalvo in Foglia, in particolare:

Struttura Tecnica Comunale:

Arch. Mirco Santoni - RUP
Geom. Margherita Mancini
Dott. Paolo Tinti - Segretario Comunale

Responsabile Del Progetto Urbanistico:

Arch. PhD Luca Emanuelli
Arch. PhD Lorenzo Tinti

Supporti Specialistici:

Aspetti infrastrutturali e ambientali – Ing. Carlo Andrea Vescovi
Aspetti geologici e idrogeologici – Dott. Geologo Claudia Tomassoli
Aspetti archeologici – Dott. Archeologo Enrico Sartini
Aspetti di pianificazione – Arch. Davide Felloni

Supporto Tecnico-Scientifico:

Centro di ricerca dipartimentale SEALINE
Dipartimento di Architettura – Università degli Studi di Ferrara
Direttore Prof. Arch. PhD Gianni Lobosco

Team di Lavoro:

Arch. Nausica D'Andrea
Dott. Arch. Alesia Sinanaj
Arch. Fabrizio Veneruso
Dott. Arch. Lorenzo Nicolini
Dott. Arch. Mattia Rossi

Sistema Informativo Del Piano:

Arch. PhD Lorenzo Tinti

IL DOCUMENTO PROGRAMMATICO, IL QUADRO CONOSCITIVO E LA VAS PRELIMINARE

PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEL PUG

Art. 15 – L.R. Marche 30 novembre 2023, n. 19



Il **Documento Programmatico** è il primo dei tre atti in cui si articola il procedimento di formazione del PUG. Esso individua le **finalità, gli obiettivi generali, gli esiti attesi e i criteri di impostazione** del Piano e comprende il **Quadro Conoscitivo (QC)** e il **rapporto preliminare di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)** di cui all'art. 13 del D.lgs. 152/2006.

Il Documento Programmatico è approvato con delibera del **Consiglio Comunale** ed è reso pubblico nei modi più idonei ad assicurare adeguate forme di informazione e partecipazione, con le modalità e i tempi — comunque **non inferiori a trenta giorni** — indicati nel documento medesimo, anche ai fini dei lavori della Conferenza di CeVI e dell'eventuale integrazione dei suoi contenuti. I contributi pervenuti potranno essere recepiti e integrati prima dello svolgimento della prima Conferenza di copianificazione e valutazione.

Per Montecalvo in Foglia si provvederà pertanto a rendere disponibili al pubblico tutti gli elaborati predisposti, attraverso il sito istituzionale e presso gli uffici comunali, per il periodo stabilito, così da consentire la trasmissione di eventuali contributi.

LA PROCEDURA DI FORMAZIONE DEL PIANO

Il procedimento per l'approvazione del PUG è definito dall'**art. 15 della L.R. 19/2023** e si articola in **tre fasi** — *Documento Programmatico, Progetto preliminare e Progetto definitivo* — integrate con il processo di **VAS** e sviluppate insieme agli Enti sovraordinati e agli altri soggetti competenti, con una procedura che garantisce l'informazione e la partecipazione pubblica.

- Documento Programmatico.** Individua finalità, obiettivi generali, esiti attesi e criteri di impostazione del PUG; comprende il Quadro Conoscitivo e il rapporto preliminare di VAS. È approvato dal Consiglio Comunale e reso pubblico (per un periodo non inferiore a trenta giorni) per consentire l'informazione, la partecipazione e la presentazione di contributi, che possono essere integrati prima della prima Conferenza di CeVI. Il Comune convoca quindi la **prima Conferenza di CeVI** per la presentazione e la valutazione del Documento Programmatico e per la fase di consultazione preliminare della VAS.
- Progetto preliminare.** Sulla base degli esiti della prima Conferenza, si redige il Progetto preliminare del PUG, corredato dal **Rapporto Ambientale VAS**. Il Progetto preliminare è adottato con delibera del Consiglio Comunale, depositato e pubblicato nel sito istituzionale per **sessanta giorni**, periodo nel quale è possibile presentare osservazioni; contestualmente è trasmesso alla CeVI. Si svolgono le consultazioni VAS, a conclusione delle quali l'Autorità competente esprime il **Parere motivato** di compatibilità ambientale.
- Progetto definitivo.** Istruite le osservazioni, si redige la proposta di controdeduzione; il Consiglio Comunale si esprime adottando contestualmente il Progetto definitivo, nel quale sono apportate le modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni e al recepimento del Parere motivato. Viene quindi convocata la **seconda Conferenza di CeVI**, che valuta la proposta tecnica del Progetto definitivo.

Alla chiusura della Conferenza, il PUG è **approvato con delibera del Consiglio Comunale** ed entra in vigore dalla data di pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.

Alla Conferenza di CeVI partecipano **con diritto di voto** il Comune, la Regione, la Provincia territorialmente competente (Pesaro e Urbino) e il Ministero della cultura; **senza diritto di voto** i soggetti competenti in materia ambientale di cui al D.lgs. 152/2006 (SCA), i Comuni confinanti, i portatori di interessi diffusi e collettivi ed eventuali altri soggetti la cui partecipazione sia ritenuta utile.

PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEL PUG

Art. 15 – L.R. Marche 30 novembre 2023, n. 19



LE ATTIVITÀ DI COMUNICAZIONE E PARTECIPAZIONE — MONTECALVO FUTURA

La formazione del PUG è accompagnata da attività di coinvolgimento della cittadinanza, degli stakeholder, delle categorie economiche e degli altri portatori di interessi diffusi, invitati fin da subito a seguire e a partecipare attivamente al percorso di costruzione del Piano, seguendone la progressione dal Quadro Conoscitivo al Progetto.

Oltre ai canali tradizionali di pubblicizzazione, il processo partecipativo Montecalvo Futura comprende:

- una **pagina dedicata al PUG** nel sito istituzionale del Comune <https://comune.montecalvo.pu.it/notizie/3577791/p-u-g-piano-urbanistico-generale>;
- una **“mappa dei contributi”** in forma digitale, dove chiunque possa individuare la zona di interesse e inserire un commento o una segnalazione, sull'esempio di quanto adottato da altri Comuni marchigiani (da valutare ed eventualmente DA INTEGRARE — attivazione ed URL);
- una **casella di posta dedicata** per l'inoltro di contributi e osservazioni: pug.montecalvo@gmail.com

Per la fase preparatoria del Documento Programmatico è previsto un calendario di **incontri pubblici** con gruppi di cittadini e stakeholder:

- 21-07-2026 con gli **imprenditori** e le associazioni di categoria;
- Da definire, nel mese di settembre, con i **tecnici** (ordini e liberi professionisti)
- Da definire, nel mese di settembre, incontro **aperto alla comunità** (frazioni e quartieri: Montecalvo in Foglia capoluogo, Borgo Massano, Ca' Gallo, San Giorgio)

Una sintesi quantitativa e qualitativa dei contributi pervenuti **attraverso la** partecipazione è integrata, e resa evidente, nel presente documento, in maniera progressiva in funzione della tempistica di svolgimento.

ELABORATI DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO

Si propone di seguito la struttura degli elaborati parte del Documento Programmatico, articolata secondo: i due grandi sistemi del **Quadro Conoscitivo** previsti dalla nuova legge e **la VAS preliminare**.

Quadro Conoscitivo

A. Sistema insediativo-infrastrutturale

- Sistema economico e sociale** · *partendo da dati istituzionali e statistiche fornite dall'ISTAT, Camere di Commercio, banche dati regionali e comunali, eventualmente integrati da osservatori urbani, report e studi promossi da associazioni di categoria fornisce una visione integrata e critica delle dinamiche socio-economiche che caratterizzano il territorio;*
- Sistema territoriale** · *partendo da cartografie catastali e comunali, dati provenienti dagli enti gestori, banche dati regionali, studi e report comunitari, elaborazioni ISPRA - in particolare quelli sul consumo di suolo e sulla frammentazione territoriale -, supportate da analisi sullo sviluppo del tessuto urbano ed indagini sull'uso del suolo, fornisce una visione integrata delle*



piano urbanistico generale — 2027

INCONTRO CON LE ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA E IMPRESE

21 luglio 2026
ore 10:00

sala consigliare
Comune di
Montecalvo in Foglia



Comune di Montecalvo in Foglia
Piazza del Municipio, 1
61020 Montecalvo in Foglia (PU)
Per informazioni:
pugmontecalvo@gmail.com

componenti, delle relazioni e delle dinamiche che caratterizzano il sistema insediativo urbanizzato esistente;

3. **Mobilità urbana e territoriale** · fornisce una visione integrata del sistema esistente della mobilità urbana e territoriale e degli scenari previsti nella pianificazione strategica dei vari livelli di governance;
4. **Pianificazione urbanistica** · opera una verifica dello stato di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti anche al fine di individuare eventuali misure correttive da adottare in sede di nuova pianificazione urbanistica comunale;
5. **Salute e sicurezza del territorio** · si inserisce nel contesto di una pianificazione territoriale integrata, fornisce un quadro conoscitivo aggiornato e multidisciplinare del territorio comunale per temi quali i rischi a cui risulta esposta la popolazione, la risposta alle emergenze e l'analisi degli strumenti di pianificazione settoriale.

B. Sistema agricolo-ambientale

1. **Vincoli e pianificazione sovraordinata** · mediante una sistematica analisi di vincoli, tutele e altre restrizioni, contribuisce a definire il quadro di riferimento utile a guidare sia la componente strutturale e strategico-previsiva del PUG, offrendo altresì le conoscenze essenziali per la redazione del rapporto ambientale nell'ambito della Valutazione Ambientale Strategica;
2. **Territorio non urbanizzato** · attraverso un'analisi del contesto territoriale e delle criticità—in particolare quelle connesse alla pressione insediativa—vengono definite le basi conoscitive necessarie per sviluppare strategie finalizzate al recupero del paesaggio e alla valorizzazione della vocazione rurale, in coerenza con gli obiettivi del Programma Regionale di Sviluppo Rurale e gli altri strumenti di pianificazione sovraordinata, nonché per la redazione del rapporto ambientale nell'ambito della Valutazione Ambientale Strategica;
3. **Sistema naturale e ambientale** · esamina gli aspetti fisici, morfologici e biotici che definiscono il territorio, con un focus particolare sull'assetto ecosistemico del territorio comunale, sia nelle aree agricole che in quelle urbanizzate, evidenziandone potenzialità e fragilità ambientali; tale analisi intende fornire solide basi conoscitive per la redazione del rapporto ambientale nell'ambito della Valutazione Ambientale Strategica e per lo sviluppo di strategie sostenibili di gestione territoriale, in linea con le finalità della L.R. n. 19/2023, con gli obiettivi delle strategie nazionali per lo Sviluppo Sostenibile e per la Biodiversità, con il Piano Regionale di Adattamento al Cambiamento Climatico e con i vincoli relativi a paesaggio e risorse naturali.

C. Rapporto preliminare di Valutazione Ambientale Strategica

1. **il Rapporto preliminare VAS** · è il documento iniziale di screening o scoping che descrive gli impatti ambientali di piani e varianti urbanistiche, regolato dal D.Lgs. 152/2006 e dalle Linee Guida VAS della Regione Marche.

DAL PRG AL PUG: STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO VIGENTE



Il Piano Regolatore Generale (PRG) originario di Montecalvo in Foglia risale agli anni novanta in attuazione della L.R. Marche n. 34/1992, ed è attualmente disciplinato e aggiornato tramite successive varianti parziali (tra cui quelle del 2019, 2022, 2023 e 2024) pubblicate sul Sito del Comune di Montecalvo in Foglia. Il nuovo PUG subentrerà al vigente Piano Regolatore Generale. L'intenzione è di **valorizzare quanto più possibile il patrimonio conoscitivo e le elaborazioni** già disponibili per il PRG vigente, riorganizzandoli e aggiornandoli nella transizione verso il PUG secondo la nuova legge regionale.

INQUADRAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE

Montecalvo in Foglia è un comune della **Provincia di Pesaro e Urbino**, nelle Marche, situato sul lato sinistro della **valle del Foglia**, in posizione di confine tra l'area urbinata e il fondovalle costiero. Il territorio si estende su **circa 18,2 km² (1.825 ettari)** e conta **2.795 abitanti** (dato assunto dal censimento 2025). Un carattere strutturale del territorio è la sua **organizzazione policentrica**, in cui — diversamente da quanto avviene di norma — il capoluogo amministrativo non coincide con il principale baricentro demografico:

Centro / ambito	Abitanti	Ruolo
Borgo Massano	1.362	Principale polo insediativo, lungo il fondovalle
Ca' Gallo	993	Borgo di matrice medievale con parte moderna
Montecalvo (capoluogo)	171	Sede amministrativa, insediamento collinare di forte valore identitario
Aree agricole / case sparse	213	Territorio rurale, presidio diffuso

Abitanti e loro distribuzione nel territorio. Fonte dati: elaborazioni del gruppo di lavoro (base censimento 2023/2025). Le frazioni riconosciute a fini postali/amministrativi risultano Borgo Massano, Ca' Gallo e San Giorgio: la lista degli insediamenti da riconoscere nel PUG va verificata e riconciliata con la tabella sopra.

Questa configurazione ha una conseguenza diretta sull'impostazione del Piano: il **sistema dei servizi, delle centralità e della mobilità** non può essere pensato attorno a un unico centro, ma come **rete tra i tre insediamenti principali** e il territorio rurale che li connette.

Il territorio urbanizzato. Contenuto essenziale del PUG sarà l'individuazione del territorio urbanizzato, riconoscendo le parti del sistema insediativo dotate di complessità e articolazione di funzioni. Per Montecalvo in Foglia questi ambiti sono: il **capoluogo Montecalvo**, i centri di **Borgo Massano** e **Ca' Gallo**, l'insediamento di **San Giorgio** e i **nuclei produttivi** (artigianali/industriali), oltre agli insediamenti sparsi del territorio rurale. Su questi ambiti si concentreranno il consolidamento, il completamento misurato e soprattutto la ridefinizione dei margini e la rigenerazione dell'esistente.

Caratteri identitari e paesaggistici. Il territorio è segnato dalla **valle del Foglia** e dal suo reticolo idrografico, dal paesaggio **collinare** e dai caratteristici **calanchi**, oltre che da un patrimonio storico di rilievo (la **Torre Cotogna** raffigurata nello stemma, il borgo di Ca' Gallo, la campana medievale di Manfredino). A questi si aggiunge una **vocazione enogastronomica** riconosciuta (produzione artigianale di pasta e insaccati). Tali elementi costituiscono la base su cui fondare le strategie di tutela, valorizzazione e sviluppo del Piano.



Dotazioni e standard urbanistici. Il quadro delle dotazioni pubbliche è impostato con riferimento al **D.M. 1444/1968** (standard minimo di 18 m²/abitante, così articolato: 4,5 m² istruzione; 2 m² attrezzature di interesse comune; 9 m² spazi pubblici attrezzati a parco, gioco e sport; 2,5 m² parcheggi). Le superfici **richieste** saranno calcolate per ciascun centro; le superfici **effettive** sono in corso di rilievo.

Dotazione	Standard	Comune (2.780 ab.) richiesto	Effettivo
Istruzione	4,5 m² /ab	12.510 m²	[DA INTEGRARE]
Attrezzature di interesse comune	2 m² /ab	5.560 m²	[DA INTEGRARE]
Spazi pubblici (parco, gioco, sport)	9 m² /ab	25.020 m²	[DA INTEGRARE]
Parcheggi	2,5 m² /ab	6.950 m²	[DA INTEGRARE]

Dotazioni e standard urbanistici

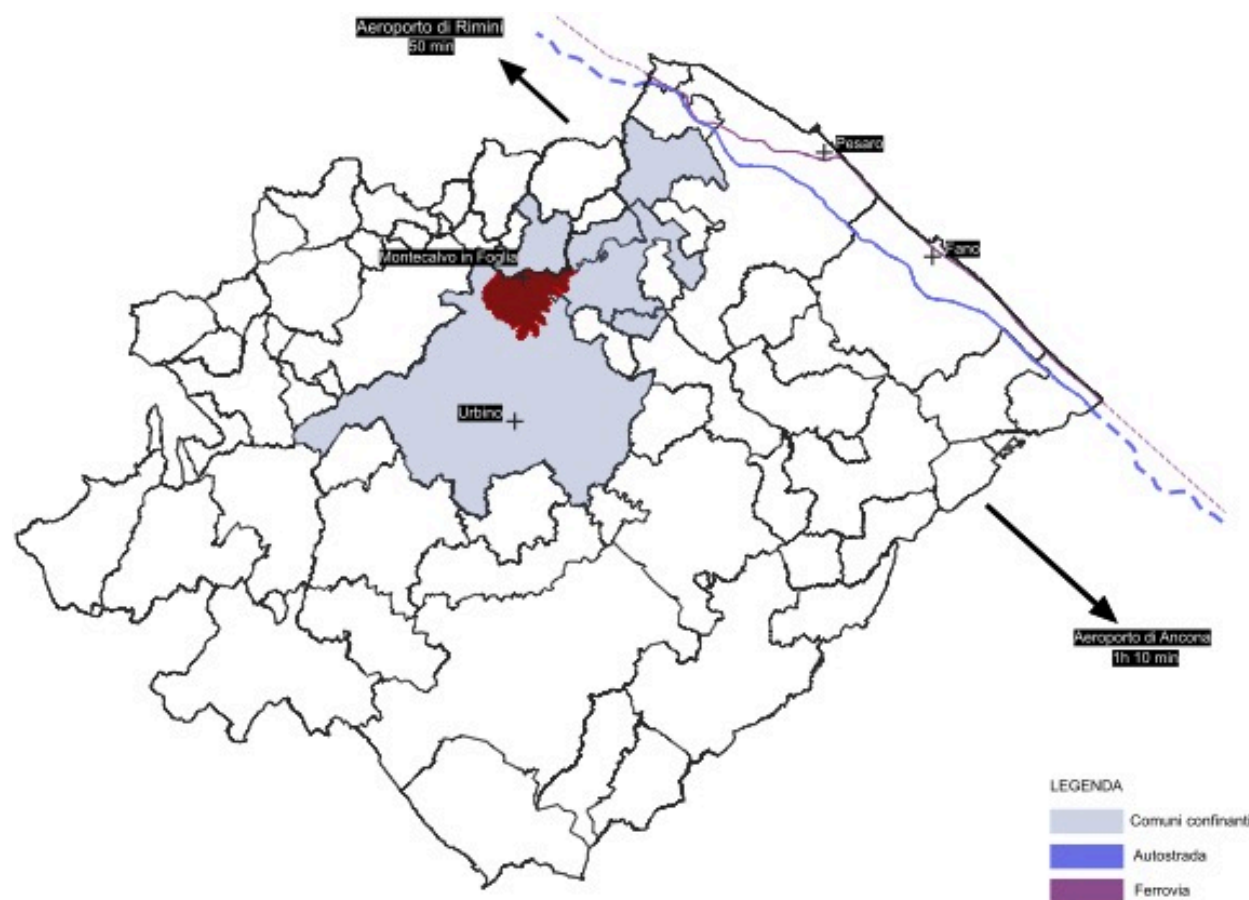
LINEE PROGRAMMATICHE DI MANDATO

La formazione del PUG si fonda innanzitutto sulle **linee programmatiche** definite dall’Amministrazione Comunale per il proprio mandato. Tra le priorità dichiarate figurano la **salvaguardia dell’ambiente**, la valorizzazione delle **peculiarità enogastronomiche e paesaggistiche**, lo sviluppo della **mobilità dolce** e alcuni interventi puntuali di rigenerazione e riuso del patrimonio esistente. In sintesi, dalle dichiarazioni programmatiche dell’Amministrazione:

- il **potenziamento del trasporto pubblico**.
- la **Ciclovia del Foglia** (da Pesaro a Borgo Massano) e la sua integrazione con altri percorsi ciclopedonali;
- a **Montecalvo**, la realizzazione di un **museo d’arte** con esposizioni e laboratori artigianali;
- a **Ca’ Gallo**, il riuso dell’**ex fabbrica di blue jeans**;
- a **Borgo Massano**, il riuso dell’**ex fabbrica** di fronte alla scuola elementare;
- **salvaguardia dell’ambiente** e valorizzazione delle peculiarità enogastronomiche e paesaggistiche del Comune.

I temi del PUG, esposti nei capitoli seguenti, si affiancano alle politiche e alle misure adottate dall’Amministrazione per il perseguimento di queste finalità, traducendone i contenuti in scelte propriamente urbanistiche.

FINALITÀ E OBIETTIVI GENERALI DEL PUG



Il Piano assume come finalità generali quelle poste dalla L.R. 19/2023 e le declina rispetto alle caratteristiche e alle esigenze del territorio di Montecalvo in Foglia:

- **stimolare lo sviluppo economico locale**, individuando le aree e le condizioni per le attività produttive, artigianali, commerciali e agricole, valorizzando la vocazione enogastronomica e il presidio agricolo del territorio;
- **potenziare l'attrattività turistica**, valorizzando il patrimonio paesaggistico, storico e culturale (valle del Foglia, calanchi, borghi, itinerari) e le forme di turismo lento;
- **migliorare la qualità e la distribuzione dei servizi pubblici**, riequilibrandone la dotazione tra i diversi centri e rispondendo alle reali esigenze della popolazione;
- **garantire la sicurezza del territorio**, con riguardo agli aspetti idro-geomorfologico, idraulico, sismico (zona 2), paesaggistico e ambientale, in raccordo con la pianificazione di protezione civile;
- **favorire la transizione energetica e la sostenibilità ambientale**, attraverso le fonti rinnovabili, le comunità energetiche, la mobilità dolce e le reti verde e blu;
- **favorire l'inclusione sociale e la coesione tra i centri**, attraverso la rigenerazione dello spazio pubblico, l'accessibilità e il riuso del patrimonio esistente.

I CRITERI DI IMPOSTAZIONE DEL NUOVO PIANO

Coerentemente con gli obiettivi generali e con la matrice sopra esposta, i **criteri di impostazione** del PUG fanno riferimento alle seguenti azioni prioritarie:

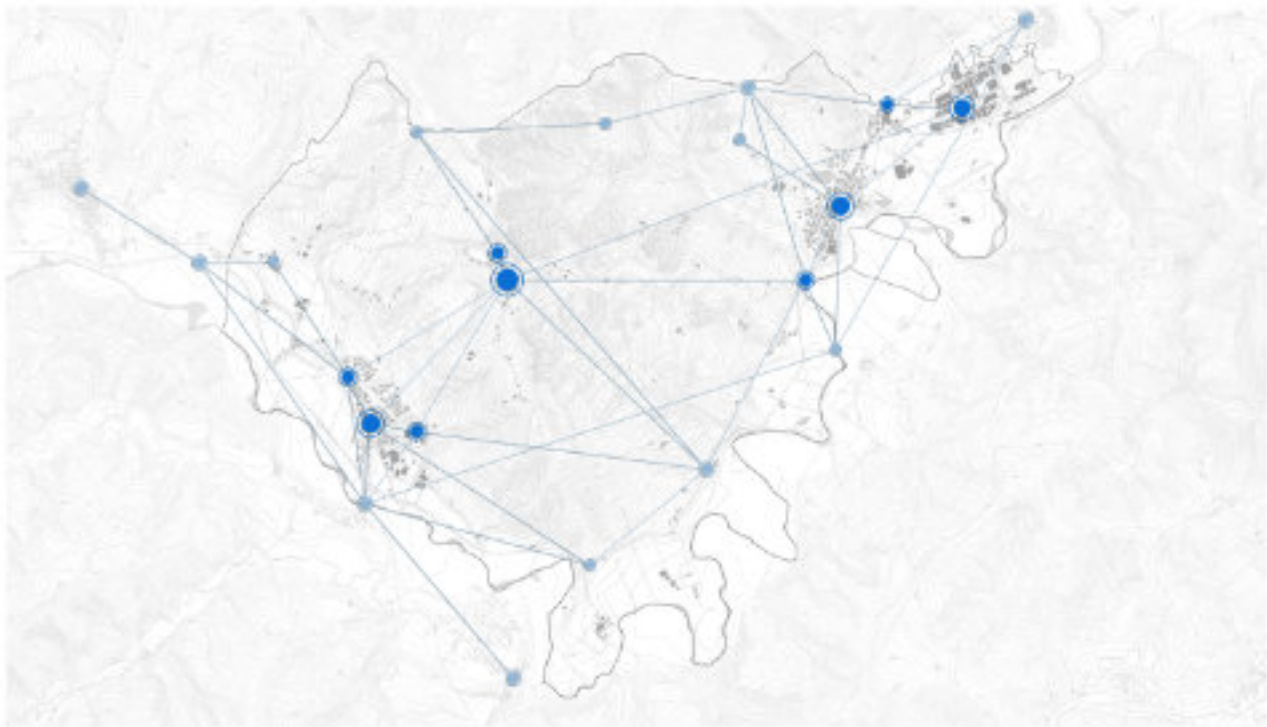
- **riusare e riqualificare** gli edifici e le aree dismesse o sottoutilizzate, trasformandoli in nuovi spazi vitali per la comunità;
- **migliorare la qualità architettonica, energetica e funzionale** del patrimonio edilizio esistente, incentivando la riqualificazione energetica e l'adeguamento sismico (territorio in zona sismica 2);
- **contrastare il consumo di suolo non necessario**, promuovendo uno sviluppo compatto e sostenibile che preservi le aree verdi, agricole e calanchive;
- **ridisegnare gli spazi pubblici, le piazze e le aree verdi** dei tre centri, rendendoli più accoglienti, accessibili e funzionali per la socialità e il benessere;
- **connettere in rete** i centri, i servizi e il paesaggio, attraverso la mobilità dolce e le reti verde e blu;
- perseguire il **coordinamento di area vasta** con i Comuni contermini e nell'ambito dell'Unione dei Comuni.

Si richiama infine il principio dell'**art. 6 della L.R. 19/2023**: ogni intervento che determini consumo di suolo, incrementando la copertura artificiale, comporta la contestuale realizzazione di **misure compensative** volte alla rinaturalizzazione, alla deimpermeabilizzazione o al ripristino dei servizi ecosistemici propri dei suoli naturali. Meccanismi di **compensazione urbanistica** — comparti discontinui, crediti edilizi, sistemi di premialità e incentivazione in relazione al beneficio collettivo, eventuale trasferimento di volumetrie dagli insediamenti incongrui del territorio rurale — potranno essere sperimentati e calibrati sul contesto di Montecalvo in Foglia

LA CORRELAZIONE NORMATIVO-STRATEGICA: I QUATTRO PILASTRI DELLA LEGGE E I QUATTRO TEMI DEL PIANO

Il progetto del PUG di Montecalvo in Foglia è organizzato attorno a **quattro temi strategici** — **A. Connessioni, mobilità e logistica**, **B. Energia**, **C. Adattamento e mitigazione: le reti verdi e blu**, **D. Rigenerazione, riuso e città pubblica** — che costituiscono la chiave di lettura contemporanea del governo del territorio, orientata a clima, infrastrutture e transizione.

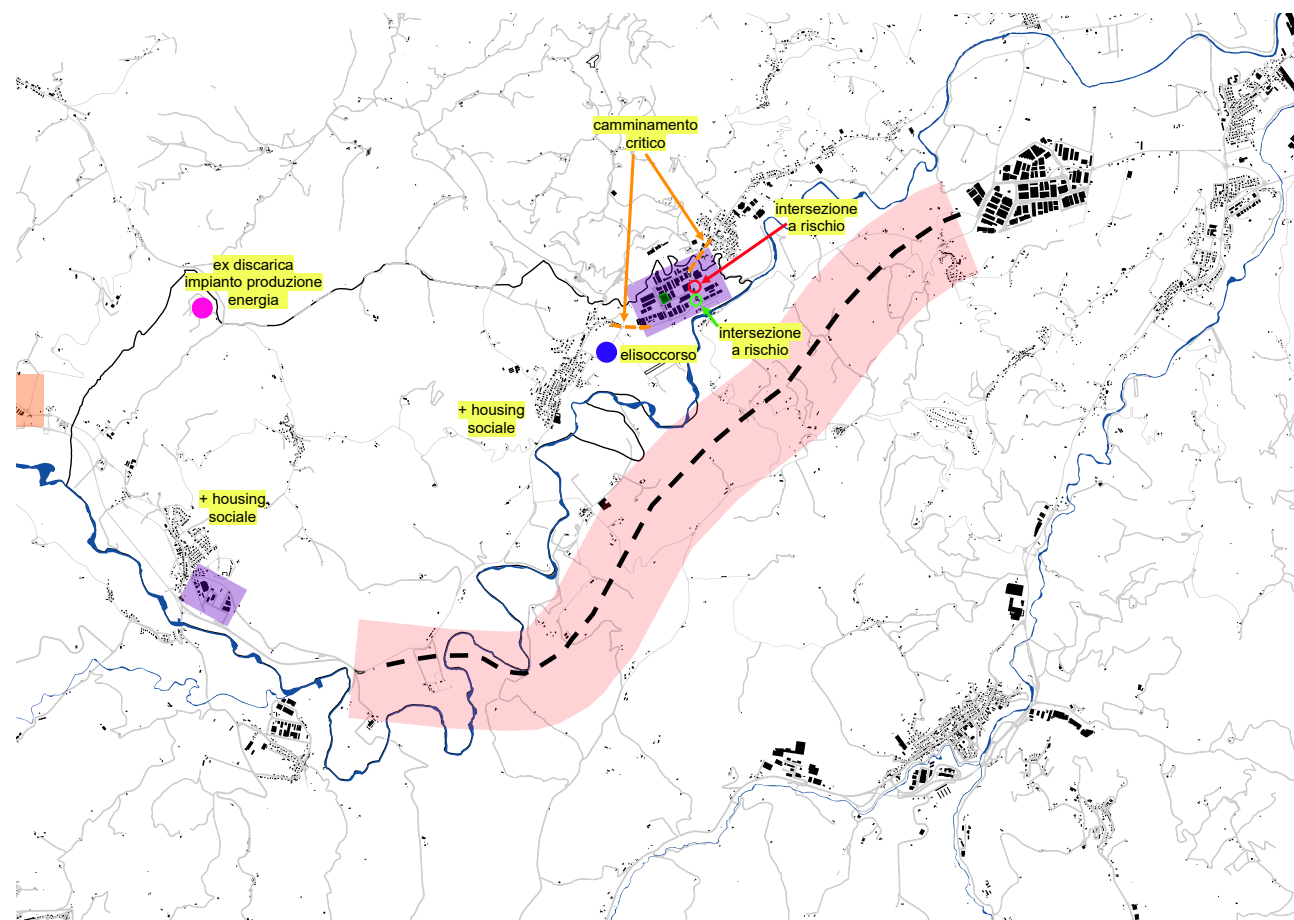
Perché questa impostazione non resti una semplice giustapposizione di temi, è necessario rendere **esplicito e strutturato il ponte** tra i temi strategici e i **quattro pilastri** della L.R. 19/2023 (contenimento del consumo di suolo, rigenerazione urbana e territoriale, riuso del costruito, compensazione ambientale). Ciascun tema, cioè, non vale in sé, ma in quanto **strumento per attuare i pilastri della legge**. La matrice seguente evidenzia i principali punti di contatto.



	I. Contenimento consumo di suolo	II. Rigenerazione urbana e territoriale	III. Riuso del costruito	IV. Compensazione ambientale
A. Connessioni, mobilità, logistica	Risolto l'essenziale ed efficientate e le infrastrutture esistenti, dare priorità alla mobilità dolce; hub in aree già urbanizzate	Ciclovie e sentieri riconnettono i centri; l'hub logistico rigenera un'area produttiva	Banda ultra-larga e servizi ospitati in edifici esistenti	Mobilità dolce e logistica efficiente riducono traffico ed emissioni
B. Energia	Impianti su coperture e aree già compromesse (es. ex discarica): nessun nuovo suolo impegnato	Le CER come motore di coesione e rigenerazione sociale dei centri	Fotovoltaico sui fabbricati esistenti; recupero energetico dell'edificato	Riduzione delle emissioni e degli impatti; produzione energetica a basso consumo di suolo
C. Adattamento e mitigazione: le reti verdi e blu	Difesa del suolo, contrasto al dissesto e limitazione diretta del consumo di suolo	Riqualficazione degli ambiti fluviali e delle aree degradate	(contributo indiretto)	Cuore della compensazione: reti verde e blu, de-impermeabilizzazione, biodiversità, Parco dei Calanchi
D. Rigenerazione, riuso e città pubblica	Riuso al posto dell'espansione: la scelta strutturale di non consumare nuovo suolo	Cuore della rigenerazione: spazio pubblico, aree produttive, città pubblica	Cuore del riuso: le tre ex fabbriche/ immobili di Montecalvo, Borgo Massano e Ca' Gallo	Verde pubblico, Parco dei Calanchi come dotazione ambientale e compensativa

Questa matrice costituisce la **spina dorsale concettuale** del Documento: ogni obiettivo specifico esposto nei capitoli tematici viene ricondotto ai pilastri della legge, così da garantire coerenza tra la strategia locale e le finalità regionali. Si osserva in particolare come il **riuso del costruito** e la **rigenerazione** — che nella narrazione tematica emergono soprattutto nel tema Valore (i tre immobili dismessi) — siano in realtà una **chiave trasversale** che attraversa anche l'energia (recupero dei fabbricati per la produzione da rinnovabili) e la logistica (rigenerazione di aree produttive a nuova funzione).

I TEMI DEL NUOVO PIANO



Nelle pagine seguenti sono approfonditi i quattro temi strategici del PUG:

- Connessioni, mobilità, logistica;
- Energia;
- Adattamento e mitigazione: le reti verdi e blu;
- Rigenerazione, riuso e città pubblica;

delineando per ciascuno gli obiettivi specifici, le azioni e le relative localizzazioni, con l'indicazione della componente di piano (strutturale o regolativa) prevalentemente interessata e del legame con i quattro pilastri della legge:

- il contenimento del consumo di suolo;
- la rigenerazione urbana e territoriale;
- il riuso del costruito;
- la compensazione ambientale.

Le quattro strategie convergono poi in una visione unitaria del territorio come **paesaggio da tutelare, da connettere e valorizzare**: il rafforzamento delle connessioni, fisiche e non, per aumentare il grado di comunicazione e scambio di abita e vive il territorio; la rigenerazione urbana e la valorizzazione dello spazio pubblico; la produzione di energia da fonti rinnovabili e la riqualificazione delle zone produttive artigianali e industriali; il rafforzamento dei corridoi ecologici e della biodiversità; la riqualificazione, la rinaturalizzazione e la continuità ecologica lungo il **fiume Foglia**; la tutela del paesaggio collinare e calanchivo con l'istituzione del **Parco dei Calanchi**; la creazione di sentieri turistici e di punti panoramici per il turismo lento; nuove **dotazioni sportive**. È questa lettura del territorio come sistema ambientale a costituire la componente strutturale primaria del progetto del PUG.

CONNESSIONI, MOBILITÀ, LOGISTICA

Il tema affronta l'accessibilità di un territorio policentrico e collinare, puntando sulla mobilità dolce come infrastruttura di connessione tra i centri e sul potenziamento dei servizi digitali e logistici, in chiave di prossimità.

Mobilità essenziale

- **Migliorare il collegamento tra i nuclei residenziali e produttivi**, in particolare il collegamento pedonale o ciclopedonale da Borgo Massano a zona industriale artigianali a Rio Salso (attraversando Mondaino per arrivare a Tavullia) e **potenziare il trasporto pubblico locale**, in coerenza con le linee di mandato.
- **Risolvere le criticità lungo la statale nel tratto di attraversamento dell'area artigianale-industriale di Borgo Massano.**

Mobilità strategica

- **Verificare la fattibilità della Bretella Borgo Massano.** L'intervento proposto dal Piano è finalizzato al miglioramento delle connessioni della vallata del Foglia: in particolare la bretella permetterà di bypassare dall'abitato di Talacchio, alcuni centri abitati (Borgo Massano, Rio Salso) per riconnettersi sulla SS744 Fogliense poco prima di Ca' Gallo, permettendo quindi di velocizzare i collegamenti viari della vallata.

Mobilità dolce

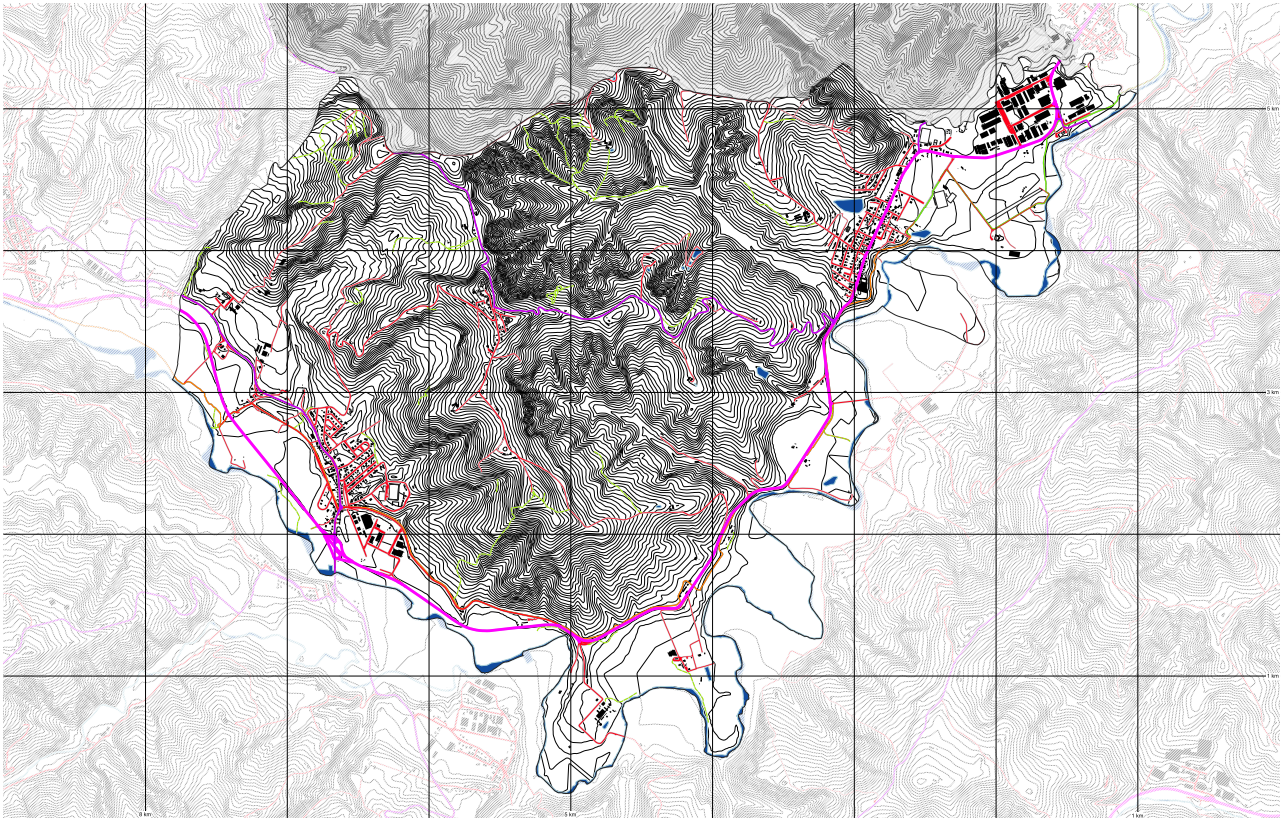
- **Completare la Ciclovia del Foglia** (da Pesaro a Borgo Massano) e integrarla con le sue diramazioni verso i centri e il territorio.
- **Strutturare una rete sentieristica capillare**, a supporto del turismo lento e della fruizione del paesaggio (calanchi, ambiti fluviali, punti panoramici), con adeguata segnaletica e "comunicazione del paesaggio" (da completare con l'aiuto di chi ha partecipato il 21/07/2026).

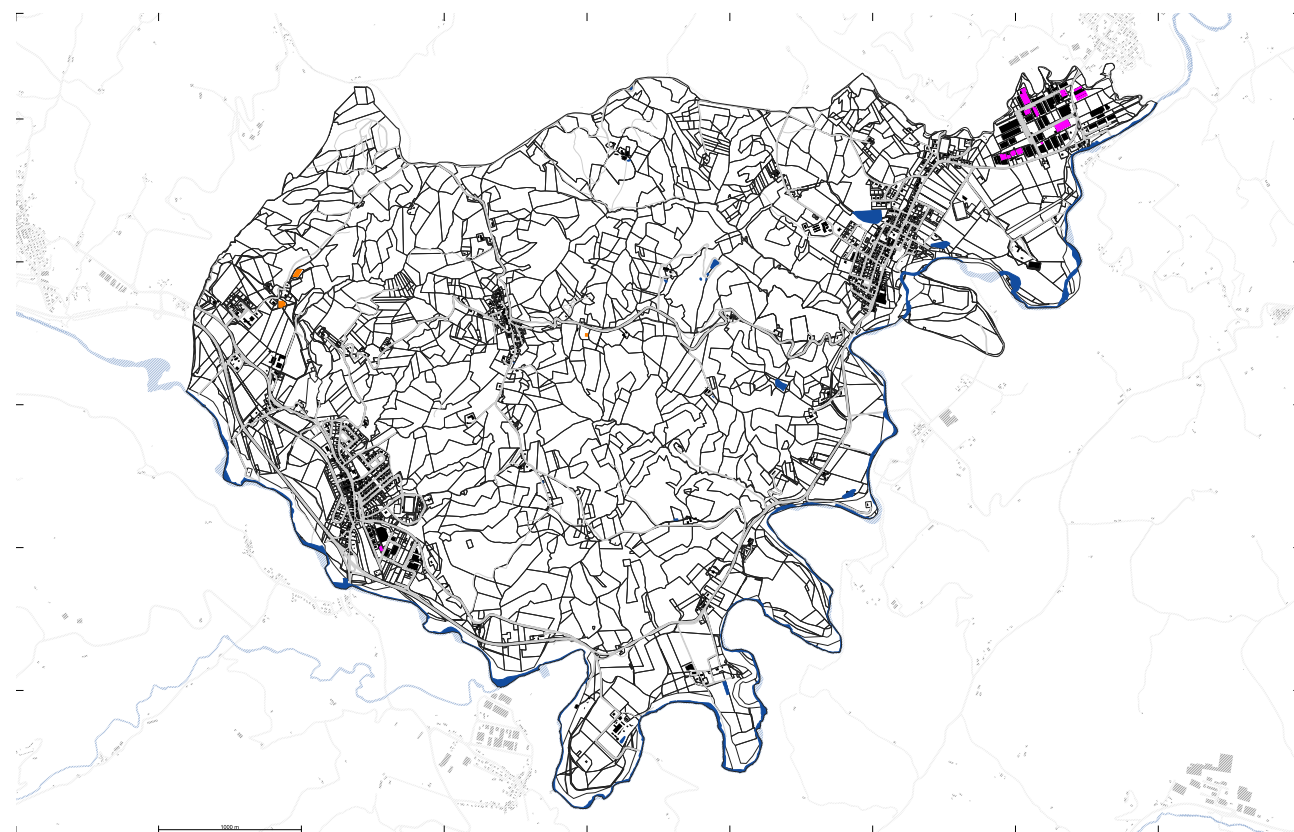
Logistica

- **Copertura totale con banda ultralarga** del territorio comunale.
- **Realizzare un HUB logistico comunale (MCF)**, quale nodo di smistamento per la logistica di prossimità (consegna dell'ultimo miglio, anche con uso di **droni** e hub urbani di smistamento), con localizzazione a **Borgo Massano** ("Parco Logistico").
- **Realizzare un parcheggio** in piena sicurezza destinato ai mezzi di trasporto pesante in zona industriale
- **Potenziare il commercio locale** attraverso lo sviluppo dei **mercati settimanali** nei tre centri.
- **Individuare un'area idonea per il servizio di elisoccorso**, integrata nel "Parco Logistico" con funzione urbana e di appoggio infrastrutturale - zona sportiva San Giorgio.

Componente di piano. La componente **strutturale** individua l'ambito del Parco Logistico (rigenerazione di area produttiva) e il disegno delle reti di mobilità dolce; la componente **regolativa** disciplina i tracciati, gli standard e le funzioni compatibili.

Legame con i pilastri. Rigenerazione territoriale (reti di connessione; hub su area produttiva) · Contenimento del consumo di suolo (mobilità dolce; infrastrutture leggere) · Riuso del costruito (servizi in edifici esistenti).





ENERGIA

Il tema dell'energia interpreta la transizione ecologica come opportunità per il territorio, con l'obiettivo di aumentare la produzione da fonti rinnovabili **senza impegnare nuovo suolo**, sfruttando prioritariamente le coperture esistenti e le aree già compromesse.

Obiettivi e azioni

- **Far crescere la produzione di energia da fonti rinnovabili** su iniziativa dei singoli, con il solare, il mini-idroelettrico, la geotermia e le biomasse. Localizzazioni individuate: **coperture dei fabbricati esistenti** (residenziali e produttivi, può diventare lo strumento per riqualificare edifici artigianali e industriali con coperture necessitanti di bonifica per la presenza dell'amianto); riuso a fini energetici dell'**ex discarica**; possibili impianti **mini-idroelettrici** lungo il corso del Foglia.
- **Favorire la formazione di Comunità Energetiche Rinnovabili (CER)** e altre forme di collaborazione tra cittadini e con le istituzioni, con configurazioni riferite ai centri di **Borgo Massano e Ca' Gallo**.
- **Attivare una stazione di ricarica** per ogni nucleo produttivo e per ogni centro abitato (*opzioni OPZ 01, 02, 03*).

Componente di piano. La componente **strutturale** individua le aree e gli ambiti vocati (ex discarica, ambiti fluviali per l'idroelettrico); la componente **regolativa** disciplina l'installazione degli impianti sul patrimonio edilizio esistente, la compatibilità paesaggistica e le condizioni per le CER.

Legame con i pilastri. Riuso del costruito (impianti su fabbricati esistenti) · Contenimento del consumo di suolo (aree già compromesse) · Compensazione ambientale (riduzione delle emissioni).

ADATTAMENTO E MITIGAZIONE: LE RETI VERDI E BLU

Il tema costituisce il cuore ambientale del Piano e il principale campo di applicazione della **compensazione**. La reinterpretazione del territorio come **sistema ambientale**, in cui le reti ecologiche assumono valore strutturale, è assunta come impostazione fondante del PUG, in coerenza con la **Rete Ecologica Marche** (L.R. 2/2013) e con gli obiettivi dell'**Agenda 2030**.

La rete blu

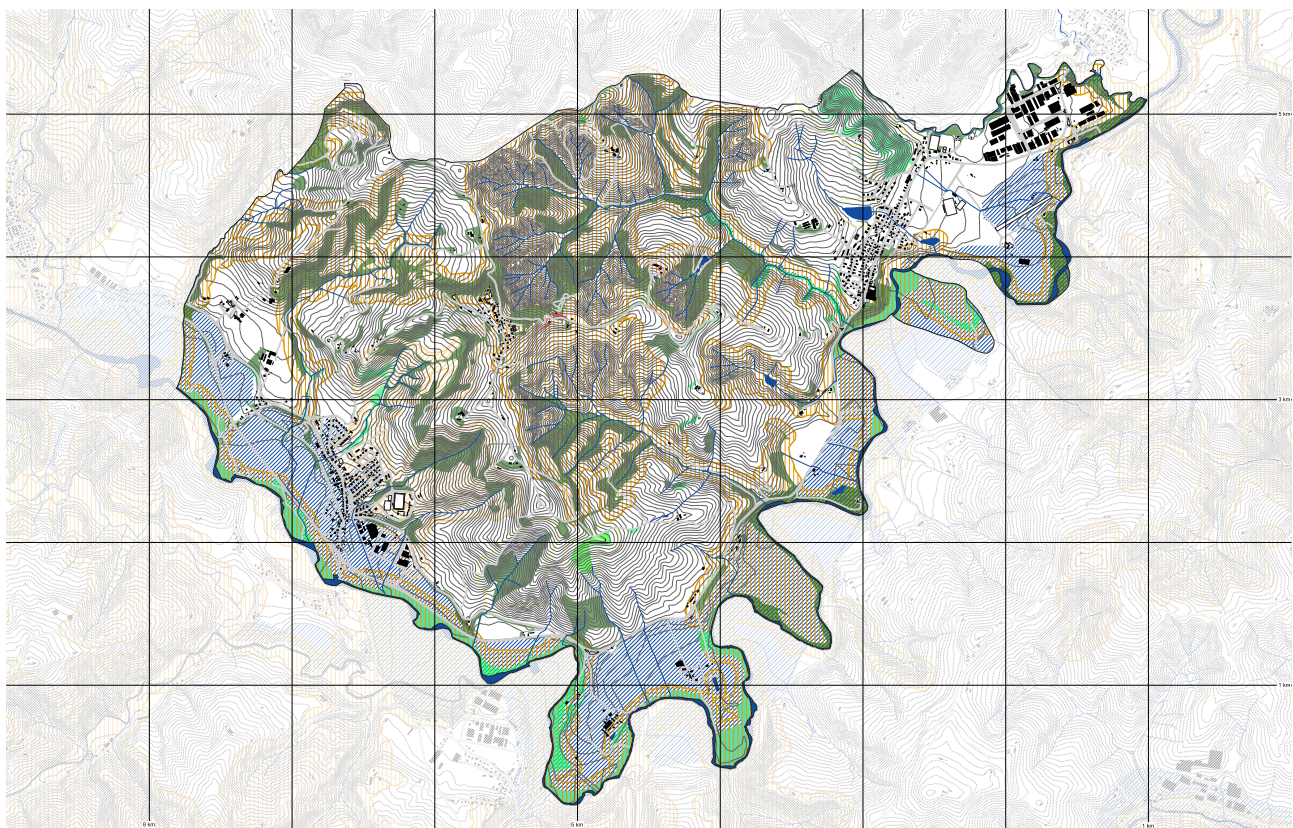
- **Migliorare la gestione delle acque superficiali e sotterranee**, minimizzando l'impermeabilizzazione, favorendo l'infiltrazione e la ritenzione temporanea, verificando il dimensionamento dei sistemi di smaltimento e separando i reflui dalle acque meteoriche.
- **Rendere efficiente il sistema della difesa idraulica**, con attenzione agli ambiti del Foglia e agli affluenti; il quadro delle pericolosità/rischio (aree da **R1** a **R4** dei Piani di Assetto Idro-geologico) individua situazioni di **elevato rischio (R4)** in prossimità del fondovalle a Borgo Massano.

La rete verde

- **Favorire la crescita della biodiversità**, rafforzando i corridoi ecologici e le connessioni tra fondovalle e crinali, riqualificando le sponde e la vegetazione ripariale del Foglia.
- **Incrementare la quota di produzione biologica** nel settore agroalimentare.
- **Rendere efficiente la difesa del suolo, contrastare il dissesto e limitare il consumo di suolo**, con particolare riguardo agli ambiti calanchivi e alle aree in dissesto.

Componente di piano. La componente **strutturale** definisce la rete ecologica locale, gli ambiti fluviali di pertinenza e la strategia di compensazione; la componente **regolativa** detta le direttive per gli insediamenti (permeabilità, invarianza idraulica, barriere vegetali) e per il territorio rurale (ricostituzione dell'infrastrutturazione ecologica, tutela delle sistemazioni agrarie tradizionali).

Legame con i pilastri. Compensazione ambientale (reti verde e blu, deimpermeabilizzazione) · Contenimento del consumo di suolo (difesa del suolo) · Rigenerazione territoriale (riqualificazione degli ambiti fluviali e degradati).



RIGENERAZIONE, RIUSO E CITTÀ PUBBLICA

Il tema *Valore* concentra le azioni di **rigenerazione** e **riuso del costruito** e coincide in larga parte con la costruzione della **città pubblica**. È qui che il Piano rende operativo il principio della priorità al recupero rispetto all'espansione.

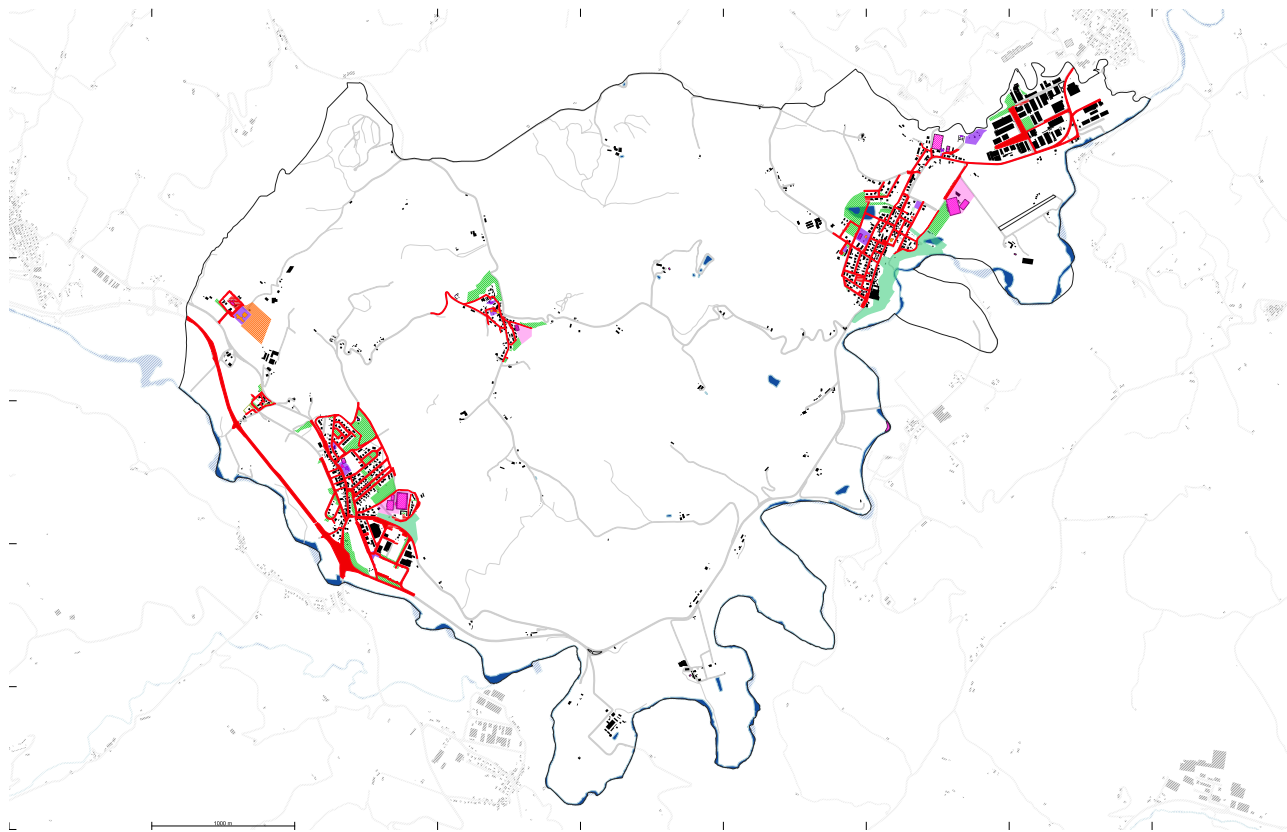
Obiettivi e azioni

- **Rigenerare lo spazio pubblico** dei tre centri, migliorandone qualità, accessibilità e funzionalità, anche con la partecipazione diretta dei cittadini nelle fasi progettuali.
- **Riusare il patrimonio dismesso** attraverso tre interventi-cardine, coerenti con le linee di mandato:
- **Montecalvo (capoluogo): museo d'arte** con esposizioni e laboratori artigianali;
- **Ca' Gallo:** riuso dell'ex fabbrica di blue jeans ;
- **Borgo Massano:** riuso dell'ex fabbrica di fronte alla scuola elementare.
- **Potenziare i luoghi della ricreazione e dello sport**, individuando nuove aree e reinterpretando quelle esistenti.
- **Rigenerare i luoghi della produzione**, riqualificando e adeguando le **aree artigianali e industriali** esistenti, con ricalibratura delle previsioni di nuovi insediamenti, maggiore *mixité* funzionale e predisposizione di fasce verdi di ambientazione e mitigazione.
- **Costituire il Parco dei Calanchi**, quale parco naturale per la tutela e la fruizione sostenibile del paesaggio calanchivo, elemento identitario e ambientale del territorio, connesso alla rete dei sentieri e alla strategia della rete verde.
- **Housing sociale e servizi alla persona**, in coerenza con l'obiettivo di riuso, il recupero di immobili e aree in disuso potrà comprendere forme di housing sociale e di abitare solidale, oltre a nuovi spazi per attività sociali e culturali.

Accessibilità. Per gli spazi pubblici e le attrezzature si perseguono adeguati livelli di **accessibilità per tutti**, con assenza di barriere fisiche e percettive e adozione di soluzioni progettuali inclusive, da preferire alle soluzioni speciali.

Componente di piano. La componente **strutturale** individua gli ambiti di rigenerazione (i tre immobili, le aree produttive, il Parco dei Calanchi) e le centralità da rafforzare; la componente **regolativa** disciplina il riuso del patrimonio esistente, le destinazioni e gli standard.

Legame con i pilastri. Riuso del costruito (i tre immobili) · Rigenerazione urbana e territoriale (spazio pubblico, aree produttive) · Compensazione ambientale (Parco dei Calanchi, verde pubblico) · Contenimento del consumo di suolo (recupero al posto dell'espansione).



APPENDICE

1) A.01 - Quadro conoscitivo

2) A.02 - VAS preliminare