



COMUNE DI URBINO

Provincia di Pesaro e Urbino

Immediatamente eseguibile

Pratica n. _____ o.d.g.

SETTORE URBANISTICA

SERVIZIO/UFFICIO _____

Proposta di deliberazione del Consiglio N. 97 del 27-10-2015

OGGETTO: VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE PER LA ZONA D4 DELLA TAV. 201.III.B6-TVS E PER IL NUCLEO RURALE DI CHELMONTE - adozione ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/1992

IL SINDACO
o L'ASSESSORATO PROPONENTE
URBANISTICA

DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Seduta del _____: - approvata - non approvata - rinviata

note: _____

Consiglieri presenti n. _____

Consiglieri astenuti n. _____ (_____)

Consiglieri presenti e votanti n. _____ di cui:

Favorevoli n. _____

Contrari n. _____ (_____)

IMMEDIATA ESEGUIBILITA': votazione _____

Il Segretario Comunale

DELIBERAZIONE N. _____ DEL _____

Premesso che:

- Con D.C.C. n. 77 del 16/09/2015 è stata adottata la “Variante parziale al prg vigente per la zona D4 della tav. 201.III.B6 - TVS”
-
- Con D.C.C. n. 78 del 16/09/2015 è stata adottata la “Variante parziale al PRG al nucleo rurale di Chelmonte”;
-
- entrambe le varianti sono state adottate ai sensi dell’art. 30 della L.R. 34/92 in applicazione dell’art. 15 della stessa legge 34/92 il quale prevede che: le varianti al piano regolatore generale che non incidono sul suo dimensionamento globale e che, pur variando le destinazioni d'uso delle aree e comportando modificazioni alle relative norme tecniche di attuazione del piano, non modificano la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard di cui al decreto ministeriale 1444/1968 da osservarsi in ciascuna zona di cui al comma 3, sono approvate in via definitiva dal consiglio ai sensi dell'articolo 30 della presente legge;
-
- il comune ha provveduto ad inviare alla provincia la D.C.C. n. 77 del 16/09/2015 in data 13/10/2015 prot 22737 e la D.C.C. n. 78 del 16/09/2015 in data 13/10/2015 prot 22766 in applicazione dell’art. 30 comma 3 della L.R. 34/92 il quale prevede: *Le deliberazioni e gli elaborati di cui al comma 1 sono inviati contestualmente al deposito alla Provincia competente per territorio, che, entro sessanta giorni decorrenti dalla data di ricezione della documentazione, può formulare osservazioni ai sensi dell' articolo 24, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47.*
- Con nota acquisita al protocollo del Comune di Urbino al n. 23017 del 15/10/2015 il Servizio 9 della Provincia di Pesaro e Urbino ha osservato che la variante di cui alla D.C.C. n. 77 del 16/09/2015 prevede il cambio di destinazione di zona da produttiva D4 ad agricola e non rientra tra le varianti ammesse dall’art. 15 comma 5 in quanto incide sul dimensionamento globale andando in riduzione del carico insediativo. Sarà necessario pertanto adottare la variante ai sensi dell’art. 26 della L.R. 34/92 e s.m.i.
- Con nota acquisita al protocollo del Comune di Urbino al n. 23016 del 15/10/2015 il Servizio 9 della Provincia di Pesaro e Urbino ha osservato che la variante di cui alla D.C.C. n. 78 del 16/09/2015 prevede il cambio di destinazione di zona da espansione residenziale UMI1 ad agricola e non rientra tra le varianti ammesse dall’art. 15 comma 5 in quanto incide sul dimensionamento globale andando in riduzione del carico insediativo. Sarà necessario pertanto adottare la variante ai sensi dell’art. 26 della L.R. 34/92 e s.m.i.
- per quanto detto è necessario procedere all’adozione delle varianti di cui alla D.C.C. n. 77 del 16/09/2015 e D.C.C. n. 78 del 16/09/2015 ai sensi dell’art. 26 della L.R. 34/92 delle quali si riportano di seguito un estratto delle premesse in corsivo.

Variante parziale al P.R.G. per la zona D4 della tav. 201.III.B6 – TVS di cui alla di cui alla D.C.C. n. 77 del 16/09/2015.

Il Sig. Maestrini Vittorio, nato a Urbino il 31/10/1932, proprietario di una porzione di terreno edificabile ubicato in Loc. Trasanni e classificato nel PRG vigente come zona di espansione a prevalente destinazione specialistica, ha presentato all’Amministrazione Comunale richiesta di eliminazione dell’edificabilità di detto terreno e contestuale retrocessione alla precedente destinazione agricola; l’istanza è motivata dal fatto che per oltre 20 anni la previsione di PRG è rimasta inattuata e non ci sono manifestazioni di interesse relativamente all’edificazione.

Trattasi di terreno censito al Catasto al F. 78 particelle 57, 58, 312 di superficie complessiva pari a 10.473 mq; lo stesso costituisce il 32% dell’intera zona D4 della Tav. 201.III.B6 – TVS che il PRG classifica come zona di espansione a prevalente destinazione specialistica (artigianale, commerciale, direzionale,

industriale) assoggettandone l'edificabilità all'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica esteso all'intero settore perimetrato con la seguente specifica:

Valgono tutte le indicazioni fornite per il comparto D1, con i seguenti dati dimensionali:

- superficie utile lorda mq 4.000
(l'unità produttiva minima dovrà essere di 400 mq di SUL, ed è ammesso un alloggio non superiore a mq 120 SUL per ogni unità produttiva realizzata)

- le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti:
per parcheggi pubblici mq 2.000
per parco pubblico mq 3.000

Il piano attuativo dovrà prevedere una fascia di rispetto lungo il corso del Torrente Apsa pari a 30 metri. Tale fascia dovrà essere adeguatamente sistemata a verde, in essa non potranno essere collocati gli standard di legge.

Tutte le zone di espansione residenziale e produttiva, dovranno osservare una fascia di rispetto inedificabile di 30 metri dalla strada statale 423 urbinata. In queste fasce non è possibile individuare gli standards minimi dal DM 1444/68, ma solo quelli aggiuntivi stabiliti dalle normative di piano; in altre parole nelle fasce di protezione stradale potrà essere collocata al massimo una quantità di standards pari alla differenza delle quantità stabilite dalle norme di PRG e i valori minimi stabiliti dal DM 1444/68. (Modifica ex deliberazione G.P.776/96, Capo F, pt.6, lett. a.)

Nonostante nel 2001 i proprietari dei terreni della zona D4 della tav. 201.III.B6-TVS avessero stipulato un accordo di concertazione con il Comune di Urbino per la pianificazione attuativa del settore, non si è mai giunti all'approvazione di un piano particolareggiato per disaccordi tra i vari proprietari sulle scelte progettuali dovute principalmente alla forte incidenza economica delle opere necessarie ad urbanizzare l'area.

Il Settore Urbanistica del Comune di Urbino ha analizzato l'istanza del Sig. Maestrini sia in relazione alla strategicità globale della zona che al contesto urbanistico circostante ed ha formalmente trasmesso all'Assessorato all'Urbanistica le conclusioni tecniche sull'accogliibilità dell'istanza con nota prot. ID: 248817/04/06/2015/SE del 04/06/2015.

L'ufficio Urbanistica, vista l'ubicazione dell'area, le intenzioni a non edificare espresse dai principali proprietari contattati dall'ufficio e le necessità di urbanizzazione del settore D4 in relazione alla viabilità esistente ed alla vicinanza del Torrente Apsa, ha ritenuto tecnicamente ammissibile l'eliminazione dell'intera zona D4 dalle previsioni edificatorie del PRG di Urbino.

Tenuto conto che:

- in data 25/03/2015 la Soc. Romagnoli Lello e Figli snc, proprietaria di 5664 mq di terreno edificabile all'interno del medesimo comparto D4 ha formalizzato al Comune propria istanza per riportare a destinazione agricola i terreni di sua proprietà che si va ad aggiungere a quella presentata dal Sig. Maestrini Vittorio sopra richiamata;
- a seguito di tale ulteriore istanza è risultato la proprietà del settore D4 che ha formalmente manifestato la volontà di non edificare l'area unitamente alle proprietà di enti pubblici è pari a circa il 60% dell'intero settore;
- l'ufficio Urbanistica ha consultato mediante riunione tenutasi presso i propri uffici i principali proprietari dell'area circa una eventuale eliminazione della previsione edificatoria ed in tali riunioni i proprietari non hanno manifestato contrarietà a tale eliminazione.
- Una previsione che preveda come edificabile solo la parte del settore D4 di proprietà dei soggetti che non hanno formalmente richiesto l'eliminazione edificatoria non risulta tecnicamente fattibile in quanto prevederebbe opere di urbanizzazione economicamente sproporzionate all'effettiva edificabilità assegnabile;

si ritiene di procedere ad una variante urbanistica che elimini l'intera edificabilità dalla zona D4 della tav. 201.III.B6-TVS.

La variante proposta consiste nella trasformazione dell'area attualmente edificabile e classificata zona D4 della tav. 201.III.B6-TVS in zona agricola, in parte interna al Parco delle Cesane ed in parte interna all'area orientale del Parco delle Cesane, seguendo l'attuale confine tra i parchi costituito dalla Via di Ca' Gino. Tutta l'area sarà soggetta a tutela integrale in quanto limitrofa al Torrente Apsa.

Operativamente l'accoglimento della domanda determina la modifica dell'elaborato grafico denominato 201.III.B6 (TVS) e la soppressione della specifica della zona D4 - Tav. III/B6 (TVS) dall'allegato alle NTA del PRG denominato 201.III.A2 come illustrato nel fascicolo denominato Specifiche Urbanistiche TVS allegato alla presente proposta.

Variante parziale al PRG al nucleo rurale di Chelmonte di cui alla D.C.C. n. 78 del 16/09/2015

E' pervenuta all'amministrazione comunale l'istanza della Sig.ra Anna Mancini assunta al protocollo al n. 9101 del 30/04/2015 contenente la richiesta di eliminare l'edificabilità prevista dal PRG in un'area di sua proprietà sulla quale nulla è stato costruito, non ci sono manifestazioni di interesse relativamente all'edificazione a medio termine e frattanto gravano notevoli oneri finanziari legati al tributo dell'IMU.

La Sig.ra Anna Mancini è proprietaria di un terreno edificabile ubicato in Loc. Calmonte e censito al Catasto al F. 60 particelle 24, 25, 26, 27 di superficie complessiva pari a 5050 mq; di questi 3516 mq circa sono perimetrati all'interno del nucleo rurale di Chelmonte che il PRG vigente norma nell'elaborato denominato 201.III.C2-C3-C5-C8-C9-C1-M3-M4-N3-N4-O3-O4-Nuclei rurali

Il terreno della Sig.ra Anna Mancini complessivamente costituisce la zona di espansione residenziale del nucleo rurale di Chelmonte denominata UMI 1 e soggetta ad intervento edilizio unitario per una edificabilità complessiva di 600mq di SUL.

Il Settore Urbanistica del Comune di Urbino ha analizzato l'istanza sia in relazione alla strategicità globale della zona che al contesto urbanistico circostante ritenendo la richiesta di declassamento tecnicamente accoglibile poichè non si pone in relazione diretta con le altre zone edificabili del nucleo.

In considerazione del fatto che l'area di cui trattasi allo stato attuale è ineditata e utilizzata per finalità agricole e che la stessa è circondata ed in correlazione diretta con una vasta zona agricola soggetta a tutela integrale ineditabile, la variante consiste nella trasformazione dell'area attualmente edificabile in zona agricola soggetta a tutela integrale, classificandola in maniera analoga alle altre aree agricole che contornano il nucleo rurale di Chelmonte.

L'accoglimento della domanda comporta un decremento di edificabilità di 600 mq di SUL corrispondenti a circa 1800 mc ed operativamente determina la modifica normativa relativa al nucleo di Chelmonte di cui all'elaborato denominato 201.III.C2-C3-C5-C8-C9-C1-M3-M4-N3-N4-O3-O4-Nuclei rurali tramite la soppressione della UMI 1 come illustrato nel fascicolo denominato Specifiche Urbanistiche CHELMONTE allegato alla presente proposta.

Relativamente alla procedura di adozione ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92 delle variante parziale al PRG per i declassamenti della zona D4 della Tav. 201.III.B6-TVVS e della UMI 1 del nucleo rurale di CHELMONTE queste:

- sono escluse dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica del D.Lgs 152/06 essendo varianti di cui al paragrafo 1.3 punto 8 lettera k) dell'allegato 1 alla D.G.R. n. 1813 del 21/12/2010, come attestato Provincia di Pesaro e Urbino con lettere pervenute in data 22/10/2015 prot. 23456 e prot. 23456.
- sono escluse dalla verifica di compatibilità idraulica di cui all'art. 10 della L.R. 22/2011 in quanto non incidono sul regime idraulico dell'area non rientrando tra le varianti elencate ai punti a), b), c), d) del paragrafo 2.2 dell'allegato 1 alla D.G.R. n. 53 del 27/01/2014 (L.R. 23 novembre 2011 n. 22 – “Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico. – art. 10 comma 4 – Criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali”).
- non sono soggette al parere geomorfologico di cui all'art. 89 del DPR 380/ in quanto hanno per oggetto l'eliminazione di una previsione edificatoria che riporta il terreno a destinazione agricola non edificabile.

Tutto quanto premesso e considerato,

Vista la L. 1150 del 7.08.1942 “Legge urbanistica” e successive modificazioni e integrazioni;

Vista la L.R. n. 34 del 5.08.1992 “Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio” e s.m.i.

Vista la D.G.R. n. 1813 del 21.12.2010 “Aggiornamento delle Linee Guida Regionali per la Valutazione Ambientale Strategica di cui alla DGR 1400/2008 e adeguamento al D.Lgs 152/2006 così come modificato dal D.Lgs 128/2010”

Visto il D.L. n. 70 del 13.5.2011 “*Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l’economia.*” convertito con modificazioni in Legge n. 106 del 12.07.2011 “*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, concernente Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l’economia*”;

Vista la L.R. n. 22 del 23.11.2011 “*Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alla L.R. 5 agosto 1992 n. 34 “Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio” e alla L.R. 8 ottobre 2009, n. 22 “Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l’occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile.”*”;

Vista la D.G.R. n. 53 del 27.01.2014 “*Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico. – art. 10 comma 4 – Criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l’invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali*”

Vista la L.R. n. 33 del 14.03.2013 “*Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni*”;

SI PROPONE DI DELIBERARE

1. di adottare, ai sensi dall’art. 26 della L.R. n.34 del 05.08.1992 e successive modifiche ed integrazioni, la “**VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE PER LA ZONA D4 DELLA TAV. 201.III.B6-TVS** secondo la formulazione riportata nel fascicolo “**Specifiche urbanistiche TVS**” allegato alla presente deliberazione;
2. di adottare, ai sensi dall’art. 26 della L.R. n.34 del 05.08.1992 e successive modifiche ed integrazioni, la “**VARIANTE PARZIALE PER IL NUCLEO RURALE DI CHELMONTE**” secondo la formulazione riportata nel fascicolo “**Specifiche urbanistiche CHELMONTE**” allegato alla presente deliberazione;
3. di dare atto che, ai sensi del paragrafo 1.3 punto 8 lettera k) delle linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica di cui alla D.G.R. n.1813 del 21.12.2010, entrambe le varianti di cui ai punti 1 e 2 del deliberato non sono soggette a VAS
4. di dare atto che entrambe le varianti di cui ai punti 1 e 2 del deliberato sono escluse dalla verifica di compatibilità idraulica di cui all’art. 10 della L.R. 22/2011 in quanto non incidono sul regime idraulico delle aree non rientrando tra le varianti elencate ai punti a), b), c), d) del paragrafo 2.2 dell’allegato 1 alla D.G.R. n. 53 del 27/01/2014 (L.R. 23 novembre 2011 n. 22 – “Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico. – art. 10 comma 4 – Criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l’invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali”).
5. Di dare atto che lo schema del presente provvedimento è stato pubblicato sul sito Web comunale nella sezione “Amministrazione trasparente” - link “Pianificazione e governo del territorio” ai sensi dell’articolo 39, comma 1 lett.a) del D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni
6. Di pubblicare il presente atto ai sensi dell’art. 26 della L.R. 34/1992 e successive modifiche e integrazioni precisando, a tal fine, che la presente variante comporta impegno di spesa ammontante in via presuntiva nella somma di euro Mille (1000,00 euro), che troverà copertura nell’azione 3090 cap.115 mediante impegno assunto con determinazione dirigenziale.
7. di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell’art.134 comma 4° del D.Lgs 267/2000 al fine di provvedere tempestivamente all’attuazione delle previsioni del PRG.

IL SINDACO
o L’ASSESSORE PROPONENTE
URBANISTICA