



COMUNE DI URBINO

Provincia di Pesaro e Urbino

Immediatamente eseguibile

Pratica n. _____

_____ o.d.g.

SETTORE/SERVIZIO URBANISTICA E
LAVORI PUBBLICI

SERVIZIO/UFFICIO

Proposta di deliberazione del Consiglio N. 41 del 10-07-2013

OGGETTO: ADOZIONE VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. VIGENTE FINALIZZATA AL CAMBIO PARZIALE
DI DESTINAZIONE D'USO DELLA ZONA B25 - TAV. 201.III B3

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

AL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'atto istruttorio predisposto dal Settore Urbanistica, del quale si riportano integralmente le premesse e dato atto che il disposto formulato con il medesimo coincide con quello della presente proposta di deliberazione

ATTO ISTRUTTORIO: ID: 186028

PROVVEDIMENTI IN ORDINE A:

ADOZIONE VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. VIGENTE FINALIZZATA AL CAMBIO PARZIALE DI DESTINAZIONE D'USO DELLA ZONA B25 - Tav. 201.III B3

Premessa:

L'area oggetto di variante è localizzata all'interno della tavola di P.R.G. vigente n. 201.III B3 – Urbino Nord – zona B25.

Trattasi di area già edificata per la quale le specifiche di Piano Regolatore Generale prevedono: *“Si tratta di aree urbanizzate disciplinate da piano attuativo; vale quanto in esso previsto. Sono possibili varianti che non modificano il perimetro, il dimensionamento, le destinazioni d'uso e le dotazioni di aree per standards pubblici.”*

L'area è stata istituita con Variante al previgente Piano Regolatore Generale (P.R.G. '86) approvato con D.P.G.R.M. n. 27240 del 18.11.1988. La stessa classificava l'area come zona D2, con 6500 mq di superficie territoriale, finalizzandola all'insediamento di poli di aggregazione per funzioni artigianali di servizio con possibilità di abitazione del conduttore.

L'edificazione della zona è avvenuta in seguito all'approvazione di un Piano Attuativo, adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 139 del 27.7.1989 e approvato con Delibera C.C. n. 207 del 6.10.1989.

In data 30.11.1995 con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 171 è stata adottata una variante al Piano Particolareggiato approvato, con la quale sono state apportate modifiche alla viabilità carrabile e pedonale, al parcheggio ed alle reti tecnologiche. La variante è stata approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 73 del 30.05.1996.

Allo stato attuale la zona B25 in questione è completamente edificata e costituita da cinque immobili. I piani terra, primo hanno ingresso dalla strada di lottizzazione principale e prevedono la localizzazione di attività commerciali, uffici ed abitazioni; i laboratori artigianali sono invece localizzati al piano semi-interrato ed hanno accesso da un piazzale antistante che costituisce il retro dell'area edificata ed è completamente asfaltato.

In data 28.04.2009, nota prot. 7147, i proprietari dell'area hanno avanzato a questa Amministrazione una richiesta finalizzata ad ottenere una rettifica della perimetrazione dell'attuale zona B25 e la possibilità di insediare al primo livello attrezzature commerciali, espositive e di vendita. In data 22.10.2012, nota prot. 16314, facendo seguito alla precedente nota, parte dei proprietari dell'area ha formulato una ulteriore richiesta formale di variante al PRG che preveda agli attuali piani destinati ad attività artigianali, la possibilità di insediare anche attività di tipo commerciale.

I locali artigianali esistenti al piano seminterrato, così come realizzati, sono compatibili per le loro caratteristiche con la destinazione commerciale senza effettuare interventi che prevedano incrementi di superficie o di volumetria.

I quartieri esistenti e in corso di costruzione, limitrofi alla zona B25 sono a prevalente destinazione residenziale e pertanto si ritiene compatibile il potenziamento dell'offerta commerciale, tenuto anche conto che i locali esistenti di cui si propone l'uso commerciale hanno un taglio commerciale medio-piccolo (medie strutture di vendita ed esercizi di vicinato).

La norma proposta prevede la possibilità di insediare al piano seminterrato degli edifici esistenti anche funzioni commerciali, a condizione che vengano reperiti gli standard urbanistici, con particolare riferimento ai parcheggi previsti dalle norme nazionali e regionali e nel rispetto del Regolamento Comunale sul Commercio.

La norma di variante prevede che i parcheggi richiesti per l'attuazione dei cambi di destinazione d'uso siano reperiti all'interno della zona B25 e in particolare nell'area sottostante agli edifici esistenti, già asfaltata ed utilizzata come piazzale privato.

La variante è composta da una nuova riformulazione della norma specifica della zona B25, in sostituzione di quella vigente. Le modifiche proposte sono riportate nella colonna a destra ed evidenziate in carattere grassetto:

P.R.G. VIGENTE	P.R.G. VARIANTE
<p>Si tratta di aree urbanizzate disciplinate da Piano Attuativo; vale quanto in esso previsto. Sono possibili varianti che non modificano il perimetro, il dimensionamento, le destinazioni d'uso e le dotazioni di aree per standards pubblici.</p>	<p>E' area di completamento a specifica destinazione produttiva.</p> <p>Sono vietati interventi che comportano aumenti di SUL o volume.</p> <p>Negli edifici esistenti, ai piani terra, primo e seminterrato, individuati rispetto al livello della strada a monte dei fabbricati, sono consentiti esclusivamente incrementi delle funzioni direzionali al piano primo e commerciali e direzionali al piano terra, nonchè il mantenimento delle funzioni artigianali al piano seminterrato.</p> <p>E' inoltre consentito l'insediamento di funzioni commerciali al piano seminterrato alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dovranno essere verificati gli standards di parcheggio pubblico e i parcheggi privati dell'intera struttura polifunzionale edificata, previsti dalle norme vigenti; ▪ i nuovi parcheggi dovranno essere reperiti esclusivamente nel piazzale a valle degli edifici, all'interno della zona B25 ed avere un unico accesso dalla viabilità esistente. Per l'accesso dovrà essere verificata la compatibilità con la viabilità di progetto prevista dal P.R.G, che sarà accertata con parere dell'Ufficio Progettazione del settore Lavori Pubblici. ▪ Il rilascio dei titoli edilizi dovrà essere subordinato alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo con il quale i proprietari delle aree ricadenti all'interno della zona B25 si obbligano ad asservire all'uso pubblico i parcheggi di standard richiesti e le opere di urbanizzazione previste dal piano attuativo approvato con Del. C.C. C.C. n. 207 del 6.10.1989 e con Del. C.C. n. 73 del 30.05.1196, già realizzate. Lo stesso atto dovrà prevedere l'obbligo della manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere sopra dette a carico dei proprietari.

Da quanto sopra esposto si evince che la modifica proposta consiste in una variante normativa al Piano Regolatore Generale, che risulta quindi esente dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'articolo 1.3, punto 8, lettera K bis), delle Linee Guida Regionali per la Valutazione Ambientale Strategica approvate con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1813 del 21.12.2010. La modifica delle destinazioni d'uso sarà infatti attuata senza contemplare incremento, trasferimento di capacità edificatorie o opere soggette a Via o Valutazione d'incidenza; l'incremento della capacità edificatoria sarà nullo.

Si precisa infine che la variante normativa proposta non necessita del parere di compatibilità delle previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio previsto dall'art. 89 del D.P.R. 380/01 in quanto la variazione proposta non prevede incrementi di cubature o superfici.

TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO:

Vista la L. 1150 del 7.08.1942 *"Legge urbanistica"*

Vista la L.R. n. 34 del 5.08.1992 *"Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio"*

Vista la L.R. n. 18 del 24.02.1997 *"Modifica della legge regionale 5 agosto 1992, n. 34 concernente "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" "*

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 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";*

Visto il Parere della *Commissione Urbanistica e Lavori Pubblici*

DELIBERA:

1. Di adottare, ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 34 del 5.05.1992 e successive modifiche e integrazioni, la presente variante normativa alle Specifiche Urbanistiche: criteri quantitativi e qualitativi - Parte terza LINEE NORMATIVE – elaborato della serie 201.III A1, dando atto che il testo normativo di variante è quello riportato con carattere grassetto all'interno della colonna

destra della tabella sopra esplicitata, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.

- II. Di dare atto che la presente variante normativa è esclusa dalla procedura di VAS in conformità a quanto stabilito dall'articolo 1.3, punto 8, lettera K bis), delle Linee Guida Regionali per la Valutazione Ambientale Strategica approvate con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1813 del 21.12.2010,
- III. Di pubblicare il presente atto ed i relativi elaborati ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/1992 e successive modifiche e integrazioni.
- IV. Di pubblicare il presente atto ed i relativi elaborati nel sito informatico dell'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 5, p.to n. 6, della L. 106 del 12.04.2011 e successive modifiche e integrazioni.
- V. Di rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

IL SINDACO
o L'ASSESSORE PROPONENTE
URBANISTICA