



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. 34 del 20-04-2017

OGGETTO: VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE PER LA ZONA D2 DELLA TAV. 201.III.B15-CA' GUERRA, PER LA ZONA B25 DELLA TAV. 201.III.B13-SCHIETI E PER LA ZONA B17 DELLA TAV. 201.III.B12-PIEVE DI CAGNA 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 _____

VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE PER LA ZONA D2 DELLA TAV. 201.III.B15-CA' GUERRA, PER LA ZONA B25 DELLA TAV. 201.III.B13-SCHIETI E PER LA ZONA B17 DELLA TAV. 201.III.B12-PIEVE DI CAGNA – adozione ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/1992

La presente proposta prevede una variante parziale al PRG finalizzata a riportare a zona agricola alcune aree classificate come edificabili dal vigente PRG in località Ca' Guerra, Schieti e Pieve di Cagna (Ca' Vagnino).

Variante parziale al P.R.G. per la zona D2 della tav. 201.III.B15 – Ca' GUERRA

Il PRG vigente prevede per l'area di Ca' Guerra una vasta zona di espansione a prevalente destinazione produttiva denominata zona D2 della Tav. 201.III.B15 di complessivi 148.800 mq circa.

La maggior parte dei proprietari dei terreni ricompresi all'interno della suddetta zona hanno presentato all'Amministrazione Comunale richiesta di eliminazione dell'edificabilità e contestuale retrocessione alla precedente destinazione agricola (VEDI TAB. A); le istanze sono motivate dal fatto che per oltre 20 anni la previsione di PRG è rimasta inattuata e non ci sono concrete manifestazioni di interesse relativamente all'edificazione a medio termine.

TABELLA A:

Foglio	Mappale	Sup. parz. (mq)	Sup. tot. (mq)	Intestato	Istanza di declassamento
5	17	10322	50000	IM.RO snc DI ROSSI EDGARDO e C.	Non pervenuta
5	18	6268			
5	61	487			
5	62	6610			
5	138	6347			
5	140	19966			
5	22	8270	17000	AMADEI FRANCESCA	24/06/2014 prot. 11381
5	88	8730			
5	63	358	16788	AGOSTINI PAOLA	13/07/2016 prot. 16347
5	136	16430			
5	94	2906	13405	FALGONI OLGA	05/02/2016 prot. 2516
5	95	798			
5	142	9701			
5	78	1544	23316	BALSAMINI GINO CECCAROLI DONATELLA	Non pervenuta
5	117	4172			
5	119	17600			
5	118	3300	13690	FALCONI AMATO, ADREA e APRILIA	05/02/2016 prot. 2516
5	120	10390			
5	127	3424	9787	CIACCI ASSUNTA TONTINI DOMENICO	05/02/2016 prot. 2516
5	141	6363			
Sup. TOT		143986			

La zona D2 comprende anche due particelle accatastate al catasto fabbricati e già edificate con immobili per lo più a destinazione residenziale (vedi Tab. B):

TABELLA B:

Foglio	Mappale	Sup. parz. (mq)	Sup. tot. (Mq)	Intestato	Istanza di declassamento
5	135	2352,6	2352,6	AGOSTINI PAOLA	Non pervenuta
5	137	1812,2	1812,2	Vari	Non pervenuta

La vigente specifica di zona, riportata nell'allegato 2 delle NTA del PRG (201.III.A2), assoggetta l'edificabilità all'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica con i seguenti dati dimensionali:

- superficie utile lorda mq 50.000
- standards:
per parcheggi pubblici mq 5.000
per parco pubblico mq 12.500

Il Settore Urbanistica del Comune di Urbino ha analizzato le istanze di declassamento pervenute sia in relazione alla strategicità globale della zona che al contesto urbanistico valutando anche le situazioni dei due proprietari all'interno dell'area che non hanno avanzato richiesta di declassamento.

Si ritiene di procedere ad una variante urbanistica sulla base delle seguenti considerazioni:

- ad oggi la proprietà del settore D2 che ha formalmente manifestato la volontà di non edificare l'area è superiore al 50% dell'intero settore;
- l'edificabilità di tipo produttivo può essere mantenuta proporzionalmente per la parte della società IM.RO snc poichè la stessa è proprietaria di una superficie significativa dell'intera zona D2, prossima ai 50.000mq, posizionata sul comparto in maniera tale da poter essere edificata e urbanizzata in modo indipendente dalla restante area. Inoltre la stessa ditta ha manifestato la volontà di mantenere l'attuale previsione urbanistica nell'ottica di un futuro potenziamento logistico della propria attività.
- Nell'ottica di un declassamento significativo della zona D2 la proprietà intestata al Sig. Balsamini Gino non ha una autonoma possibilità di edificazione in quanto ubicata nella porzione centrale del comparto circondata da altre proprietà per le quali è stato chiesto il declassamento. Inoltre attualmente l'area viene utilizzata per finalità agricole dallo stesso proprietario che risulta essere imprenditore agricolo.
- Per le due particelle ricomprese nel settore D2 e già edificate (F. 5 partt. 135 e 137) e limitrofe al nucleo di Ca' Gadana classificato come zona B di completamento, si ritiene corretto la classificazione anche di questa piccola area come zona di completamento a destinazione prevalentemente residenziale in analogia al limitrofo nucleo di Ca' Gadana in quanto area già edificata con immobili per la maggior parte residenziali.

La variante proposta consiste nell'eliminazione di circa 33.200 mq di SUL di edificabilità a destinazione produttiva e nella suddivisione dell'attuale zona D2 della tav. 201.III.B15-CA' GUERRA in tre sottoaree con le seguenti caratteristiche urbanistiche:

- I terreni distinti al catasto al F. 5 pp. 22,88,63,136,94,95,142,118,120,127,141 saranno declassati da zona produttiva a zona agricola. Per tale zona agricola non si prevedono ambiti di tutela in quanto non sono presenti elementi morfologici o vegetazionali da tutelare (crinali, corsi d'acqua, aree boscate ecc..)
- I terreni distinti al catasto al F. 5 pp. 17,18,61,62,138,140, rappresentando circa 1/3 della consistenza complessiva dell'attuale comparto, manterranno la destinazione urbanistica produttiva assegnandogli una potenzialità edificatoria proporzionale alla sua superficie territoriale e quindi pari a 16.800 mq di SUL (50.000SUL:148.800St = SULA:50.000Sta SULA= 16801 mq). Con lo stesso criterio verranno assegnati gli standard urbanistici di competenza della residua area edificabile che risultano pari a 1700 mq di parcheggio pubblico e 7500 mq di parco pubblico, valori di standard maggiori del minimo previsto dal D.M. 1444/1968.
- I terreni distinti al catasto fabbricati al F. 5 pp. 135 e 137 saranno classificati come zona B di completamento in cui sarà consentito esclusivamente il recupero dei volumi degli edifici esistenti.

Il nucleo di Ca' Gadana viene individuato nel PRG variato con una nuova zona di completamento denominata B6 avente una specifica dedicata riportante le medesime previsioni urbanistiche che attualmente sono indicate all'interno della specifica della zona D2 per la sua area di competenza.

La variante determina le seguenti revisioni degli elaborati di PRG:

- la modifica dell'elaborato di PRG denominato 201.III.A2 "Norme Tecniche di Attuazione- Specifiche urbanistiche: criteri quantitativi e qualitativi" per la modifica della specifica della zona D2, la creazione delle specifiche per le zone B5 e B6;
- la modifica dell'elaborato grafico di PRG denominato 201.III.B15 "Organizzazione aree urbane- Ca' guerra" per la modifica della perimetrazione della zona D2 e la nuova perimetrazione delle zone B5 e B6;
- la modifica dell'elaborato grafico di PRG denominato 201.II.C2 " Criteri di tutela del paesaggio e aree urbane/Montecalvo in Foglia " per la modifica della perimetrazione delle aree soggette a tutela;

Il tutto come illustrato nel fascicolo denominato "Specifiche Urbanistiche CA' GUERRA" allegato alla presente proposta.

Variante parziale al P.R.G. per la zona B25 della tav. 201.III.B13 – SCHIETI

E' pervenuta all'amministrazione comunale l'istanza dei Sig.ri Rossi Domenico e Giuseppe dell'Acqua assunta al protocollo al n. 9317 del 19/04/2016 contenente la richiesta di eliminare l'edificabilità prevista dal PRG in un area di loro proprietà.

Precisamente il Sig. Rossi Domenico è proprietario di un terreno edificabile ubicato in Loc. Schieti e censito al Catasto al F. 19 particelle 244 di superficie complessiva pari a 5040 mq di cui 700 mq circa sono perimetrati all'interno della zona di completamento a destinazione residenziale denominata B25 della Tav. 201.III.B13-Schieti; il Sig. Dell'acqua Giuseppe è invece proprietario del terreno di cui al F. 19 particella 948 di superficie complessiva pari a 5276 mq di cui 950 mq circa sono perimetrati all'interno della zona di completamento a destinazione residenziale denominata B25 della Tav. 201.III.B13-Schieti;

La zona B25 oltre ai due terreni di cui sopra comprende anche un frustolo di proprietà dell'Amministrazione Comunale distinto al catasto terreni al F. 19 p. 584 di 108mq.

Ai sensi del vigente PRG la zona B25 della Tav. 201.III.B13-Schieti costituisce zona di completamento a destinazione residenziale soggetta ad intervento edilizio unitario per una edificabilità complessiva di 400mq 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 e, vista anche la variante per declassamento di una porzione di terreno limitrofo approvata con D.C.C. n. 44 del 29/04/2014, ha ritenuto l'ulteriore richiesta di declassamento, che in pratica si traduce nella soppressione dell'intera zona B25, tecnicamente accoglibile.

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 ricompresa nel parco del Foglia e di Pallino e soggetta a tutela integrale ineditabile per categoria costitutiva del patrimonio storico-culturale e delle aree floristiche, la variante consiste nella trasformazione dell'area attualmente edificabile in zona agricola ricompresa nel Parco del Foglia e di Pallino ripristinando le tutele del paesaggio sopra menzionate.

L'accoglimento della domanda comporta l'eliminazione completa della zona B25 e un decremento di edificabilità di 400 mq.

La variante determina le seguenti revisioni degli elaborati di PRG:

- la modifica dell'elaborato di PRG denominato 201.III.A2 "Norme Tecniche di Attuazione- Specifiche urbanistiche: criteri quantitativi e qualitativi" per la soppressione della specifica della zona B25;
- la modifica dell'elaborato grafico di PRG denominato 201.III.B13 "Organizzazione aree urbane- Schieti" per l'eliminazione della perimetrazione della zona B25;
- la modifica dell'elaborato grafico di PRG denominato 201.II.C6 " Criteri di tutela del paesaggio e aree urbane/Cavallino " per la modifica della perimetrazione delle aree soggette a tutela;

Il tutto come illustrato nel fascicolo denominato "Specifiche Urbanistiche SCHIETI" allegato alla presente proposta.

Variante parziale al P.R.G. per la zona B17 della tav. 201.III.B12 – PIEVE DI CAGNA

E' pervenuta all'amministrazione comunale l'istanza della Sig.ra Milve Fraternale assunta al protocollo al n. 13800 del 13/06/2016 contenente la richiesta di eliminare l'edificabilità prevista dal PRG in un'area di sua proprietà per la quale non è stata mai manifestata alcuna intenzione di edificare.

Precisamente la Sig.ra Milve Fraternale è proprietaria di un terreno edificabile ubicato in Loc. Ca' Vagnino e censito al Catasto al F. 28 particelle 228, 58 e 219 di cui una superficie pari a 1200 mq circa è perimetrata all'interno della zona di completamento a destinazione residenziale denominata B17 della Tav. 201.III.B12-Pieve di Cagna.

La zona B17 della Tav. 201.III.B12-Pieve di Cagna comprende l'intero nucleo di Ca' Vagnino e per essa, le specifiche del PRG, prevedono il raggiungimento dell'indice fondiario di 1 mc/mq, oppure l'incremento "una tantum" volumetrico del 20% comunque non superiore all'indice fondiario 1,2 mc./mq in via prioritaria per la realizzazione di autorimesse private.

Il Settore Urbanistica del Comune di Urbino ha analizzato l'istanza sia in relazione alla strategicità globale della zona che al contesto urbanistico circostante e ha ritenuto la richiesta di declassamento tecnicamente accoglibile per le motivazioni nel seguito elencate:

- I terreni di proprietà della Sig.ra Milve Fraternale rappresentano una porzione perimetrale esterna della zona B17 della Tav. 201.III.B12 in diretta connessione con una vasta area agricola soggetta a tutela integrale per scenari panoramici e strade panoramiche.
- I terreni di cui trattasi sono attualmente piantumati e non utilizzati per finalità residenziali.

Per quanto detto è necessario predisporre una variante urbanistica che stralci i terreni di cui sopra dalla perimetrazione della zona B17 della Tav. 201.III.B12- Pieve di Cagna e ripristini le tutele per strada e scenari panoramici previsti dal PRG.

La variante determina le seguenti revisioni degli elaborati di PRG:

- la modifica dell'elaborato grafico di PRG denominato 201.III.B12 "Organizzazione aree urbane- Pieve di Cagna" per la modifica della perimetrazione della zona B17;
- la modifica dell'elaborato grafico di PRG denominato 201.II.C5 " Criteri di tutela del paesaggio e aree urbane/Pieve di Cagna " per la modifica della perimetrazione delle aree soggette a tutela;

Il tutto come illustrato nel fascicolo denominato "Specifiche Urbanistiche CA' VAGNINO" allegato alla presente proposta.

Pertanto, per tutto quanto sopra illustrato:

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"

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 D2 DELLA TAV. 201.III.B15-CA' GUERRA secondo la formulazione riportata nel fascicolo "Specifiche urbanistiche CA' GUERRA" 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 AL PRG VIGENTE PER LA ZONA B25 DELLA TAV. 201.III.B13-SCHIETI secondo la formulazione riportata nel fascicolo "Specifiche urbanistiche SCHIETI" allegato alla presente deliberazione;
3. 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 B17 DELLA TAV. 201.III.B12-PIEVE DI CAGNA secondo la formulazione riportata nel fascicolo "Specifiche urbanistiche CA' VAGNINO" allegato alla presente deliberazione;
4. 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, le varianti di cui ai punti 1,2,3 del deliberato non sono soggette a VAS.
5. di dare atto che per l'adozione definitiva della variante dovrà essere acquisito il parere di compatibilità geomorfologica (art. 89 del D.P.R. 380/2001) e sulla verifica di compatibilità idraulica (art. 10 L.R. 22/2011).
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

COMUNE DI URBINO

Proposta di deliberazione n. 34 del 20-04-2017 da sottoporre all'esame del CONSIGLIO COMUNALE avente per oggetto:

VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE PER LA ZONA D2 DELLA TAV. 201.III.B15-CA' GUERRA, PER LA ZONA B25 DELLA TAV. 201.III.B13-SCHIETI E PER LA ZONA B17 DELLA TAV. 201.III.B12-PIEVE DI CAGNA adozione ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/1992

Visto l'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Vista la suddetta proposta di deliberazione;

IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA

ESPRIME, in ordine alla regolarità tecnica della proposta, parere FAVOREVOLE

Urbino, 20/04/2017

Ing. Costantino Bernardini

.....

=====

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

ATTESTA che la suddetta proposta:

- comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.
- non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

(barrare)

Urbino,

IL RESPONSABILE

ESPRIME, in ordine alla regolarità contabile della proposta, parere
(riportare la dizione favorevole o contrario)

(eventuali motivazioni)

.....

Urbino,

IL RESPONSABILE