



COMUNE DI URBINO
Provincia di Pesaro e Urbino

Immediatamente eseguibile

Pratica n. _____ o.d.g.

SETTORE _____

SERVIZIO/UFFICIO _____

Proposta di deliberazione del Consiglio N. 52 del 21-05-2015

OGGETTO: ADOZIONE VARIANTE PARZIALE ALL' ART.7 DELLE N.T.A. DEL PRG - DESTINAZIONI D'USO DEI LOCALI POSTI AL PIANO TERRA DELLE VIE PRINCIPALI DEL CENTRO STORICO.

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 _____

L'attuale normativa sulle destinazioni d'uso del P.R.G. vigente prevede che ai piani terra lungo le vie e piazze principali del centro storico (via Raffaello, via Bramante, Piazza San Francesco, via Battisti, via Mazzini, via V. Veneto, via Puccinotti, Piazza Rinascimento, via Saffi, via Garibaldi, Piazza della Repubblica) si insedino destinazioni commerciali, del piccolo artigianato di servizio e/o artistico e di pubblici esercizi, uffici per informazioni o per servizi di tipo telematico al cittadino sia pubblici che privati. Sono escluse nuove destinazioni o l'incremento delle esistenti per residenze, uffici o altre funzioni direzionali.

La norma vigente è finalizzata a salvaguardare e promuovere una immagine commerciale e turistica delle vie principali, in un centro storico che è soggetto a forti tensioni legate alle esigenze della popolazione studentesca e universitaria in genere, che spesso entrano in conflitto con la vocazione turistica e commerciale.

La vocazione prettamente commerciale di tali vie e però entrata in conflitto in questi ultimi anni con le nuove tipologie commerciali che hanno preso piede, tipologie che richiedono sempre di più strutture con superfici ampie, facili da raggiungere e con comodi parcheggi, elementi raramente presenti nei locali dei centri storici. Tali aspetti hanno di fatto portato ad un ridimensionamento generale delle attività commerciali anche nel centro storico di Urbino con conseguente chiusura di molti esercizi. Il consolidarsi di questa situazione, oltre ad avere una ricaduta sociale negativa, rischia di produrre anche un'immagine urbanistica poco qualificante delle vie principali della città storica.

Sulla possibilità di effettuare la modifica normativa in oggetto l'Ufficio Urbanistica ha predisposto un documento che ha illustrato dal punto di vista tecnico il testo vigente ed ha contestualmente proposto i seguenti criteri su cui basare possibili modifiche alla norma di PRG.

- consentire sicuramente funzioni direzionali ai piani terra dei locali delle vie principali in tutti quei casi in cui non ci siano lungo la strada accessi diretti alle unità immobiliari. Tale modifica può considerarsi di fatto una integrazione ininfluente sulla normativa esistente in quanto è relativa a locali che non hanno spazi espositivi sulla via e conseguentemente una destinazione non commerciale non modifica l'attuale immagine del centro storico;
- consentire l'insediamento di funzioni anche direzionali su alcune delle vie principali che per le loro caratteristiche morfologiche (forte pendenza, poca larghezza) hanno una minore vocazione commerciale rispetto ad altre;
- incentivare, ad esempio mediante la riduzione dei dovuti oneri di urbanizzazione o altre agevolazioni tributarie, la realizzazione di spazi espositivi sulle aperture dei locali trasformati per attività direzionale che si affacciano lungo le vie. La realizzazione di questi spazi consentirebbe di salvaguardare un'immagine analoga a quella degli esercizi commerciali.

Il documento è stato illustrato in data 08/05/2015 alla Commissione Consiliare Urbanistica e LL.PP. che ha espresso le seguenti linee di indirizzo:

- consentire la destinazione d'uso direzionale di quei locali che non possiedono un affaccio diretto sulla via pubblica.
- non differenziare la possibilità di consentire la destinazione d'uso direzionale solo su alcune delle vie principali ma consentirlo su tutte;
- la commissione ritiene infine opportuno che la nuova norma contenga degli obblighi minimi finalizzati a salvaguardare l'immagine delle vetrine esistenti.

L'introduzione della variante, comporta la modifica dell'art. 7 "Destinazioni d'uso" dell'elaborato del PRG 201.III.A1 "Norme Tecniche di Attuazione" secondo il testo normativo riportato nella tabella di raffronto seguente:

elaborato 201. III.A1 (Norme Tecniche di Attuazione) art. 7 "Destinazioni d'uso". PRG VIGENTE

elaborato 201. III.A1 (Norme Tecniche di Attuazione) art. 7 "Destinazioni d'uso". VARIANTE

....
3.

Particolari condizioni limitative delle destinazioni d'uso sono previste per il Centro Storico di Urbino, a motivo delle particolari tensioni abitative cui attualmente è sottoposto. Tali specifiche limitazioni sono:

- le destinazioni d'uso ammesse ai piani terra sono solo quelle afferenti alle attività artigianali, commerciali, direzionali e di pubblico servizio. I locali a piano terra potranno essere inoltre adibiti a destinazioni residenziali o ricettive solo se corrispondenti ai requisiti igienici ed aeroilluminanti indicati al successivo art.8.
- lungo le vie e piazze principali del centro storico (via Raffaello, via Bramante, Piazza San Francesco, via Battisti, via Mazzini, via V.Veneto, via Puccinotti, Piazza Rinascimento, via Saffi, via Garibaldi, Piazza della Repubblica) le trasformazioni d'uso dei locali a piano terra devono tendere all'insediamento di attività commerciali, del piccolo artigianato di servizio e/o artistico e di pubblici esercizi: ovvero uffici per informazioni o per servizi di tipo telematico al cittadino sia pubblici che privati: sono escluse nuove destinazioni o l'incremento delle esistenti per residenze, uffici o altre funzioni direzionali (uffici pubblici e privati, studi professionali, servizi bancari con operatore, ecc.). In ogni caso le attività da insediare dovranno prevedere la realizzazione di vetrine con elevati standard qualitativi finalizzati a valorizzare e a rendere attrattive le attività svolte.

....
3.

Particolari condizioni limitative delle destinazioni d'uso sono previste per il Centro Storico di Urbino, a motivo delle particolari tensioni abitative cui attualmente è sottoposto. Tali specifiche limitazioni sono:

- le destinazioni d'uso ammesse ai piani terra sono solo quelle afferenti alle attività artigianali, commerciali, direzionali e di pubblico servizio. I locali a piano terra potranno essere inoltre adibiti a destinazioni residenziali o ricettive solo se corrispondenti ai requisiti igienici ed aeroilluminanti indicati al successivo art.8.
- lungo le vie e piazze principali del centro storico (via Raffaello, via Bramante, Piazza San Francesco, via Battisti, via Mazzini, via V.Veneto, via Puccinotti, Piazza Rinascimento, via Saffi, via Garibaldi, Piazza della Repubblica) le trasformazioni d'uso dei locali a piano terra devono tendere all'insediamento di attività commerciali, del piccolo artigianato di servizio e/o artistico e di pubblici esercizi: ovvero uffici per informazioni o per servizi di tipo telematico al cittadino sia pubblici che privati: sono escluse nuove destinazioni o l'incremento delle esistenti per residenze. In ogni caso le attività da insediare dovranno prevedere la realizzazione di vetrine con elevati standard qualitativi finalizzati a valorizzare e a rendere attrattive le attività svolte.
- E' consentito inoltre l'insediamento di funzioni direzionali ai piani terra degli edifici lungo le vie principali del centro storico alle seguenti condizioni:
 - gli eventuali infissi esistenti delle aperture del locale, poste sulla via pubblica non conformi alle norme previste dagli "Indirizzi per la salvaguardia ed il recupero del centro storico di Urbino", dovranno essere riqualificati nel rispetto di tali norme.
 - Le parti trasparenti delle aperture poste sulla via pubblica non devono prevedere vetri opachi (satinatura, pellicole adesive, ecc).
 - L'individuazione dell'attività direzionale potrà essere effettuata esclusivamente mediante l'utilizzo di targhe pubblicitarie conformi all'art. 18 punto C3.3.a degli "Indirizzi per la salvaguardia ed il recupero del centro storico di Urbino". E' esclusa ogni altra forma di pubblicità o affissione negli infissi delle aperture poste sulla via pubblica.

Relativamente alla procedura di approvazione della presente proposta di variante si specifica quanto segue:

- relativamente al parere geomorfologico di cui all'art.89 del DPR 380/2001 si ritiene valido il parere già rilasciato per il PRG vigente in quanto la variante non modifica gli assetti urbanistici vigenti ma introduce una destinazione d'uso al piano terra già consentita ai piani superiori.
- la variante risulta essere esente dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'articolo 1.3, punto 8, lettera k), delle Linee Guida Regionali per la Valutazione Ambientale Strategica approvate con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1813 del 21.12.2010.
- la variante è esclusa dalla verifica di compatibilità idraulica di cui all'art. 10 della L.R. 22/2011 in quanto non incide 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").

Tutto quanto premesso:

Vista la Legge Urbanistica n.1150 del 17/8/1942 e successive modificazioni e integrazioni;

Vista la Legge Regionale n.34 del 5/8/1992 e successive modifiche ed integrazioni
Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio

Visto il d.lgs. n. 152/2006 Norme in materia ambientale e successive modifiche ed integrazioni

Vista la del. Giunta Regione Marche 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.lgs128/2010.

Vista la Legge Regionale 22/2011

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"

Visto il Reg. Reg. n.6 dell'08/08/2012

"Attuazione della legge regionale 23 novembre 2011, n. 22 (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 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 DGR n.53 del 27/01/2014

"Criteri, Modalità e indicazioni tecniche-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.3 del 16/02/2015 con particolare riferimento all'art. 34 comma 1

"Legge di innovazione e semplificazione amministrativa"

SI PROPONE DI DELIBERARE QUANTO SEGUE:

- 1) di adottare, ai sensi dall'art. 30 della L.R. n.34 del 05.08.1992 e successive modifiche ed integrazioni, la "variante parziale all' art.7 delle n.t.a. del PRG - destinazioni d'uso dei locali posti al piano terra delle vie principali del centro storico" modificando l'art.7 dell'elaborato 201.III.A1 secondo la formulazione di seguito riportata:

"3.

Particolari condizioni limitative delle destinazioni d'uso sono previste per il Centro Storico di Urbino, a motivo delle particolari tensioni abitative cui attualmente è sottoposto. Tali specifiche limitazioni sono:

- *le destinazioni d'uso ammesse ai piani terra sono solo quelle afferenti alle attività artigianali, commerciali, direzionali e di pubblico servizio. I locali a piano terra potranno essere inoltre adibiti a destinazioni residenziali o ricettive solo se corrispondenti ai requisiti igienici ed aeroilluminanti indicati al successivo art.8.*
 - *lungo le vie e piazze principali del centro storico (via Raffaello, via Bramante, Piazza San Francesco, via Battisti, via Mazzini, via V.Veneto, via Puccinotti, Piazza Rinascimento, via Saffi, via Garibaldi, Piazza della Repubblica) le trasformazioni d'uso dei locali a piano terra devono tendere all'insediamento di attività commerciali, del piccolo artigianato di servizio e/o artistico e di pubblici esercizi: ovvero uffici per informazioni o per servizi di tipo telematico al cittadino sia pubblici che privati: sono escluse nuove destinazioni o l'incremento delle esistenti per residenze. In ogni caso le attività da insediare dovranno prevedere la realizzazione di vetrine con elevati standard qualitativi finalizzati a valorizzare e a rendere attrattive le attività svolte.*
 - ***E' consentito inoltre l'insediamento di funzioni direzionali ai piani terra degli edifici lungo le vie principali del centro storico alle seguenti condizioni:***
 - ***gli eventuali infissi esistenti delle aperture del locale, poste sulla via pubblica non conformi alle norme previste dagli "Indirizzi per la salvaguardia ed il recupero del centro storico di Urbino", dovranno essere riqualificati nel rispetto di tali norme.***
 - ***Le parti trasparenti delle aperture poste sulla via pubblica non devono prevedere dispositivi opacizzanti.***
 - ***L'individuazione dell'attività direzionale potrà essere effettuata esclusivamente mediante l'utilizzo di targhe pubblicitarie conformi all'art. 18 punto C3.3.a degli "Indirizzi per la salvaguardia ed il recupero del centro storico di Urbino" . E' esclusa ogni altra forma di pubblicità o affissione negli infissi sulla via pubblica.***
- 2) Di dare atto che la presente variante non incide sul dimensionamento globale del PRG e, pur variando la destinazione d'uso delle aree e comportando modificazioni alle relative norme tecniche del PRG, non modifica la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard di cui al decreto ministeriale 1444/1968 già previsti per il PRG vigente, per cui può essere approvata ai sensi dell'art. 34 comma 1 della L.R. n. 03/2015 di modifica dell'art. 15 comma 5 della L.R.34/1992
- 3) 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
- 4) 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