



COMUNE DI URBINO
Provincia di Pesaro e Urbino

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero **53** del **07-08-2013**

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

L'anno duemilatredici il giorno sette del mese di agosto alle ore 15:45, nella sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto, in sessione Ordinaria in Prima convocazione, inizia la seduta che è stata partecipata ai Signori componenti il Consiglio a norma di legge; in relazione al punto in oggetto risultano presenti i Signori:

CORBUCCI FRANCO	P	ANNIBALI MARCO	P
MECHELLI LINO	P	PAGNONI GIOVANNI	A
FEDRIGUCCI GIAN FRANCO	P	BARTOLUCCI RANIERO	P
RUGGERI ALBERTO	P	GAMBINI MAURIZIO	P
SERAFINI ALCEO	P	PAGANELLI SANDRO	A
SCARAMUCCI FEDERICO	P	GUIDI MASSIMO	A
DE ANGELI EMANUELE	A	BONELLI ALFREDO	P
FELICI ENZO	P	FOSCHI ELISABETTA	A
SESTILI PIERO	P	CIAMPI LUCIA	P
ANDREANI FRANCESCO	A	SILVESTRINI LUCA	A
SALVETTI SUSANNA	P		

Risultano pertanto presenti n. 14 e assenti n. 7 componenti il Consiglio.

Assume la presidenza il Signor RUGGERI ALBERTO in qualità di PRESIDENTE assistito dal Segretario Dr. CANCELLIERI MICHELE anche con funzioni di verbalizzante.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

La seduta è Pubblica.

Il Presidente nomina i seguenti scrutatori:

FELICI ENZO
BARTOLUCCI RANIERO
CIAMPI LUCIA

In continuazione di seduta - n. 12 dell'ordine del giorno.

* * *

Il Presidente pone in discussione l'argomento indicato in oggetto, in conformità alla seguente proposta di deliberazione depositata agli atti nella cartella a disposizione dei consiglieri:

""

IL 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. 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, nonché il mantenimento delle funzioni artigianali al piano seminterrato. E' inoltre consentito l'insediamento</p>

	<p>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

- I. 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.

'''

Poiché nessun Consigliere chiede di intervenire, il Presidente pone in votazione la suddetta proposta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione sopra trascritta;

PRESO ATTO che la proposta di deliberazione è corredata del/i seguente/i parere/i richiesto/i ed espresso/i ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267:

In ordine alla REGOLARITA' TECNICA:
Dirigente del Settore/Servizio URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI,
BRINCIVALLI ANGELO,
in data 31-07-2013, Favorevole

In ordine alla REGOLARITA' CONTABILE:
Responsabile del Servizio Finanziario VALENTINI ORNELLA,
in data 31-07-2013, Favorevole

Con votazione effettuata per alzata di mano, che dà il seguente risultato:

CORBUCCI FRANCO	Favorevole	ANNIBALI MARCO	Favorevole
MECHELLI LINO	Favorevole	PAGNONI GIOVANNI	
FEDRIGUCCI GIAN FRANCO	Favorevole	BARTOLUCCI RANIERO	Favorevole
RUGGERI ALBERTO	Favorevole	GAMBINI MAURIZIO	Favorevole
SERAFINI ALCEO	Favorevole	PAGANELLI SANDRO	
SCARAMUCCI FEDERICO	Favorevole	GUIDI MASSIMO	
DE ANGELI EMANUELE		BONELLI ALFREDO	Favorevole
FELICI ENZO	Favorevole	FOSCHI ELISABETTA	
SESTILI PIERO	Favorevole	CIAMPI LUCIA	Favorevole
ANDREANI FRANCESCO		SILVESTRINI LUCA	
SALVETTI SUSANNA	Favorevole		

totale voti favorevoli n. 14
totale voti contrari n. 0
totale astenuti n. 0

DELIBERA

DI APPROVARE la su indicata proposta di deliberazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Stante l'urgenza di provvedere tempestivamente agli adempimenti successivi, a seguito di separata votazione effettuata per alzata di mano, che dà il seguente risultato:

CORBUCCI FRANCO	Favorevole	ANNIBALI MARCO	Favorevole
MECHELLI LINO	Favorevole	PAGNONI GIOVANNI	
FEDRIGUCCI GIAN FRANCO	Favorevole	BARTOLUCCI RANIERO	Favorevole
RUGGERI ALBERTO	Favorevole	GAMBINI MAURIZIO	Favorevole
SERAFINI ALCEO	Favorevole	PAGANELLI SANDRO	
SCARAMUCCI FEDERICO	Favorevole	GUIDI MASSIMO	
DE ANGELI EMANUELE		BONELLI ALFREDO	Favorevole
FELICI ENZO	Favorevole	FOSCHI ELISABETTA	
SESTILI PIERO	Favorevole	CIAMPI LUCIA	Favorevole
ANDREANI FRANCESCO		SILVESTRINI LUCA	
SALVETTI SUSANNA	Favorevole		

totale voti favorevoli n. 14
totale voti contrari n. 0
totale astenuti n. 0

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Del che si è redatto il presente verbale così approvato e sottoscritto:

Il Presidente
RUGGERI ALBERTO

Il Segretario
CANCELLIERI MICHELE

Della su estesa deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio informatico del Comune per quindici giorni consecutivi ai sensi del combinato disposto dell'art. 124 comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 e dell'art. 32 comma 1 della L. 18.06.2009 n. 69.

Urbino,

IL SEGRETARIO

La presente deliberazione è divenuta esecutiva, trascorsi dieci giorni dall'ultimo di pubblicazione, ai sensi dell'art.134 comma 3 del D. Lgs. 18/08/2000 n.267.

Urbino,

IL SEGRETARIO