

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA RELATIVA ALLE PRESCRIZIONI DI CUI ALLA
DETERMINAZIONE PROVINCIALE N.443 DEL 13/03/2013**

A seguito delle condizioni stabilite nel provvedimento finale di verifica per esclusione dalla procedura di VAS di cui alla determinazione n.443 del 13.03.2013 punto c) del capo II del dirigente del servizio urbanistica – pianificazione territoriale – V.I.A. – V.A.S. – aree protette della Provincia di Pesaro Urbino si specifica quanto segue:

1. conformità L.R. 23/11/2011 n.22 “Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico”

L'art.11 *Disposizioni in materia urbanistica* della L.R. 23.11.2011 n.22 al fine di limitare e ridurre il consumo di suolo, non consente l'adozione di varianti al PRG che prevedano espansioni di aree edificabili in zona agricola per i Comuni che non abbiano completato per almeno il 75% la capacità edificatoria per la destinazione d'uso considerata.

Successivamente il Regolamento Regionale 8.8.2012 n.6 di attuazione della L.R. 23.11.2011 n.22, all'art. 18 comma a) consente l'adozione di varianti al PRG, anche in zona E, che prevedano, a parità di superficie, la redistribuzione di aree edificabili all'interno del territorio comunale.

Con la deliberazione del Consiglio comunale n. 72 del 14.11.2012 è stata adottata una variante parziale al PRG che ne riduce la consistenza edificatoria del PRG di circa 7.436 mq. di SUL nel territorio comunale.

Con deliberazione consiliare di adozione definitiva della variante al PRG, adottata con deliberazione consiliare 72 del 14 novembre 2012, è stato precisato che dei 7.436 mq. di SUL di edificabilità eliminata con la variante, 200 mq. di SUL devono essere recuperati con la variante parziale al PRG adottata con del C.C. n.74 del 14.11.2012

Nella citata delibera 74 si propone di inserire nel PRG un lotto avente la capacità edificatoria di 200 mq. di SUL in località Pallino.

In questo modo si redistribuiscono 200 mq di SUL e non si incrementa la capacità edificatoria del PRG.

2. Chiarimenti in merito al vincolo di tutela integrale relativo alla zona B5 località Pallino.

L'area oggetto di variante ricade in tutela integrale in quanto definita *Aree con significativo assetto ecologico e della vegetazione* e con *elementi paesistici puntuali*.

Dall'esame dell'area, priva di elementi paesistici puntuali e, in generale di vegetazione avente valore significativo, si evidenzia che il vincolo di tutela integrale cartografato abbraccia un'area molto estesa di cui la zona della variante, a diretto contatto con la zona di completamento della frazione di Pallino, appare come una estrema propagine.

Di conseguenza, al fine di mitigare ed attenuare l'impatto dell'intervento sull'area di tutela integrale limitrofa, si propone di estendere la prescrizione contenuta nel provvedimento finale di verifica di esclusione dalla procedura di VAS (determinazione n. 443 del 13.03.2013 del servizio Urbanistica della Provincia di Pesaro Urbino), relativa ad una schermatura verde costituita da alberature autoctone sul lato stradale del lotto, riportando tale schermatura anche sui lati prospicienti alle aree incluse nella tutela integrale. Tale estensione della schermatura rappresenta una concreta possibilità di attenuare e superare il vincolo di tutela integrale che attualmente è presente sull'area.

Di seguito si riporta la specifica urbanistica per l'area a seguito della modifica sopra descritta.

PRG TAV. 201.III B20 (PALLINO) VARIANTE ADOTTATA	PRG TAV. 201.III B20 (PALLINO) VARIANTE ADOTTATA IN VIA DEFINITIVA
<p>B5 È ammessa l'edificazione a destinazione residenziale con una Superficie Utile Lorda prevista di 200 mq. Non sono consentiti nuovi accessi sulla strada provinciale e pertanto la nuova edificazione dovrà utilizzare gli accessi esistenti. L'intervento dovrà prevedere tipi edilizi uni/bi familiari con non più di due piani fuori terra compresi eventuali seminterrati.</p>	<p>B5 È ammessa l'edificazione a destinazione residenziale con una Superficie Utile Lorda prevista di 200 mq. Non sono consentiti nuovi accessi sulla strada provinciale e pertanto la nuova edificazione dovrà utilizzare gli accessi esistenti. L'intervento dovrà prevedere tipi edilizi uni/bi familiari con non più di due piani fuori terra compresi eventuali seminterrati.</p> <p><u>È prescritta la realizzazione di una schermatura verde costituita da alberature autoctone, lungo il confine stradale del lotto. Tale schermatura dovrà estendersi anche sul lato confinante con le aree interessate dal vincolo di tutela integrale.</u></p>

Relazione ai sensi dell'art.5 comma 2 L.R. 17 giugno 2008 n.14 Norme per l'edilizia sostenibile

Adempimenti L.R. 14/2008

La Legge Regionale del 17 giugno 2008 n.14 "Norme per l'edilizia sostenibile" all'art.5 dispone che i Piani generali ed attuativi devono contenere le indicazioni necessarie a perseguire e promuovere criteri e obiettivi di sostenibilità delle trasformazioni territoriali. A tal fine la L.R. 14/08 definisce una serie di obiettivi di sostenibilità degli strumenti urbanistici, generali ed attuativi, finalizzati a garantire:

- a) l'ordinato sviluppo del territorio, del tessuto urbano e del sistema produttivo;
- b) la compatibilità dei processi di trasformazione ed uso del suolo con la sicurezza, l'integrità fisica e l'identità storico-culturale del territorio stesso;
- c) il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e della salubrità degli insediamenti;
- d) la riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturalistico-ambientali, anche attraverso opportuni interventi di mitigazione degli impatti;
- e) la riduzione del consumo di nuovo territorio, evitando l'occupazione di suoli ad alto valore agricolo o naturalistico, privilegiando il risanamento e recupero di aree degradate e la sostituzione dei tessuti esistenti ovvero la loro riorganizzazione e riqualificazione.

In particolare l'art.5 al comma 2, al fine di definire le norme e le indicazioni progettuali e tipologiche tali da garantire il migliore utilizzo delle risorse naturali e dei fattori climatici, nonché la prevenzione dei rischi ambientali, dispone che gli strumenti urbanistici generali ed attuativi siano corredati da strumenti di indagine territoriale ed ambientale, aventi lo scopo di valutare le trasformazioni indotte nell'ambiente dai processi di urbanizzazione, contenenti le seguenti analisi di settore:

- a) analisi dei fattori ambientali naturali e dei fattori climatici, corredata dalle relative rappresentazioni cartografiche;
- b) analisi delle risorse ambientali, idriche ed energetiche, con particolare riferimento all'uso di fonti rinnovabili;
- c) analisi dei fattori di rischio ambientale artificiali, corredata dalle relative rappresentazioni cartografiche;
- d) analisi delle risorse e delle produzioni locali.

Verifica preliminare dei potenziali impatti

Di seguito si riporta una sintetica descrizione dei contenuti della variante urbanistica in località Pallino.

La verifica effettuata individua preliminarmente le potenziali interazioni o effetti tra previsioni di variante e ambiente circostante, con una stima sulla probabile significatività di eventuali effetti e con una delimitazione e caratterizzazione dell'ambito di influenza territoriale della variante ovvero dell'area in cui si potrebbero manifestare gli effetti individuati.

1. descrizione della variante urbanistica

La variante in esame riguarda l'introduzione di un nuovo lotto edificabile in località pallino. La capacità edificatoria del nuovo lotto è di 200 mq. SUL. il nuovo lotto è situato in adiacenza ad una preesistente zona B di completamento e risulta di fatto già urbanizzato. È confinante con la strada provinciale Pallino Urbino sulla quale non sono previsti nuovi accessi.

L'incremento edificatorio non costituirà un aumento di carico urbanistico del PRG in quanto le superfici edificabili sono ricavate in detrazione rispetto ad altre aree edificabili nel Comune di Urbino per le quali si propone l'eliminazione delle rispettive capacità edificatorie.

2. indagini territoriali ed ambientali di cui all'art.5 L.R. 14/2008

Per quanto riguarda la variante in oggetto, trattandosi di una variante parziale al P.R.G. di Urbino, si può ritenere che l'ambito di influenza territoriale (ovvero l'area entro cui potrebbero manifestarsi gli effetti ambientali derivanti dall'attuazione delle previsioni urbanistiche della variante), possa ragionevolmente coincidere con l'ambito di intervento locale e quindi le indagini dovranno essere condotte necessariamente a livello circoscritto della frazione di Pallino.

Per quando riguarda l'individuazione planimetrica dell'area, si rimanda agli elaborati che compongono la variante adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 14.11.2012. Tali elaborati vanno considerati come parte integrante e sostanziale della presente relazione e ne costituiscono la necessaria documentazione urbanistica.

3. Analisi dei fattori territoriali ed ambientali di cui all'art.5 della L.R. 14/2008

Ubicazione

L'area in esame ricade all'interno di una zona attualmente agricola ma limitrofa ad una zona di completamento già urbanizzata. L'area risulta essere esterna alle Zone di Protezione Speciale e ai Siti di Interesse Comunitario individuati dalla Regione Marche all'interno del territorio comunale di Urbino.

Geomorfologia, Idrologia, vegetazione

L'area di indagine è situata ad una quota topografica di circa 390 m. sul livello del mare e si trova in prossimità di un modesto crinale disposto con direzione prevalente nord sud. L'area oggetto di variante si presenta a debole pendenza, con una modesta inclinazione verso il fondovalle.

Nella zona non sono presenti elementi relativi all'idrografia superficiale.

Nell'area non è presente alcuna vegetazione di valore significativo né di tipo arboreo o arbustivo.

4. Analisi dei potenziali effetti

Incremento popolazione

Vista la limitata capacità edificatoria che la variante propone per l'area (200 mq SUL) l'incremento di popolazione rispetto all'abitato di Pallino appare ininfluenza anche in relazione ad eventuali impatti e interazioni con il territorio circostante.

Tuttavia si è comunque stimato l'incremento di abitanti a seguito dell'approvazione della variante.

Il calcolo è stato condotto considerando le superfici disponibili per la destinazione d'uso residenziale attribuendo un numero di mq. per abitante individuato ai sensi dell'art.18 della

L.R.34/1992. In particolare si è considerato 40 mq¹. abitante per destinazione residenziale come indicato nella seguente tabella.

Destinazione d'uso	Superficie utile lorda variante	Totale abitanti
residenziale	200	5

Contestualmente si può stimare che anche i consumi idrici, i reflui da depurare, i consumi energetici e emissioni di gas possano, visto l'esigui numero di abitanti teorico, essere considerati poco significativi e ininfluenti.

Interazioni suolo.

L'analisi delle interazioni con il suolo e sottosuolo è stata condotta considerando che attualmente l'intera superficie territoriale interessata dalle previsioni di ampliamento è permeabile (1.830Mq.).

Nella tabella che segue sono evidenziati i dati relativi alle superfici edificabili.

Superficie fondiaria area variante	1830mq
Superficie utile lorda prevista	200 mq

In termini percentuali la superficie permeabile è pari a circa al 90% delle della superficie interessata dalle previsioni di variante per cui l'interazione con il suolo risulta molto contenuta.

individuazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale pertinenti.

La scelta degli obiettivi di sostenibilità ambientale è avvenuta con riferimento all'art. 5 della L.R. 14/2008.

Nella tabella che segue sono stati riportati gli obiettivi di sostenibilità ambientale ritenuti pertinenti alla variante urbanistica.

Obiettivi di sostenibilità ambientale pertinenti (l.r. 14/2008)	interazione
Garantire l'ordinato sviluppo del territorio, del tessuto urbano e del sistema produttivo	La variante consente l'edificazione di una nuova zona B limitrofa ad una zona B esistente ed urbanizzata. In questo senso la variante definisce il nuovo tessuto urbano coerentemente a quello preesistente.
Garantire la compatibilità dei processi di trasformazione ed uso del suolo con la sicurezza, l'integrità fisica e l'identità storica-culturale del territorio stesso.	La variante proposta non introduce nuovi fattori di rischio ambientale.
Garantire il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e della salubrità degli insediamenti.	La variante proposta prevede l'edificabilità di 200 mq. di superficie utile lorda. In questo senso, l'applicazione della nuove norme relative alla progettazione delle strutture in zone sismiche, il rifacimento degli impianti e l'introduzione di impianti per energia rinnovabile (L. 10 del 09.01.1991, D.lgs. 387 del 29.12.2003, D.Lgs. 115 del 30 05.2008, D.G.R. 829 del 23.07.2007, D.G.R. 830 del 23.07.2007, L.R. 12 /2010, DL. 40/2010)

¹ Comma 4 art. 18 L.R. 34/1992 "Per le aree in cui è prevista la nuova edificazione o la ricostruzione previa demolizione, la capacità insediativa teorica si calcola attribuendo ad ogni abitante da insediare mc. 120 di volume edificabile. Per le aree con destinazione d'uso turistico-residenziale, detta attribuzione è diminuita a mc.80 per abitante."

	rappresentano elementi di miglioramento della qualità ambientale, architettonica e della salubrità delle nuove costruzioni.
Garantire la riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturalistico-ambientali, anche attraverso opportuni interventi di mitigazione degli impatti.	Le previsioni della variante non interferiscono con tale obiettivo.. Inoltre sono previsti interventi di mitigazione ambientale mediante l'introduzione, su parte dei confini del lotto, di vegetazione autoctona.
Garantire la riduzione di nuovo territorio, evitando l'occupazione di suoli ad alto valore agricolo o naturalistico, privilegiando il risanamento e recupero di aree degradate e la sostituzione dei tessuti esistenti ovvero la loro riorganizzazione e riqualificazione.	La variante propone l'introduzione di una nuova zona B, evitando l'occupazione di suoli ad alto valore agricolo o naturalistico.

5. conclusioni.

In sintesi le previsioni edificatorie della variante producono un modestissimo ed irrilevante consumo di nuovo suolo.

L'ambito di influenza territoriale della proposta di variante, ovvero l'area in cui potrebbero manifestarsi gli impatti derivanti dall'attuazione delle previsioni urbanistiche, coincide di fatto con il lotto di intervento.

All'interno dell'area oggetto della variante, non sono presenti vincoli urbanistici di particolare rilevanza.

Inoltre non sono presenti rilevanti fattori di rischio per la salute umana.

Le interazioni previste sono principalmente connesse al limitatissimo e trascurabile aumento dei consumi di risorse naturali con particolare riferimento alle risorse idriche e all'energia, all'aumento dei reflui urbani.