

Controdeduzioni alle osservazioni

**VARIANTI CHE NON INCIDONO SUL DIMENSIONAMENTO DEL PRG VIGENTE
O NE RIDUCONO LA CONSISTENZA**

Osservazioni

	osservanti	Data di inoltro	n. protocollo
1	Amadori Romano	19 aprile 2013	prot. 7127
2	Amadori Romano, Amadori Piergiorgio, Venturini Paola	19 aprile 2013	prot. 7131
3	Amadori Romano, Amadori Piergiorgio,	19 aprile 2013	prot. 7132
4	Balducci Franco, Balducci Giuseppe, Balducci Luciano	30 aprile 2013	prot. 7584
5	Romagnoli Emilio, Mattei Silvano, Pera Rita, Mattei Giuseppe, Mattei Liviana	30 aprile 2013	prot. 7586
6	Lorenzoni Lino, Ferri Rosanna	30 aprile 2013	prot. 7587
7	Paolo Alberto Gulini Rosalba Olivieri	30 aprile 2013 15 giugno 2013 10 ottobre 2013	prot. 7596 prot. 10806 prot. 17433

Osservazioni giunte Fuori termine

	osservanti	Data di inoltro	n. protocollo
1	Falconi Olga	31 maggio 2013	prot. 9939
2	Paolini Paola, Paolini Brunella	4 giugno 2013	prot. 10062
3	Scalbi Paola	7 giugno 2013	prot. 10305
4	Battazza Ivaldo	7 giugno 2013	prot. 10306
5	Bravi Pierino, Galarini Adele Bravi Alessio	19 giugno 2013 30 settembre 2013	prot. 11023 prot. 16571
6	Cangini Leandro Petronilli Graziella	23 agosto 2013	Prot. 14505
7	Amadei Battista	16 settembre 2013	Prot. 15608
8	Bruscolini Canzio, Luca, Daniela Marinelli Anna Marchetti Dirce	23 settembre 2013	Prot. 16109
9	Pasquini Aldo, Ottaviani Lidia	2 ottobre 2013	Prot. 16748
10	Jean Santilli, Livia Gallea	25 settembre 2013	Prot. 16284

Osservazioni giunte prima della pubblicazione della delibera n. 72 del 14.11.2012

	osservanti	Data di inoltro	n. protocollo
1	Scopa Maria Pia	23 gennaio 2013	prot. 1452

OSSERVAZIONE 1:

Amadori Romano– 19 aprile 2013 – prot. 7127
 Foglio 75 mapp. 245, 382,383,387, 388, 438
 Loc. Trasanni

L'osservazione è finalizzata all'eliminazione della capacità edificatoria di un'area dalle dimensioni molto contenute (circo 78 mq.). Viene proposto di eliminare l'edificabilità dell'area, attualmente destinata a zona B di completamento.

Parere ufficio

Vista la stretta contiguità delle aree, l'osservazione viene considerata insieme all'osservazione n.3. Poiché la deliberazione del consiglio Comunale n.72 del 14.11.2012 è finalizzata ad eliminare la capacità edificatoria di aree inserite nel PRG come zone di completamento e non edificate dal 97, vista l'analogia della richiesta con le variazioni deliberate dal Consiglio Comunale con del.72/2012, si propone di accogliere l'osservazione trasformando l'area in zona agricola. L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica della tav 201.III. B7 secondo quanto riportato negli stralci planimetrici allegati.

OSSERVAZIONE 2:

Amadori Romano, Amadori Piergiorgio, Venturini Paola – 19 aprile 2013 – prot. 7131
 Foglio 75 mapp. 104
 Loc. Trasanni

L'osservazione è finalizzata all'eliminazione della capacità edificatoria di un lotto su cui insiste un edificio. Si propone di consentire esclusivamente interventi di ristrutturazione sull'edificio esistente.

Parere ufficio

Il lotto risulta inserito in zona B di completamento su cui è presente un edificio ed è limitrofa ad un lotto di cui, con la variante adottata, è già stata eliminata l'edificabilità. Si propone di accogliere l'osservazione estendendo la zona B22 TAV.201.III.B7 fino a comprendere l'area oggetto di osservazione. Si propone inoltre di specificare che il divieto di aumento di superficie è da intendersi come aumento di superficie utile lorda di cui all'art.13 del REC.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte l'osservazione risulta accoglibile parzialmente eliminando l'edificabilità ma lasciando l'area in zona di completamento.

L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica della tav 201.III. B7 secondo quanto riportato negli stralci planimetrici allegati e secondo la specifica normativa di seguito riportata.

PRG TAV. 201.III B7 (Trasanni) VARIANTE ADOTTATA	PRG TAV. 201.III B7 (Trasanni) VARIANTE ADOTTATA IN VIA DEFINITIVA
<p>B22</p> <p>Per l'area individuata catastalmente al foglio 75 mappale 223 sono consentiti esclusivamente interventi di ristrutturazione sugli edifici esistenti. Sono esclusi interventi edilizi che prevedano aumenti volumetrici e di superficie.</p>	<p>B22</p> <p>Per l'area individuata catastalmente al foglio 75 mappali <u>104 e</u> 223 sono consentiti esclusivamente interventi di ristrutturazione sugli edifici esistenti. Sono esclusi interventi edilizi che prevedano aumenti volumetrici e di superficie <u>utile lorda (art.13 R.E.C.).</u></p>

OSSERVAZIONE 3:

Amadori Romano, Amadori Piergiorgio – 19 aprile 2013 – prot. 7132
Foglio 75 mapp. 103, 123, 380, 389, 436, 513, 515.
Loc. Trasanni

L'osservazione è finalizzata all'eliminazione della capacità edificatoria delle aree citate. Viene proposto di inserire le aree, attualmente destinate a zona B di completamento, in zona E agricola.

Parere ufficio

Vista la stretta contiguità delle aree, l'osservazione viene considerata insieme all'osservazione n.1. Poiché la deliberazione del consiglio Comunale n.72 del 14.11.2012 è finalizzata ad eliminare la capacità edificatoria di aree inserite nel PRG come zone di completamento e non edificate dal 97, vista l'analogia della richiesta con le variazioni deliberate dal Consiglio Comunale, si propone di accogliere l'osservazione.

L'accoglimento dell'osservazione, congiuntamente all'osservazione 1, comporta la modifica della tav 201.III. B7 secondo quanto riportato negli stralci planimetrici allegati e, in termini edificatori, un decremento pari a circa 1.005 mq. di SUL

OSSERVAZIONE 4:

Balducci Franco, Balducci Giuseppe, Balducci Luciano – 30 aprile 2013– prot. 7584
Foglio 35 mapp. 748, 749
Loc. Cavallino

Gli osservanti chiedono di eliminare l'edificabilità relativa alle aree individuate al foglio 35 mappali 748 e 749, specificando che l'orografia del luogo è particolarmente accentuata con un dislivello dalla strada Montecalende di circa 4 metri. Si propone di trasferire la capacità edificatoria dell'area su un'altra zona di loro proprietà (foglio 65 mappali 654, 657).

Parere ufficio

La richiesta di eliminazione della capacità edificatoria relativa all'area individuata dai mappali 748 e 749, con conseguente traslazione dell'edificabilità su altra area, non essendo coerente con l'impostazione generale della delibera 72 del 14.11.2012 (che è finalizzata all'eliminazione dell'edificabilità delle aree), non risulta pertinente e quindi non è accoglibile. Inoltre l'osservazione è carente di studi ambientali e geomorfologici necessari per legge ad avviare le analisi propedeutiche alla definizione di qualsiasi area edificabile.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte l'osservazione non può essere accolta.

OSSERVAZIONE 5:

Romagnoli Emilio, Mattei Silvano, Pera Rita, Mattei Giuseppe, Mattei Liviana – 30 aprile 2013– prot. 7586
Foglio 56 mapp. 43 p, 47 p, 70, 175, 121, 173, 174, 39 p, 151, 90, 89.
Loc. Pieve di Cagna.

Gli osservanti chiedono di eliminare l'edificabilità delle aree di loro proprietà (Foglio 56 mapp. 43 p, 47 p, 70, 175, 121, 173, 174, 39 p, 151, 90), attualmente destinate a zona C2 di espansione con una capacità edificatoria pari a 4.000 mq. di SUL a destinazione residenziale, includendole in zona E agricola.

Parere ufficio

La richiesta di eliminazione della capacità edificatoria relativa alle aree degli osservanti, essendo coerente con l'impostazione generale della delibera 72 del 14.11.2012 risulta accoglibile.

La parte di area, attualmente inclusa in zona C2, la cui proprietà non è nella disponibilità degli osservanti (foglio 56 mapp. 89), rappresenta lo 12% dell'intera area ed ha quindi una capacità

edificatoria di circa 480 mq. che si propone di conservare come zona di espansione, riducendo conseguentemente anche gli standard urbanistici della stessa percentuale.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte l'osservazione risulta accoglibile.

L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica della tav 201.III. B12 secondo quanto riportato negli stralci planimetrici allegati e secondo la specifica normativa di seguito riportata.

PRG TAV. 201.III B7 (Trasanni) VARIANTE ADOTTATA	PRG TAV. 201.III B7 (Trasanni) VARIANTE ADOTTATA IN VIA DEFINITIVA
<p>C2</p> <p>E' richiesta la preventiva approvazione di uno Strumento attuativo esteso all'intero settore, che potrà essere anche di iniziativa privata. Lo Strumento attuativo dovrà essere redatto sulla base della scheda normativa qui di seguito proposta; in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le altezze ed i profili dei fabbricati ,così come l'impianto stradale,quello dei parcheggi e dei percorsi pedonali dovranno corrispondere a quanto indicato nella scheda; - la destinazione d'uso dei fabbricati da realizzare è residenziale. Destinazioni differenti integrative alla residenza potranno essere previste nella misura e con le caratteristiche previste all'art. 7 delle NTA, - i dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti: superficie utile lorda mq 4.000 - le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti: per parcheggi pubblici mq 1.000 per parco pubblico mq 3.000 <p>Lo strumento attuativo dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori .</p>	<p>C2</p> <p>E' richiesta la preventiva approvazione di uno Strumento attuativo esteso all'intero settore, che potrà essere anche di iniziativa privata. Lo Strumento attuativo dovrà essere redatto sulla base della scheda normativa qui di seguito proposta; in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le altezze ed i profili dei fabbricati ,così come l'impianto stradale,quello dei parcheggi e dei percorsi pedonali dovranno corrispondere a quanto indicato nella scheda; - la destinazione d'uso dei fabbricati da realizzare è residenziale. Destinazioni differenti integrative alla residenza potranno essere previste nella misura e con le caratteristiche previste all'art. 7 delle NTA, - i dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti: superficie utile lorda mq 480 - le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti: per parcheggi pubblici mq 120 per parco pubblico mq 360 <p>Lo strumento attuativo dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori .</p>

OSSERVAZIONE 6:

Lorenzoni Lino, Ferri Rosanna – 30 aprile 2013– prot. 7587

Foglio 65 mapp. 228, 229, 327, 94, 191, 371, 372, 373

Loc. Cavallino.

Gli osservanti chiedono di modificare la destinazione d'uso dell'area da produttiva in residenziale. sostengono che, avendo trasferito da diversi anni la propria attività produttiva da Cavallino a Canavaccio, ed essendo gli edifici esistenti in forte stato di degrado, la modifica di destinazione d'uso produrrebbe positivi effetti sull'occupazione e più in generale sulla riqualificazione dell'area.

Parere ufficio

Con la delibera 72/2012 si è inteso realizzare una variante al PRG finalizzata all'eliminazione di aree edificabili non attuate dal 1997 ad oggi. L'eliminazione della capacità edificatoria darà luogo ad aree inedificabili o agricole.

Gli osservanti propongono un cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale che non è oggetto della citata delibera 72 pertanto l'osservazione è non pertinente e di conseguenza non accoglibile.

OSSERVAZIONE 7:

Paolo Alberto Gulini – 30 aprile 2013– prot. 7596
Rosalba Olivieri – 15 giugno 2013 – prot. 10806
Integrazione – 10 ottobre 2013 – prot.17433
Foglio 53 mapp. 12, 153, 154, 236, 136, 137, 155.
Loc. Ponte Armellina.

Gli osservanti chiedono di eliminare l'edificabilità dell'area di espansione C1.

Parere ufficio

La richiesta di eliminazione della capacità edificatoria relativa alle aree degli osservanti, essendo coerente con l'impostazione generale della delibera 72 del 14.11.2012 finalizzata ad eliminare la capacità edificatoria in aree non attuate risulta accoglibile.

L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica della tav 201.III. B9 secondo quanto riportato negli stralci planimetrici allegati l'eliminazione della specifica normativa della zona C1 come di seguito riportato.

P.R.G.– TERZA PARTE: LINEE NORMATIVE 201.III.A2. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE All.1 SPECIFICHE URBANISTICHE: criteri quantitativi e qualitativi STRALCIO: Tavola 201.III.B9 (Ponte Armellina)	
PRG VIGENTE	VARIANTE
Zone di nuova edificazione a destinazione residenziale. C1 E' richiesta la preventiva approvazione di uno strumento attuativo di iniziativa privata (Piano di lottizzazione) ; la destinazione è residenziali con indice di 0,8 mc./mq. ; le nuove case dovranno essere organizzate affinché abbiano accessi a monte e non collegati con la strada provinciale per Torre. ¹	<u>STRALCIATA</u>

¹ Modifica in accoglimento della osservazione n.170, del.G.P. 776/96, Capo B.

Osservazioni giunte Fuori termine

OSSERVAZIONE 1:

Falconi Olga – 31 maggio 2013– prot. 9939

Foglio 5 mapp. 24, 66, 98, 104, 143, 160, 161, 105.

Loc. Cà Gadana.

L'osservante chiede di aumentare la capacità edificatoria della zona di completamento a destinazione residenziale del nucleo di Cà Gadana, incrementando la SUL prevista (600 mq) di 400 mq. In sintesi la capacità edificatoria totale dell'area viene sviluppata fino a 1.000 mq.

Parere ufficio

La richiesta di incremento della SUL prevista per l'area, vista la quantità di superficie eliminata con la delibera 72/2012, può essere ammessa in quanto non produce aumento del dimensionamento del PRG, non modifica la destinazione d'uso attuale e non modifica il perimetro della zona di completamento considerata. Inoltre appare congruo con la finalità del PRG di incentivare la residenza in aree marginali approvare possibilità di incremento della volumetria consentita. Considerata l'entità dell'area residenziale, derivata dall'accoglimento dell'osservazione, si ritiene che debba essere precisato che gli interventi edilizi debbano essere preceduti da formale impegno da parte dei proprietari dell'intera area ad eseguire le necessarie opere di urbanizzazione ed a dotare la stessa degli standard urbanistici previsti dalla L.R. 34/92 e s.m.i. sulla base di un progetto unitario approvato dall'amministrazione comunale.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte l'osservazione risulta accoglibile come segue:

P.R.G.– TERZA PARTE: LINEE NORMATIVE
201.III.A2. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

All.1 SPECIFICHE URBANISTICHE: criteri quantitativi e qualitativi
STRALCIO: Tavola 201.III.B15 (Cà Guerra)

PRG VIGENTE	VARIANTE
<p>Zone di nuova edificazione a destinazione produttiva (artigianale ed industriale).</p> <p>D2-D3- (D1-D4 stralciate)²</p> <p>E' richiesta la preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che potrà riguardare uno o entrambi i settori di intervento. Nel caso di intervento su uno dei due settori, il Piano particolareggiato che sarà redatto per primo dovrà fornire soluzioni adeguate al tema dell'accessibilità di entrambe le zone D2 e D3, rispetto la viabilità di contorno.</p> <p>Destinazioni differenti da quella produttiva, sono ammesse solo nella misura prevista all'art 7 NTA; entro tale limite, la destinazione residenziale sarà comunque funzionale a garantire l'alloggio di custodia e guardiana per ogni struttura industriale o artigianale realizzata. Gli edifici residenziali e rurali presenti potranno mantenere le attuali destinazioni, i loro eventuali incrementi in termini di SUL andranno posti in detrazione alle quantità realizzabili per le varie destinazioni ammesse.</p> <p><i>Per il nucleo di Cà Gadana tali incrementi sono definiti in mq. 600 di Sul da realizzare anche in edifici autonomi³.</i></p> <p>- i dati quantitativi dell'insediamento (nel complesso dei due settori) sono i seguenti: superficie utile lorda mq. 80.000 di cui per la D2 mq.50.000 e per la D3 mq.30.000⁴</p> <p>- le quantità minime da prevedere come aree di standards sono le seguenti:</p> <p>zona D2: per parcheggi pubblici mq 5.000 per parco pubblico mq 12.500</p> <p>zona D3: per parcheggi pubblici mq 3.000 per parco pubblico mq 7.500</p> <p>Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori ; la localizzazione del verde pubblico dovrà garantire effetti di schermatura e di mitigazione degli opifici insediati e di protezione idrogeologica⁵.</p>	<p>Zone di nuova edificazione a destinazione produttiva (artigianale ed industriale).</p> <p>D2-D3- (D1-D4 stralciate)⁶</p> <p>E' richiesta la preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che potrà riguardare uno o entrambi i settori di intervento. Nel caso di intervento su uno dei due settori, il Piano particolareggiato che sarà redatto per primo dovrà fornire soluzioni adeguate al tema dell'accessibilità di entrambe le zone D2 e D3, rispetto la viabilità di contorno.</p> <p>Destinazioni differenti da quella produttiva, sono ammesse solo nella misura prevista all'art 7 NTA; entro tale limite, la destinazione residenziale sarà comunque funzionale a garantire l'alloggio di custodia e guardiana per ogni struttura industriale o artigianale realizzata. Gli edifici residenziali e rurali presenti potranno mantenere le attuali destinazioni, i loro eventuali incrementi in termini di SUL andranno posti in detrazione alle quantità realizzabili per le varie destinazioni ammesse.</p> <p><i>Per il nucleo di Cà Gadana tali incrementi sono definiti in mq. 1000 di Sul da realizzare anche in edifici autonomi⁷. <u>Gli interventi edilizi su tale nucleo dovranno essere preceduti dalla stipula di una convenzione da parte dei proprietari dell'intera area con la quale gli stessi si impegnano ad eseguire le necessarie opere di urbanizzazione ed a dotare l'area degli standard urbanistici previsti dalla L.R. 34/92 e s.m.i. sulla base di un progetto unitario approvato dall'amministrazione comunale. Le opere di urbanizzazione rimarranno a carico esclusivo degli operatori.</u></i></p> <p>- i dati quantitativi dell'insediamento (nel complesso dei due settori) sono i seguenti: superficie utile lorda mq. 80.000 di cui per la D2 mq.50.000 e per la D3 mq.30.000⁸</p> <p>- le quantità minime da prevedere come aree di standards sono le seguenti:</p> <p>zona D2: per parcheggi pubblici mq 5.000 per parco pubblico mq 12.500</p> <p>zona D3: per parcheggi pubblici mq 3.000 per parco pubblico mq 7.500</p> <p>Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori ; la localizzazione del verde pubblico dovrà garantire effetti di schermatura e di mitigazione degli opifici insediati e di protezione idrogeologica⁹.</p>

² Stralcio delle zone D1-D4 ex deliberazione 776/96, Capo F, pt. 15, lett. a).

³ Modifica in accoglimento della osservazione n. 17, del G.P. 776/96, Capo B.

⁴ Modifica in accoglimento delle controdeduzioni comunali in sede di approvazione del. G.P. 323/97, Capo F. pt. 15, lett.a).

⁵ Variante al PRG approvata con deliberazione Consiglio Comunale n.52 del 19.06.2007

⁶ Stralcio delle zone D1-D4 ex deliberazione 776/96, Capo F, pt. 15, lett. a).

⁷ Modifica in accoglimento della osservazione n. 17, del G.P. 776/96, Capo B.

⁸ Modifica in accoglimento delle controdeduzioni comunali in sede di

OSSERVAZIONE 2:

Paolini Paola, Paolini Brunella – 4 giugno 2013– prot. 10062
 Foglio 116 mapp. 339 – 340 – 906- 957 – 958 – 907 parte.
 Loc. Casino Noci.

Gli osservanti chiedono di eliminare l'edificabilità dell'area di proprietà ricadente in zona di completamento B5 e in piccola parte in zona di completamento B3 della tav.201.III.B5. Sull'area sono presenti anche due querce di notevole dimensione, oltre ad alberi ed arbusti. I richiedenti sottolineano la discreta orografia dell'area e i cedimenti dell'edificio limitrofo all'area giustificando in questo modo la richiesta di inedificabilità.

Parere ufficio

La richiesta di eliminazione della capacità edificatoria relativa alle aree degli osservanti, considerata la situazione geomorfologica generale dell'area di Casino Noci (presenza di movimenti franosi cartografati dal PAI con pericolosità P2 e rischio R3) e la presenza di vegetazione sull'area, può considerarsi ammissibile.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte l'osservazione risulta accoglibile.

L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica della tav 201.III. B5 secondo quanto riportato negli stralci planimetrici allegati e l'introduzione di una nuova zona B con specifica normativa come di seguito specificato.

P.R.G.– TERZA PARTE: LINEE NORMATIVE 201.III.A2. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE All.1 SPECIFICHE URBANISTICHE: criteri quantitativi e qualitativi STRALCIO: Tavola 201.III.B5 (Casino Noci)	
PRG VIGENTE	VARIANTE
	B.21 E' un'area urbanizzata a specifica destinazione produttiva per la quale è prescritta l'inedificabilità. Sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione del terreno e di mitigazione ambientale.

OSSERVAZIONE 3:

Scalbi Paola – 7 giugno 2013– prot. 10305
 Foglio 60 mapp. 179 – 256 – 603 – 604 – 613 – 185 – 454 – 456 - 614.
 Loc. Pieve di Cagna.

L'osservante dichiara di essere proprietaria delle aree individuate al foglio 60 mappali 179 – 256 – 603 – 604 – 613, e di essere comproprietaria dei mappali 185 – 454 – 456 – 614

L'osservante chiede di rendere tutte le aree di proprietà e comproprietà inedificabili in quanto la conformazione irregolare delle aree non consente di edificare né è intenzione dell'osservante sfruttare le capacità edificatorie delle aree per ampliare il fabbricato esistente che insiste sul mappale 186.

approvazione del. G.P. 323/97, Capo F. pt. 15, lett.a).

⁹ Variante al PRG approvata con deliberazione Consiglio Comunale n.52 del 19.06.2007

Parere ufficio

La richiesta di eliminazione della capacità edificatoria relativa alle aree sopra citate (individuate in zona di completamento B3 Tav. 201.III.B12) può essere considerata solo per i mappali di proprietà stralciando quelli di cui l'osservante è comproprietaria. Nello specifico, la particolare conformazione delle aree è tale da rendere difficoltoso edificare la zona. Inoltre parte dell'area è attraversata da una strada vicinale necessariamente da considerarsi in sede di realizzazione di qualsiasi intervento edificatorio.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte l'osservazione risulta accoglibile.

L'accoglimento dell'osservazione comporta l'introduzione di una nuova zona B con specifica normativa come di seguito specificato.

P.R.G.– TERZA PARTE: LINEE NORMATIVE 201.III.A2. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE All.1 SPECIFICHE URBANISTICHE: criteri quantitativi e qualitativi STRALCIO: Tavola 201.III.B12 (Pieve di Cagna)	
PRG VIGENTE	VARIANTE
	B16 E' un'area urbanizzata a specifica destinazione residenziale per la quale è prescritta l'inedificabilità. Sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione del terreno e di mitigazione ambientale.

OSSERVAZIONE 4:

Battezza Ivaldo – 7 giugno 2013– prot. 10306
Foglio 60 mapp. 192 - 881.
Loc. Pieve di Cagna.

L'osservante chiede di rendere tutti i terreni di proprietà inedificabili in quanto la pendenza delle aree risulta particolarmente accentuata, viene evidenziata anche la difficoltà di accesso all'area che comporterebbe la realizzazione di una viabilità in forte pendenza.

Parere ufficio

La richiesta di eliminazione della capacità edificatoria relativa alle aree sopra citate (individuate in zona di completamento B3 Tav. 201.III.B12), considerando la particolare situazione morfologica e la stretta contiguità dell'area con una zona agricola, può essere considerata favorevolmente.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte l'osservazione risulta accoglibile trasformando la zona B in zona agricola.

L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica della tav 201.III. B12 secondo quanto riportato negli stralci planimetrici allegati.

OSSERVAZIONE 5:

Bravi Pierino, Galarini Adele – 19 giugno 2013– prot. 11023
Bravi Alessio – 30 settembre 2013 – prot.16571
Foglio 250 mapp. 143 – 144 (ex mappale 36).
Loc. Crocicchia.

L'osservante chiede di rendere i terreni di proprietà inedificabili in quanto destinati a fini agricoli.

Parere ufficio

La richiesta di eliminazione della capacità edificatoria relativa alle aree sopra citate (individuate rispettivamente in zona agricola e in zona di completamento B1 Tav. 201.III.B18 Bivio Borzaga), è pleonastica per il mappale 143 in quanto inserito già in zona agricola. Per la rimanente parte dell'area oggetto di osservazione, si ritiene accoglibile per quanto riguarda l'edificabilità, mantenendo la zonizzazione vigente.

Il parziale accoglimento dell'osservazione comporta la modifica grafica della zona B1 e la modifica normativa della specifica urbanistica secondo lo stralcio planimetrico allegato e la normativa sotto riportata

P.R.G.– TERZA PARTE: LINEE NORMATIVE 201.III.A2. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE All.1 SPECIFICHE URBANISTICHE: criteri quantitativi e qualitativi STRALCIO: Tavola 201.III.B18 (Bivio Borzaga)	
PRG VIGENTE	VARIANTE
	B2 <u>Per l'area individuata catastalmente al foglio 250 mappale 144 sono consentiti esclusivamente interventi di ristrutturazione sull'edificio esistente. Sono esclusi interventi edilizi che prevedano aumenti volumetrici e di superficie utile lorda (art.13 R.E.C.).</u>

OSSERVAZIONE 6:

Cangini Leandro, Petronilli Graziella – 23 agosto 2013– prot. 14505
Foglio 19 mapp. 245.
Schieti.

L'osservante chiede che i terreni di proprietà, oggi inseriti in zona di completamento, siano riportati all'originaria destinazione agricola al fine di evitare la tassazione ICI/IMU. In proposito si fa notare che gran parte del mappale, a seguito del parere di compatibilità geomorfologica rilasciato dalla Provincia di Pesaro Urbino nell'ambito della procedura urbanistica che rendeva edificabile la zona B25 della tav.201.III.13, dovrà essere preferibilmente destinato a verde evitando nuove edificazioni da posizionarsi nella zona a valle.

Parere ufficio

Attualmente il PRG inserisce l'area del richiedente in zona di completamento B25 TAV 201.III.B13. Le previsioni urbanistiche individuano la zona B25 composta da proprietà differenti. L'edificazione, a seguito del parere di compatibilità geomorfologica della provincia di Pesaro Urbino, espresso con del. G.P. n. 445/2006, viene localizzata a valle, stralciando di fatto la maggior parte dell'edificabilità della proprietà dell'osservante.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte l'osservazione risulta accoglibile.

L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica della tav 201.III. B13 secondo quanto riportato negli stralci planimetrici allegati.

OSSERVAZIONE 7:

Amadei Battista – 16 settembre 2013– prot. 15608
Foglio 5 mapp. 63 - 136.
Loc. Marcella (Cà guerra).

L'osservante chiede di rendere i terreni di proprietà, oggi inseriti in zona di produttiva, siano riportati all'originaria destinazione agricola.

Parere ufficio

Attualmente il PRG inserisce l'area del richiedente in zona a destinazione produttiva D2 TAV 201.III.B15.

L'intera zona D2 è composta da proprietà differenti. La delibera 72 /2012 fa esplicito riferimento all'esclusione di previsioni urbanistiche di particolare rilievo e in particolare alla cancellazione di aree produttive che potrà essere valutata solo nell'ambito di una nuova programmazione delle aree produttive del Comune.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte l'osservazione non risulta accoglibile.

OSSERVAZIONE 8:

Bruscolini Canzio, Luca, Daniela, Marchetti Dirce, Marinelli Anna – 23 settembre 2013– prot. 16109
Foglio 66 mapp. 197- 265 – 270- 269 – 471 p – 193 p
Loc. Cavallino

L'osservante chiede di rendere i terreni di proprietà, oggi inseriti in zona di produttiva, siano riportati all'originaria destinazione agricola.

Parere ufficio

Attualmente il PRG inserisce l'area del richiedente in zona di completamento a destinazione produttiva B17 TAV 201.III.B10.

L'area oggetto di osservazione, attualmente piantumata e con un'orografia accentuata, risulta ai margini della zona produttiva e confinante con un'area agricola.

La riduzione della zona B17 conseguente ad un'eventuale accoglimento dell'osservazione non pregiudica l'edificabilità della zona di completamento per la quale si prevedono ampliamenti del 20% per le destinazioni residenziali ed un aumento del rapporto di copertura fino al 50% per le destinazioni produttive. Infatti la zona oggetto di osservazione risulta poco significativa e difficilmente sfruttabile a fini edificatori.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte l'osservazione risulta accoglibile. L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica del perimetro della zona B17

OSSERVAZIONE 9:

Pasquini Aldo, Ottaviani Lidia – 2 ottobre 2013– prot. 16748
Foglio 35 mapp. 904 - 905
Loc. Montecalende

Gli osservanti chiedono di rendere l'area oggetto di osservazione inedificabile mantenendo la stessa zonizzazione vigente. Evidenziano che all'interno del mappale 904 sono presenti chiari segni di frana correlabili al dissesto gravitativo individuato dal PAI ma esterno al perimetro della zona di completamento. Evidenziano l'opportunità di prevedere una zona di rispetto che ridurrebbe di oltre il 50% la superficie della zona edificabile. Chiedono inoltre l'annullamento degli importi richiesti dall'ufficio Tributi del Comune di Urbino relativi all'anno 2008 e successivi e l'inedificabilità dei terreni in oggetto con effetto retroattivo e cioè a partire dall'anno 2008. L'osservazione viene presentata anche come domanda d'interruzione dei termini per quanto richiesto dall'Ufficio Tributi.

Parere ufficio

Attualmente il PRG inserisce l'area del richiedente in parte in zona di completamento a destinazione residenziale nel nucleo di Montecalende (mappale 904) e in parte in zona agricola (mappale 904 e 905).

Per la parte del mappale 904 e il mappale 905, già inserito in zona agricola, l'osservazione non è pertinente. Per la parte del mappale 904, inserita in zona di completamento si concorda sull'opportunità di prevedere un'ampia zona inedificabile da estendersi all'intero mappale 904 al fine di evitare costruzioni nei pressi della frana cartografata dal PAI con pericolosità P3 e rischio R2 e identificata con sigla F-02-0972.

Per quanto riguarda la richiesta di annullamento degli importi richiesti dall'ufficio Tributi del Comune di Urbino relativi all'anno 2008 e successivi e la richiesta di inedificabilità dei terreni in oggetto con effetto retroattivo e cioè a partire dall'anno 2008, tali richieste non sono pertinenti alla presente procedura di controdeduzioni alle osservazioni alla delibera 72 del 14/11/2012 per cui l'Ufficio Urbanistica provvederà ad inoltrare copia dell'osservazione di richiedenti all' Ufficio Tributi del comune di Urbino per gli adempimenti di competenza.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte l'osservazione risulta parzialmente accolta con la modifica dell'art. 16 comma 4 delle NTA del PRG secondo la formulazione di seguito riportata.

P.R.G.– TERZA PARTE: LINEE NORMATIVE
201.III.A1. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PRG VIGENTE	VARIANTE
<p>Art. 16 - Tutela integrale.</p> <p>4. Nelle aree di tutela integrale sono vietate le attività incompatibili, elencate dal Piano Paesistico Ambientale della Regione Marche 10, con le seguenti specificazioni ed esenzioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ è consentito l'ampliamento delle abitazioni rurali fino al 20% della volumetria dell'edificio esistente alla data di adozione del PRG , purché ricorrano le condizioni previste al successivo articolo 22, e con le modalità lì indicate; ▪ nei nuclei di Montecalende e Ca' Vagnino le aree già perimetrate di completamento e/o ristrutturazione nei precedenti strumenti urbanistici sono considerate "Zone B" di completamento; in esse è' ammesso il raggiungimento dell' indice fondiario di 1 mc/mq, oppure l' incremento "una tantum" volumetrico del 20% massimo, e comunque non superiore all' indice fondiario 1,2 mc./mq.i, in via prioritaria per la realizzazione di autorimesse private. Qualora sia destinato ad altri usi, dovrà essere dimostrato il soddisfacimento dello standard per parcheggio privato previsto dall' art. 2 legge n° 122/89. Tale incremento è consentito nel rispetto di una altezza massima di m. 7,00 e non dovrà comportare riduzioni delle distanze dei fronti dal ciglio della strada pubblica. Nel caso di demolizione e ricostruzione, si applica l'indice fondiario sopra indicato; le destinazioni d'uso esistenti possono essere mantenute, ed è anche possibile la ristrutturazione dei volumi attualmente destinati alle attività produttive , a fini residenziali; <p>.....</p>	<p>Art. 16 - Tutela integrale.</p> <p>4. Nelle aree di tutela integrale sono vietate le attività incompatibili, elencate dal Piano Paesistico Ambientale della Regione Marche 11, con le seguenti specificazioni ed esenzioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ è consentito l'ampliamento delle abitazioni rurali fino al 20% della volumetria dell'edificio esistente alla data di adozione del PRG , purché ricorrano le condizioni previste al successivo articolo 22, e con le modalità lì indicate; ▪ nei nuclei di Montecalende e Ca' Vagnino le aree già perimetrate di completamento e/o ristrutturazione nei precedenti strumenti urbanistici sono considerate "Zone B" di completamento; in esse è' ammesso il raggiungimento dell' indice fondiario di 1 mc/mq, oppure l' incremento "una tantum" volumetrico del 20% massimo, e comunque non superiore all' indice fondiario 1,2 mc./mq.ii, in via prioritaria per la realizzazione di autorimesse private. Qualora sia destinato ad altri usi, dovrà essere dimostrato il soddisfacimento dello standard per parcheggio privato previsto dall' art. 2 legge n° 122/89. Tale incremento è consentito nel rispetto di una altezza massima di m. 7,00 e non dovrà comportare riduzioni delle distanze dei fronti dal ciglio della strada pubblica. Nel caso di demolizione e ricostruzione, si applica l'indice fondiario sopra indicato; le destinazioni d'uso esistenti possono essere mantenute, ed è anche possibile la ristrutturazione dei volumi attualmente destinati alle attività produttive , a fini residenziali. <u>Per l'area individuata al foglio 35 mappale 904, situata nel nucleo di Montecalende e per la quale è prescritta l'inedificabilità, sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione del terreno e di mitigazione ambientale.</u> <p>.....</p>

¹⁰ Le attività vietate sono quelle elencate all'art. 27 comma 5 e 6 PPAR; per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente, fermo restando le disposizioni più specifiche di cui ai successivi articoli 19, 20, 21, sono ammessi i soli interventi elencati al titolo II Decreto Presidente Giunta Regionale 14 settembre 1989 n° 23, articoli 8, 9, 10 e 11.

¹¹ Le attività vietate sono quelle elencate all'art. 27 comma 5 e 6 PPAR; per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente, fermo restando le disposizioni più specifiche di cui ai successivi articoli 19, 20, 21, sono ammessi i soli interventi elencati al titolo II Decreto Presidente Giunta Regionale 14 settembre 1989 n° 23, articoli 8, 9, 10 e 11.

OSSERVAZIONE 10:

Jean Santilli, Livia Gallea – 25 settembre 2013– prot. 16284
Foglio 168 mapp. 96, 97, 163, 205, 206,207,211,212, 99
Loc. Cesane

L'osservante chiede di rendere i terreni di proprietà, oggi inseriti in zona di espansione, siano riportati all'originaria destinazione agricola.

Parere ufficio

Attualmente il PRG inserisce l'area del richiedente in zona di espansione a specifica destinazione produttiva con una capacità edificatoria pari a 420 mq. individuati come segue: 300 mq. per deposito e attività produttive, 120 mq. da adibire ad uffici e foresteria. Tale possibilità edificatoria era stata inserita a seguito dell'accoglimento di un'osservazione fatta dagli stessi richiedenti che gestivano un'attività di artigianato artistico.

Poichè l'area è inserita all'interno dell'area orientale del parco delle Cesane, appare più congruo inserire l'area all'interno del parco e individuarla come zona E.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte l'osservazione risulta accoglibile. L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica cartografica della *tav. 201.II.C.11 Urbino* secondo lo stralcio planimetrico allegato e lo stralcio della norma specifica relativa all'area.

Osservazioni giunte prima della pubblicazione della delibera n. 72 del 14.11.2012

OSSERVAZIONE 1:

Scopa Maria Pia – 23 gennaio 2013– prot. 1452

Foglio 78 mapp. 492.

Loc. Trasanni.

L'osservante chiede di rendere il terreno di proprietà, su cui sorge un capanno, inedificabile destinando l'area a zona agricola.

Parere ufficio

In relazione all'osservazione sull'area risulta un manufatto a destinazione magazzino e per tale motivazione la richiesta di declassamento non sarebbe compatibile con lo stato dei luoghi in quanto si verrebbe a configurare una costruzione non compatibile in zona agricola.

Da accertamenti di ufficio è risultato che il manufatto è stato accatastato al catasto fabbricati nel 2012 a seguito di accertamento dell'agenzia del territorio effettuata nel 2010 sui manufatti mai dichiarati. Nell'accatastamento viene indicato che lo stesso è stato costruito nel 2006 e da un verifica degli atti d'ufficio non risultano titoli edilizi per tale costruzione.

L'area risulta anche limitrofa al torrente Apsa e al parco territoriale delle Cesane

Vista la situazione giuridica del manufatto presente nell'area e le considerazioni sopra riportate si ritiene che l'osservazione possa essere parzialmente accolta relativamente all'eliminazione della consistenza edificatoria dell'area.

Si precisa che la verifica della legittimità edilizia dell'edificio, procedura amministrativa non compatibile con la variante al P.R.G., sarà oggetto di una specifica attività di vigilanza edilizia.

Il parziale accoglimento dell'osservazione comporta la modifica della tav.201.III B.7 secondo gli stralci planimetrici allegati e l'introduzione di una specifica norma come di seguito riportato:

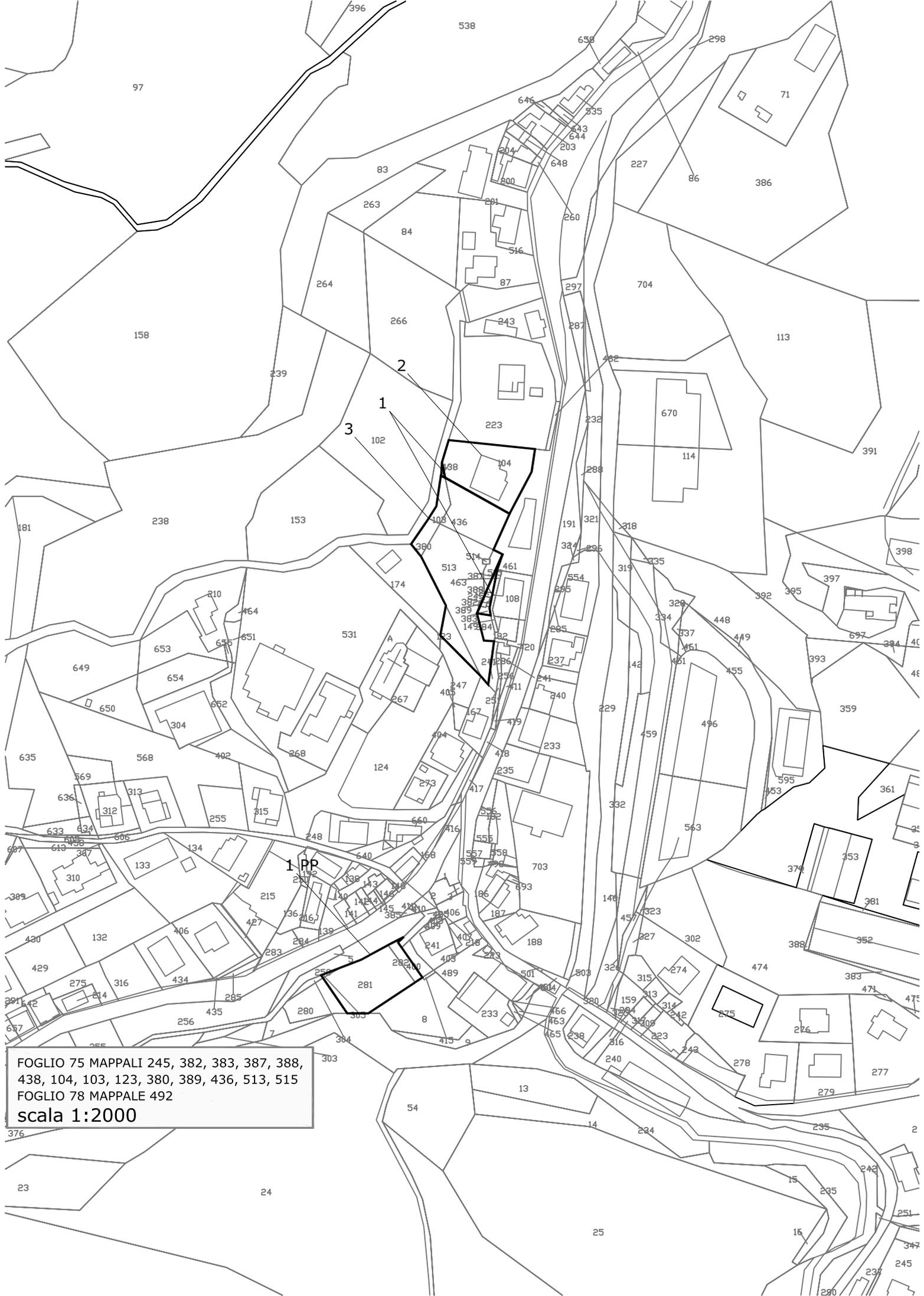
P.R.G.– TERZA PARTE: LINEE NORMATIVE 201.III.A2. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE All.1 SPECIFICHE URBANISTICHE: criteri quantitativi e qualitativi STRALCIO: Tavola 201.III.B7 (Trasanni)	
PRG VIGENTE	VARIANTE
	B.23 E' un'area a specifica destinazione residenziale per la quale è prescritta l'inedificabilità. Non sono consentiti aumenti volumetrici o di superficie. Sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione del terreno e di mitigazione ambientale.

Schema riassuntivo delle quantità edificatorie in decremento ed in incremento di cui alle deliberazioni del Consiglio Comunale n.72 e n.74 del 11.11.2012 ed a seguito dell'accoglimento delle osservazioni sopra riportate.

VARIANTE ADOTTATA CON DEL. CONSIGLIO COMUNALE N. 72 DEL 14.11.2012					
	Zona	PRG variante incremento	PRG variante decremento	note	
1	Tav.201.III.B4 (Gadana) zona B22	0	0	Modifica perimetro	
2	Tav.201.III.B6 (TVS) zona B4 – zona B1	0	3.078,58	Modifica perimetro	
3	Tav.201.III.B7 (Trasanni) zona B22	0	614,1 mq	Modifica perimetro	
4	Tav.201.III.B8 (Canavaccio) zona B51 – B52 – B53	0	0	Modifica perimetro	
5	Tav.201.III.B11 (La Torre) zona B1	0	0	Modifica perimetro	
6	Tav.201.III.B12 (Pieve di Cagna) zona B12 – C3	0	3.743,56 mq.	Modifica perimetro	
7	Tav.201.III.B14 (Cà Mazzasette) zona B3	0	0	Modifica perimetro	
	TOTALE		7.436,24 MQ.		
VARIANTE ADOTTATA CON DEL. CONSIGLIO COMUNALE N. 74 DEL 14.11.2012					
1	Tav.201.III.B20 (Pallino) zona B5	200 mq	0	Modifica perimetro	
	TOTALE	200 MQ.			
	TOTALE		7236,24		
OSSERVAZIONI DI CUI SI PROPONE L'ACCOGLIMENTO					
1	Tav.201.III.B7 (Trasanni) zona B11	0	1.005 mq	Modifica perimetro Oss. n.1, 3	
3	Tav.201.III.B12 (Pieve di Cagna) zona C2	0	3520 mq	Modifica perimetro Oss. n.5	
4	Tav.201.III.B9 (Ponte Armellina) zona C1	0	1.386 mq	Oss.7	
OSSERVAZIONI FUORI TERMINE DI CUI SI PROPONE L'ACCOGLIMENTO					
5	Tav.201.III.B15 (Cà Guerra)	400 mq	0	Oss.1	
6	Tav.201.III.B5 (Casino Noci)	0	1.360 mq	Modifica perimetro Oss.2	
7	Tav.201.III.B12 (Pieve di Cagna) zona B3	0	337 mq	Modifica perimetro Oss.3	
8	Tav.201.III.B12 (Pieve di Cagna) zona B3	0	240 mq	Modifica perimetro Oss.4	
9	Tav.201.III.B13 (Schieti) zona B25	0	0	Modifica perimetro Oss. 6	
10	Tav.201.III.B10 (Cavallino) zona B17	0	0	Modifica perimetro Oss. 8	
11	Montecalende	0	1.318	Oss. 9	
12	Tav. 201.II C.11 Urbino	0	420	Oss.10	
	TOTALE	750	8.562mq		
	TOTALE		15.154,24 MQ		
OSSERVAZIONI GIUNTE PRIMA DELLA PUBBLICAZIONE DELLA DELIBERA 72/2012 DI CUI SI PROPONE L'ACCOGLIMENTO PARZIALE					
1	Tav.201.III.B7 (Trasanni) zona B9	0	0		

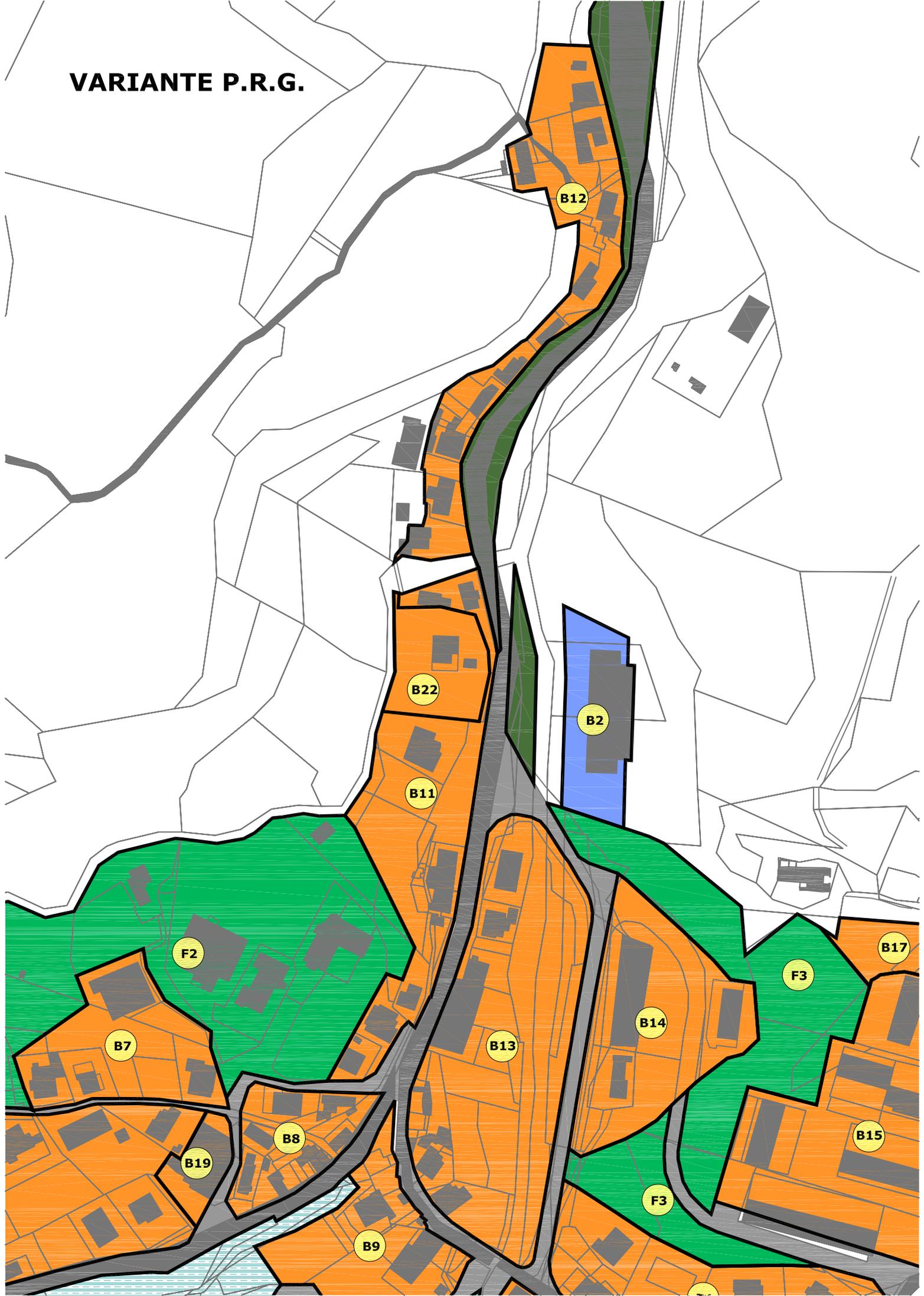
INCREMENTO VARIANTE ADOTTATA CON DEL. CONSIGLIO COMUNALE N. 41 DEL 25.06.2012					
1	Settore 5 parco urbano	100 MQ			
	TOTALE		16.372,24		

ELABORATI GRAFICI



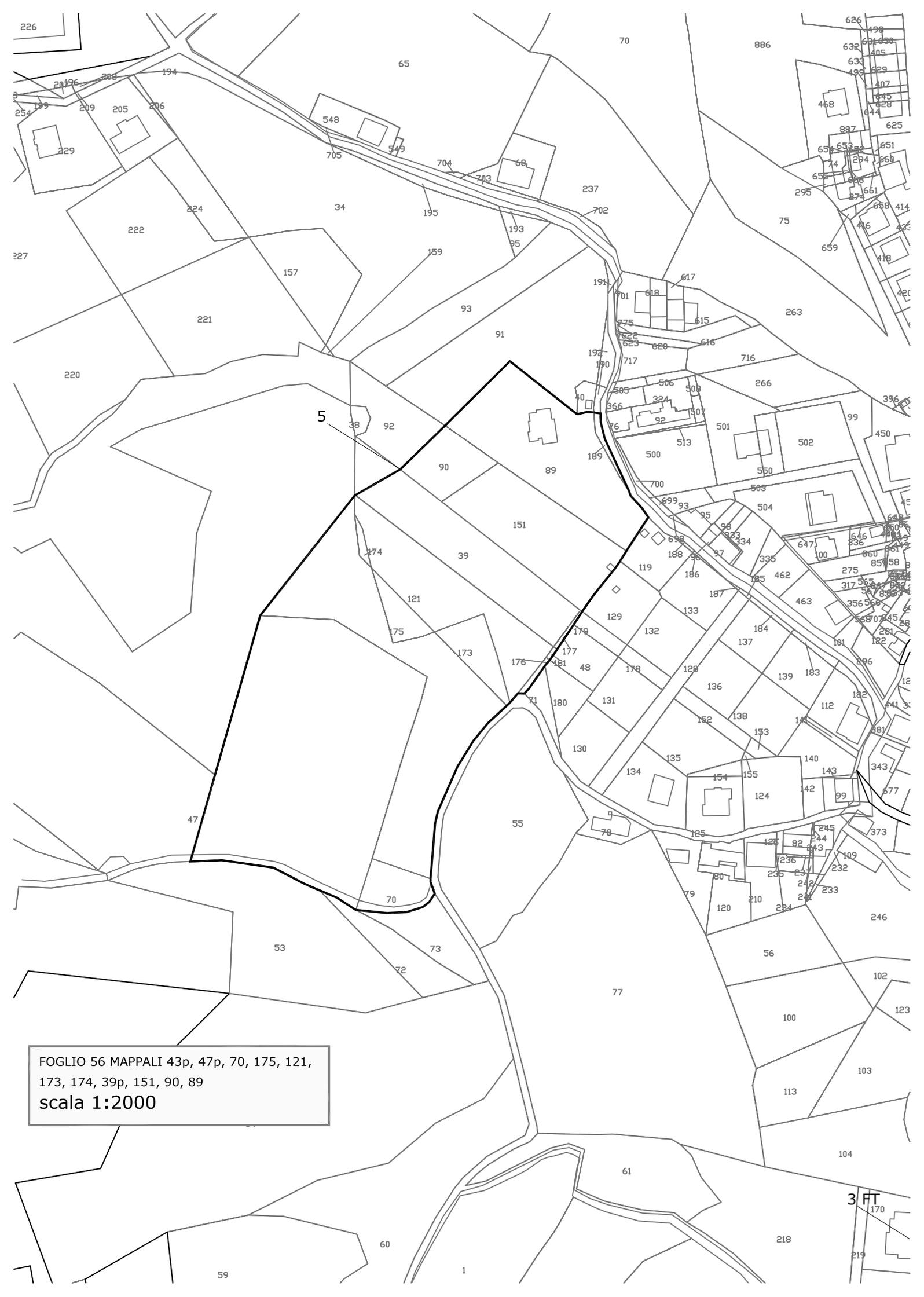
FOGLIO 75 MAPPALI 245, 382, 383, 387, 388,
438, 104, 103, 123, 380, 389, 436, 513, 515
FOGLIO 78 MAPPALE 492
scala 1:2000

VARIANTE P.R.G.



VARIANTE P.R.G.
scala 1:2.000





FOGLIO 56 MAPPALI 43p, 47p, 70, 175, 121,
173, 174, 39p, 151, 90, 89
scala 1:2000

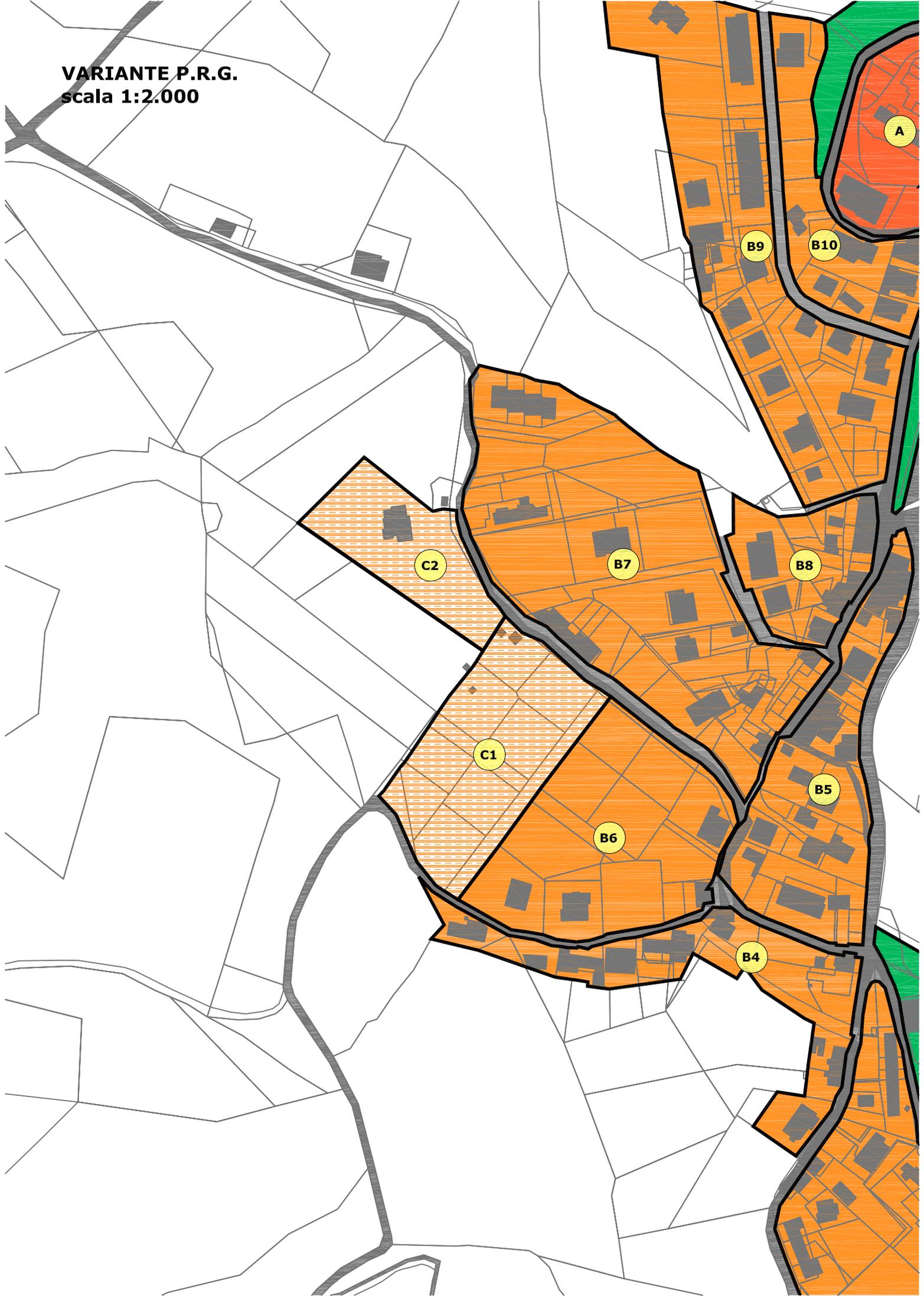
3 FT
170

VARIANTE P.R.G. ADOTTATA CON DEL. C.C. N.72 DEL
14/11/2012



Pieve di Cagna
Scala 1:2000
stralcio 201.III B12

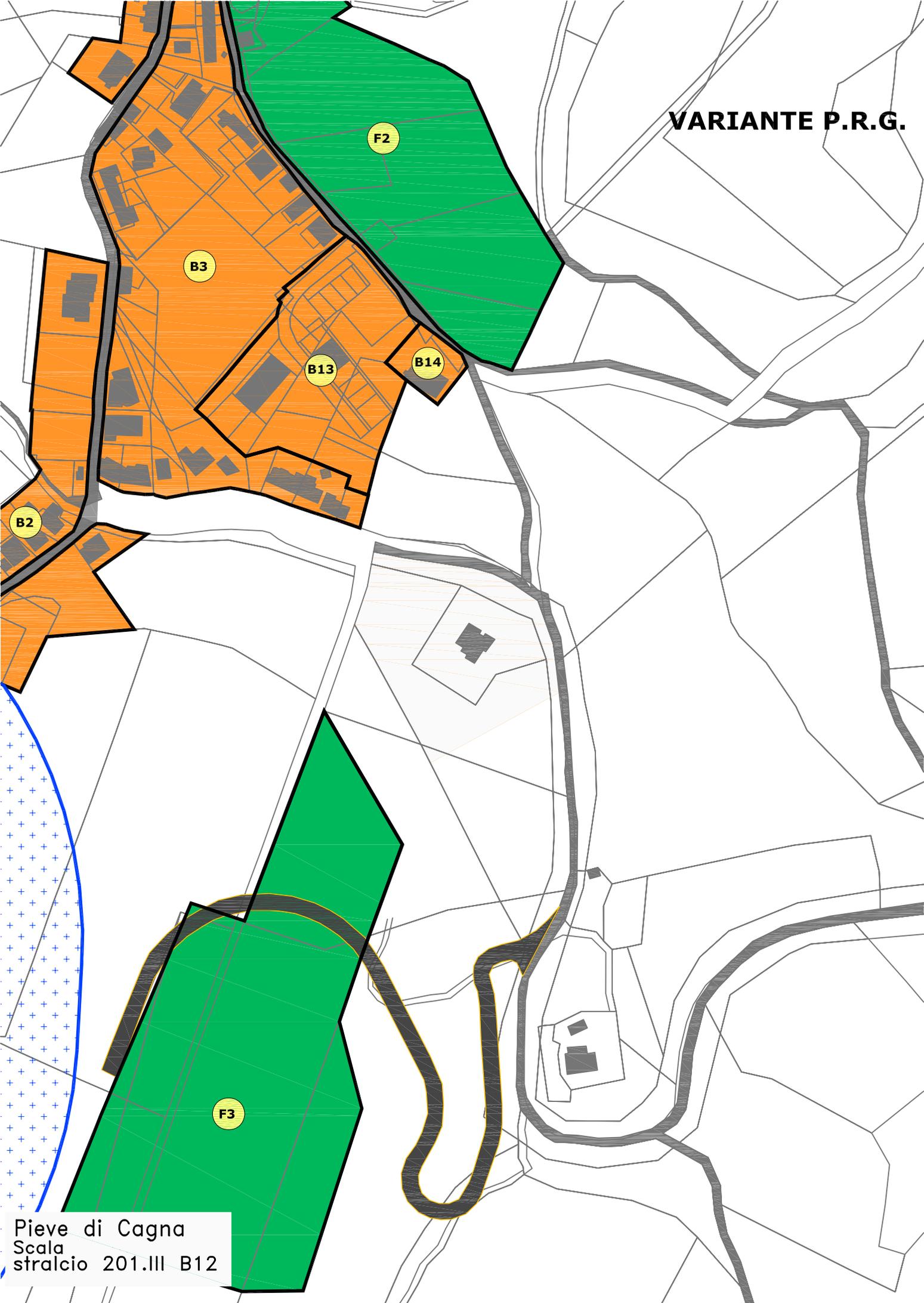
VARIANTE P.R.G.
scala 1:2.000





FOGLIO 60 MAPPALI 179, 256, 603, 604, 613,
185, 454, 456, 614, 192, 881
scala 1:2000

VARIANTE P.R.G.



B3

F2

B13

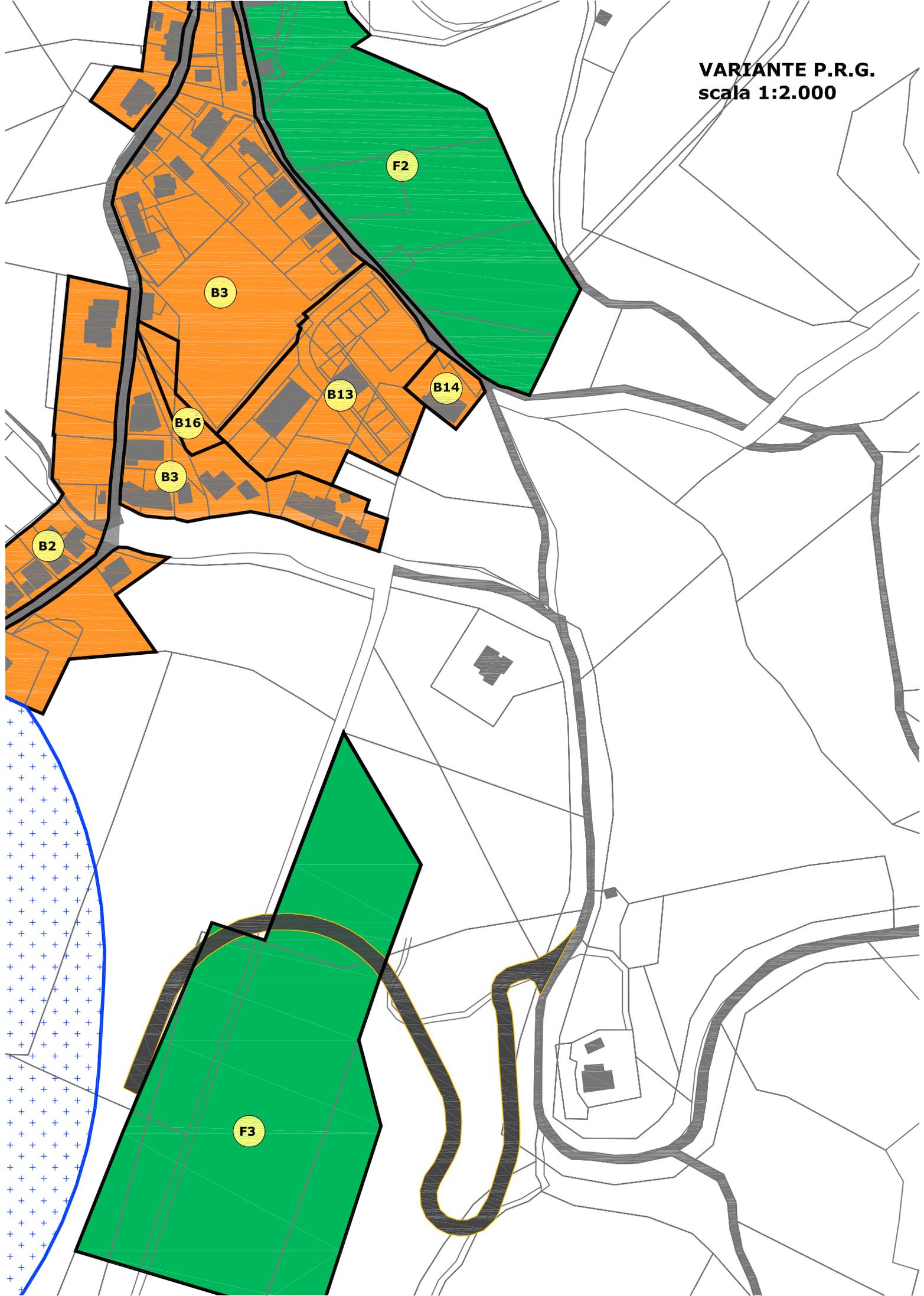
B14

B2

F3

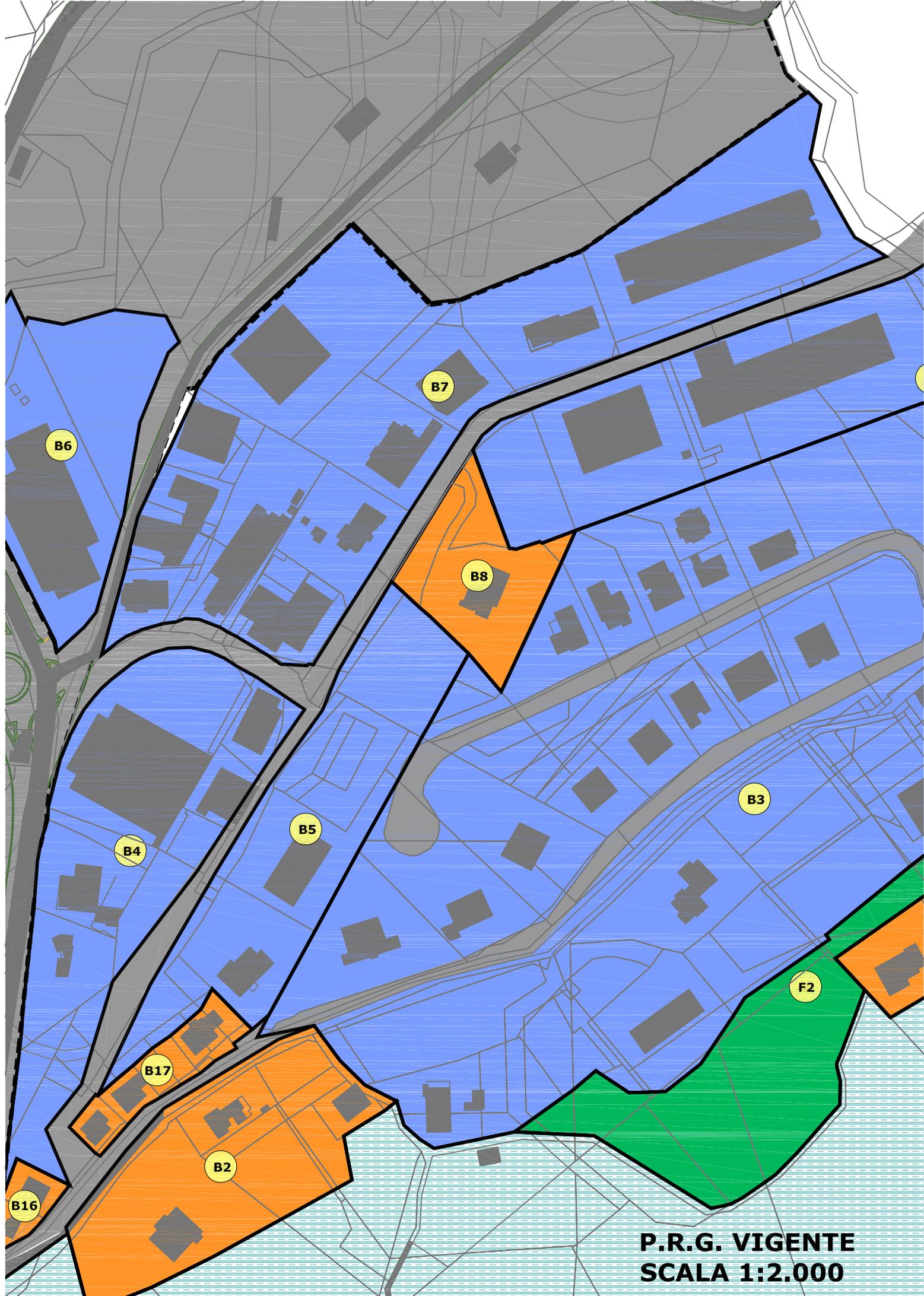
Pieve di Cagna
Scala
stralcio 201.III B12

VARIANTE P.R.G.
scala 1:2.000



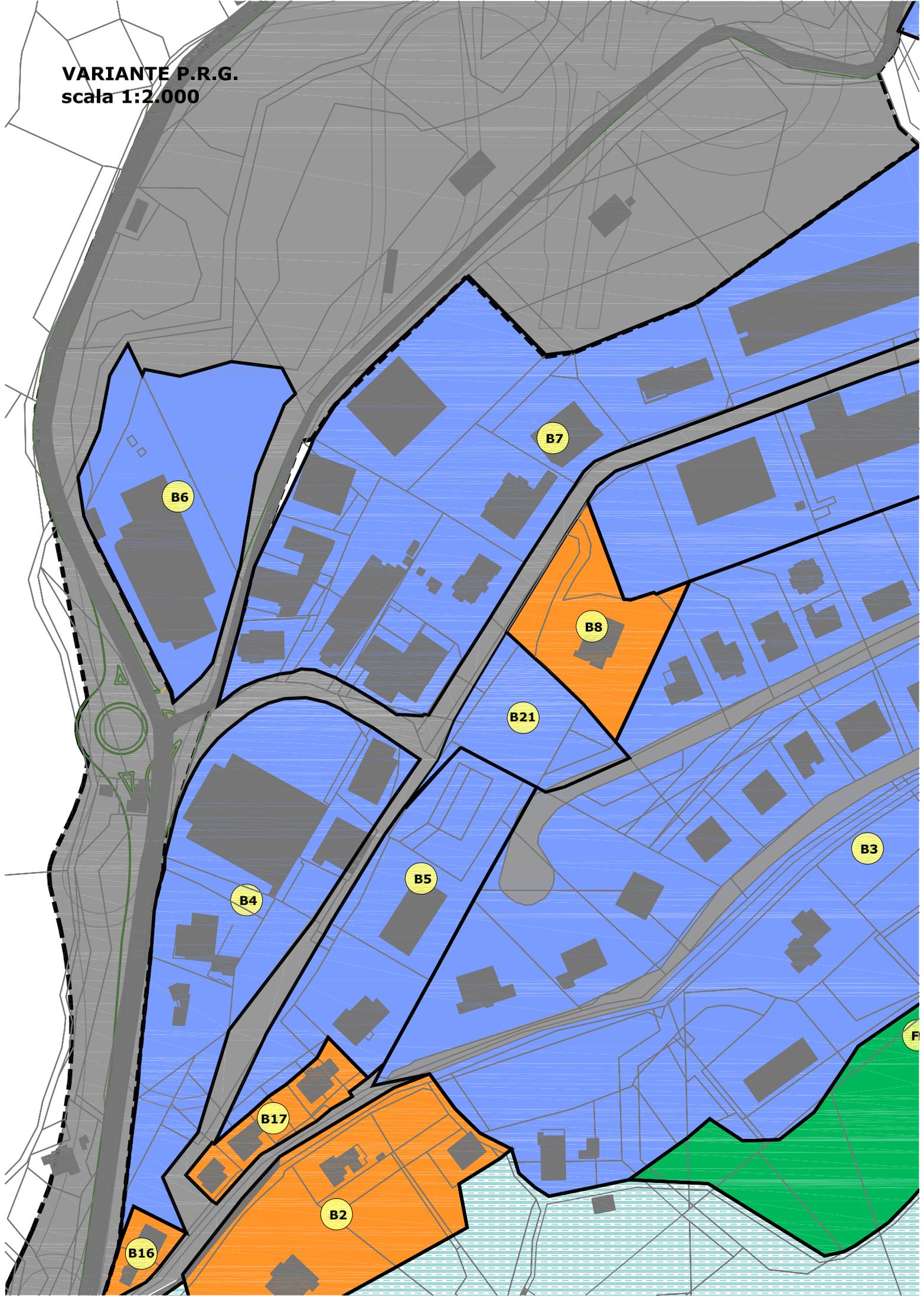


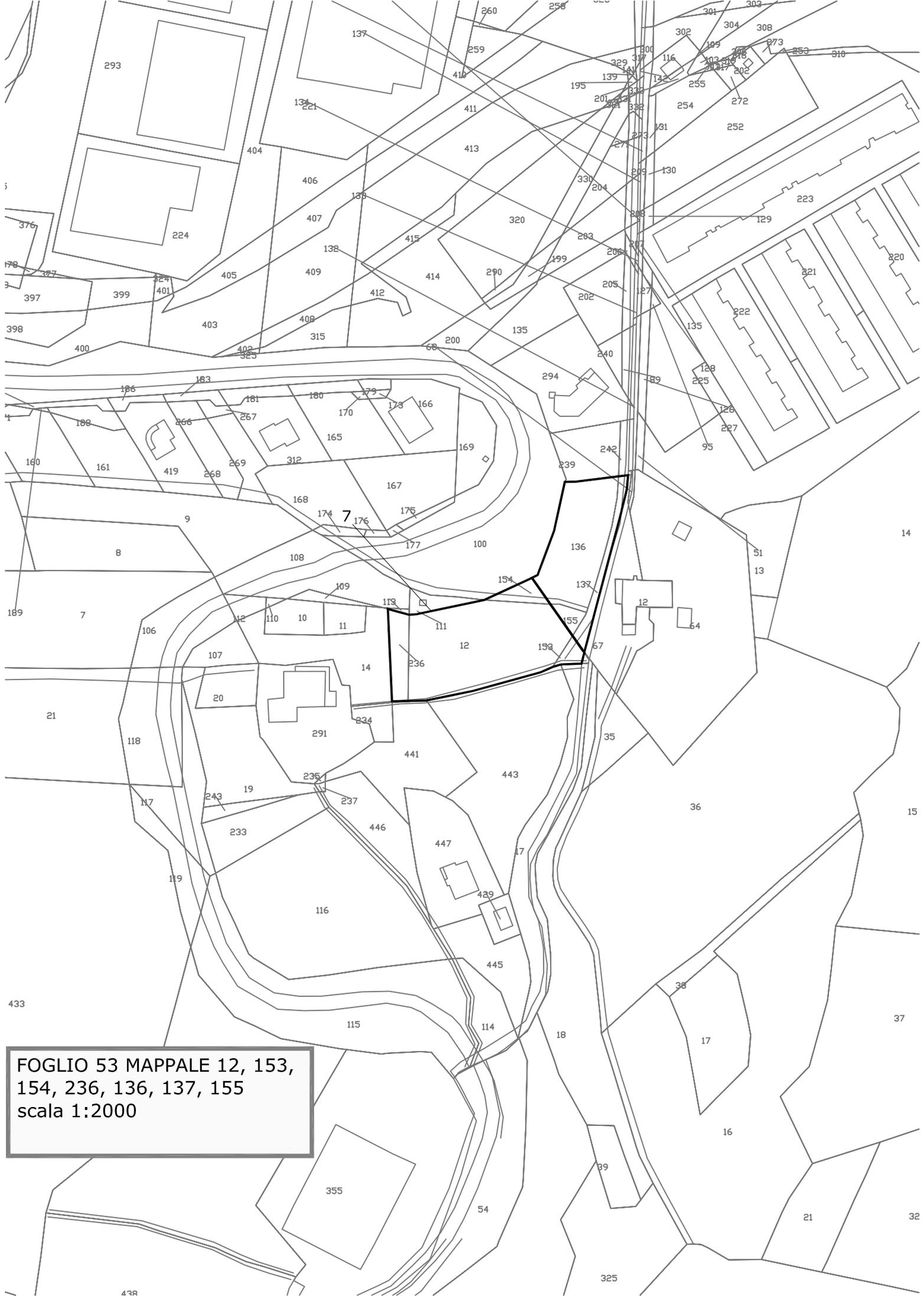
FOGLIO 116
MAPPALE 339, 340, 906, 957, 958, 907 P
scala 1:2.000



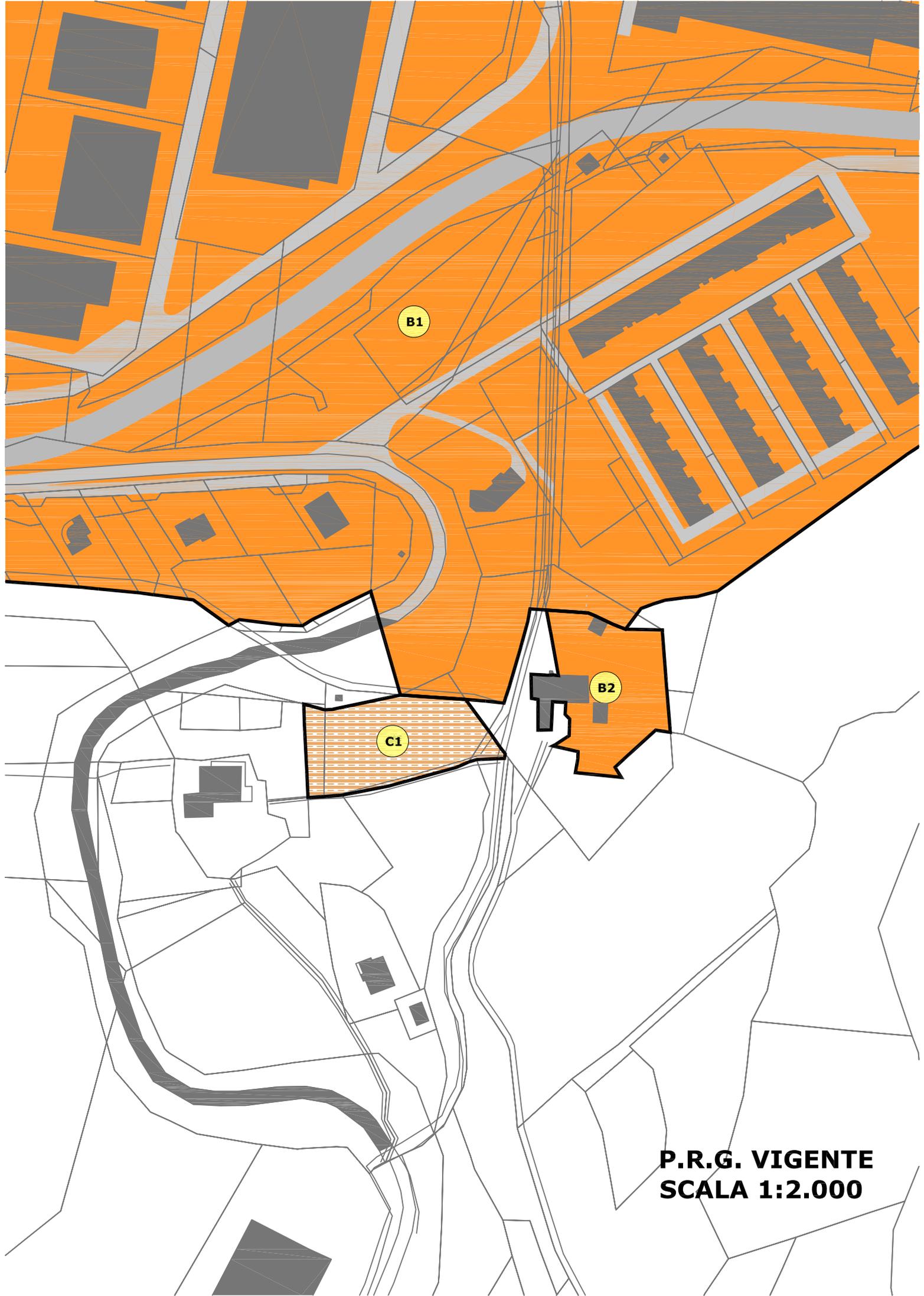
P.R.G. VIGENTE
SCALA 1:2.000

VARIANTE P.R.G.
scala 1:2.000





**FOGLIO 53 MAPPALE 12, 153,
154, 236, 136, 137, 155
scala 1:2000**



B1

B2

C1

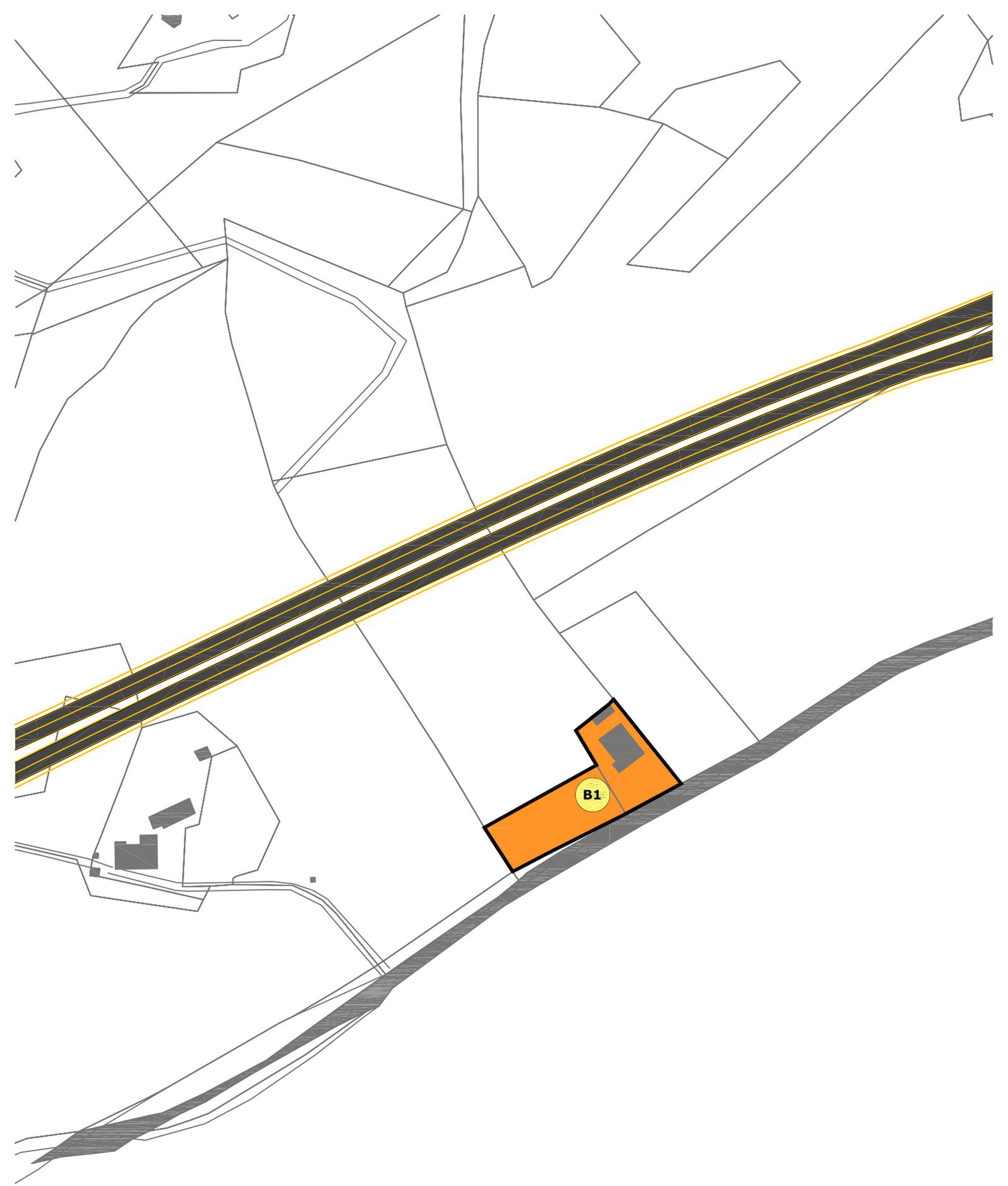
P.R.G. VIGENTE
SCALA 1:2.000

VARIANTE P.R.G.
scala 1:2.000

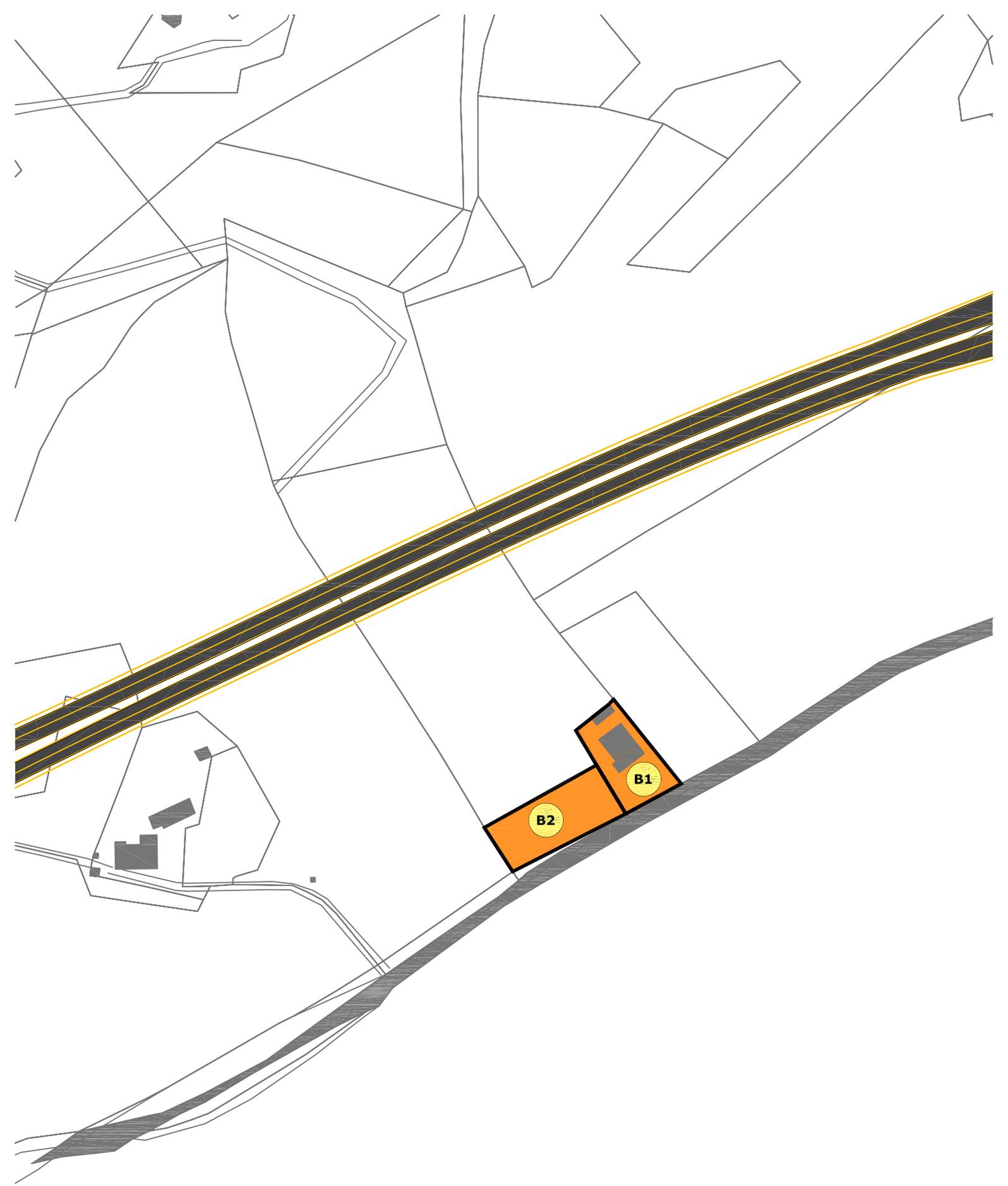




FOGLIO 250
MAPPALE 143, 144 (ex mappale 36)
scala 1:2.000



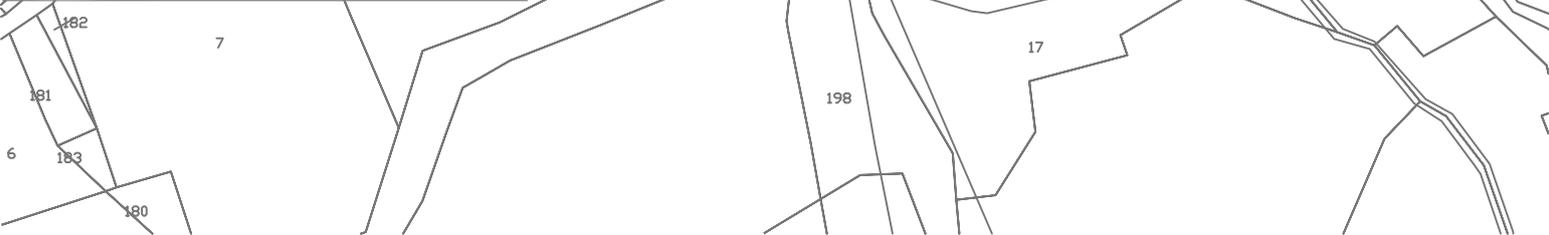
**P.R.G. VIGENTE
SCALA 1:2000**



**VARIANTE P.R.G.
SCALA 1:2000**

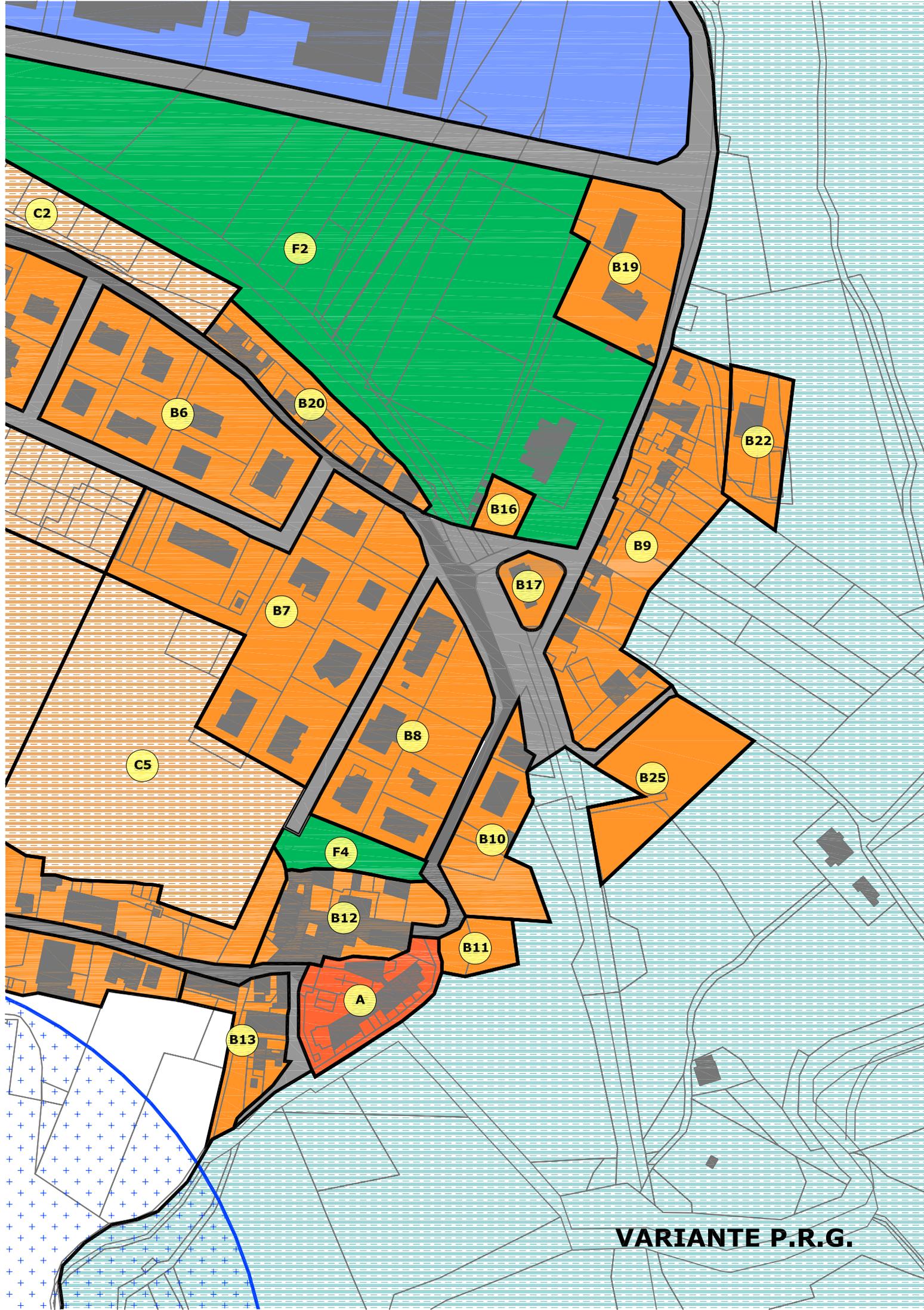


FOGLIO 19
MAPPALE 245
scala 1:2.000

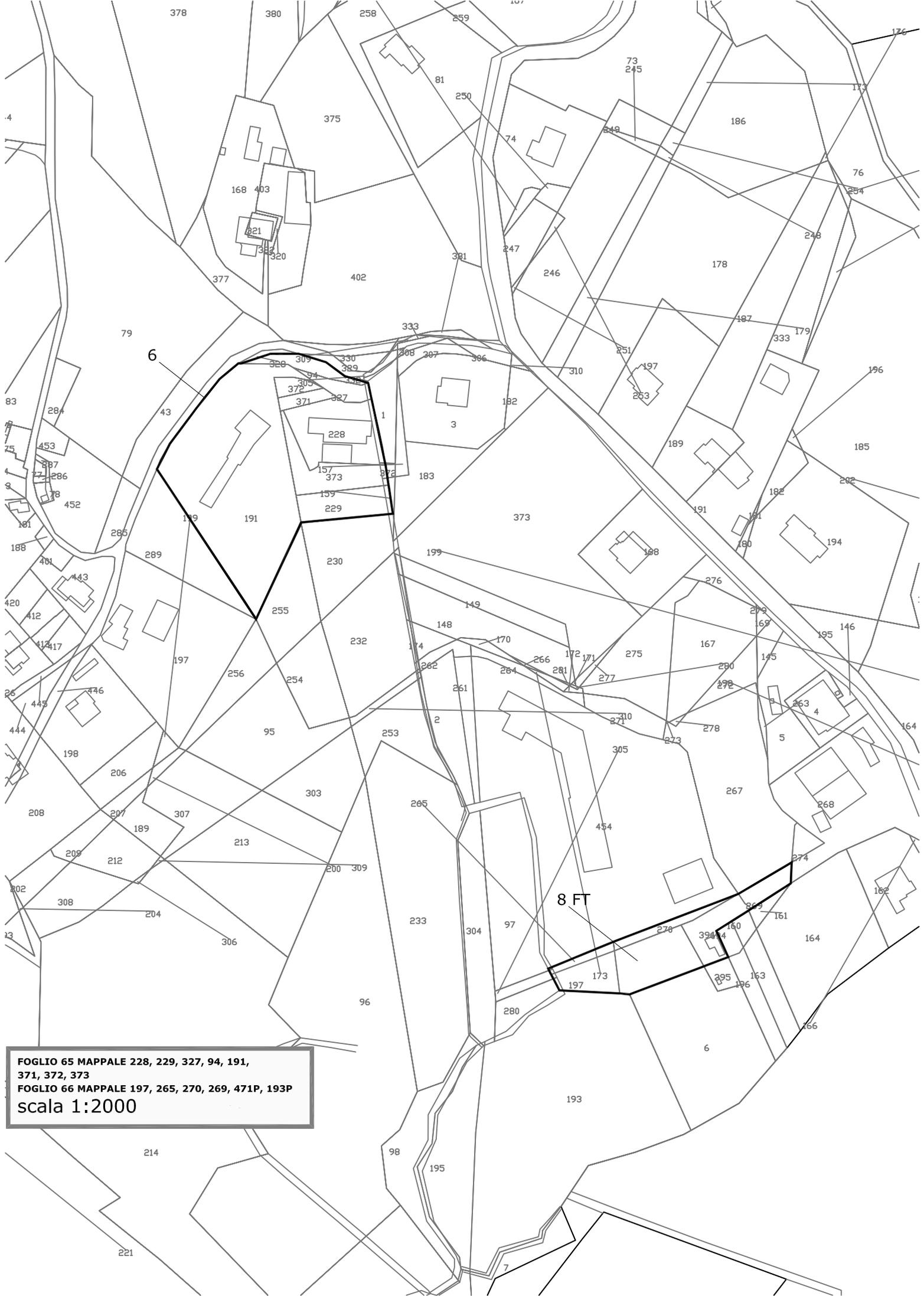




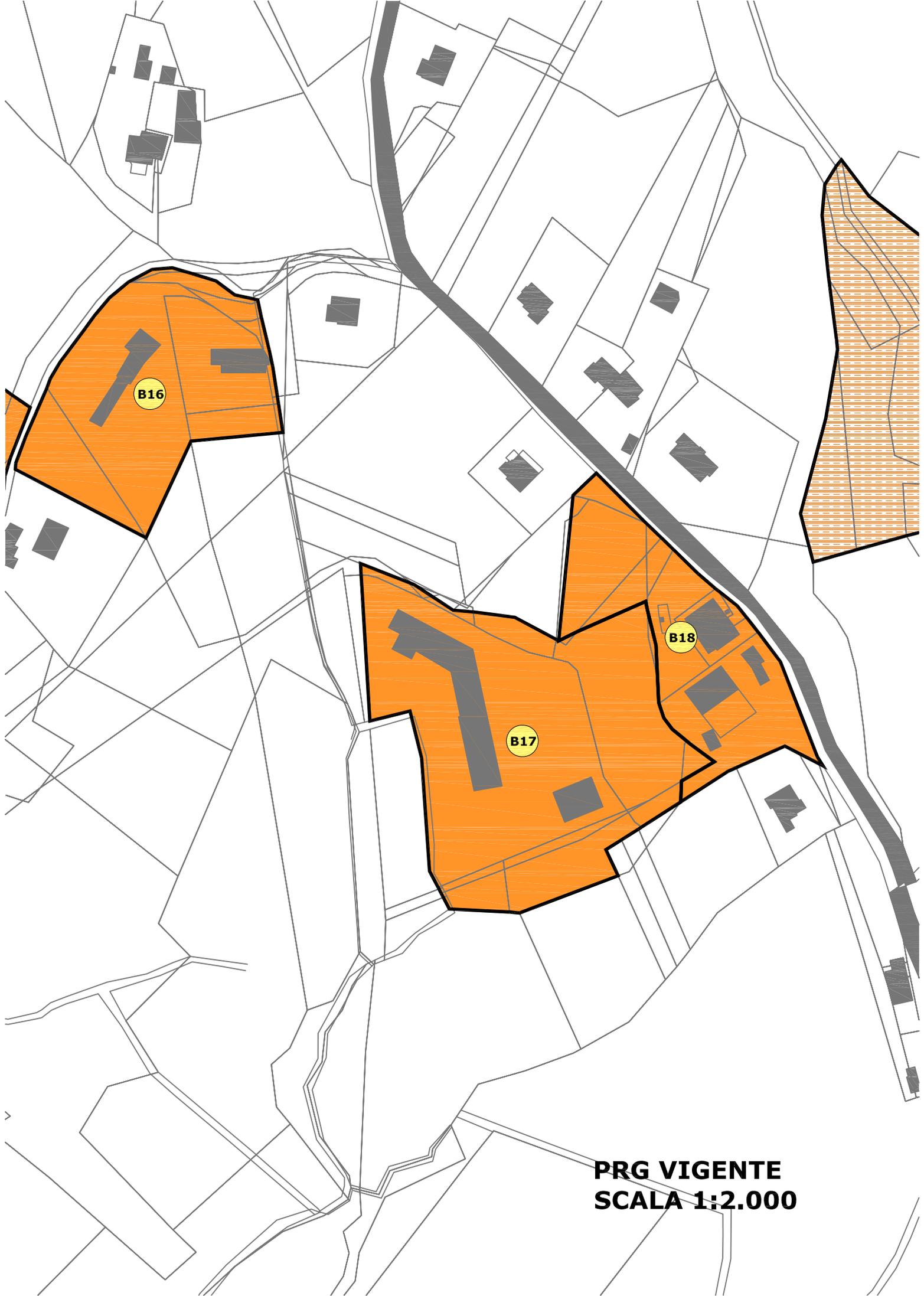
P.R.G. VIGENTE



VARIANTE P.R.G.



**FOGLIO 65 MAPPALE 228, 229, 327, 94, 191,
371, 372, 373
FOGLIO 66 MAPPALE 197, 265, 270, 269, 471P, 193P
scala 1:2000**

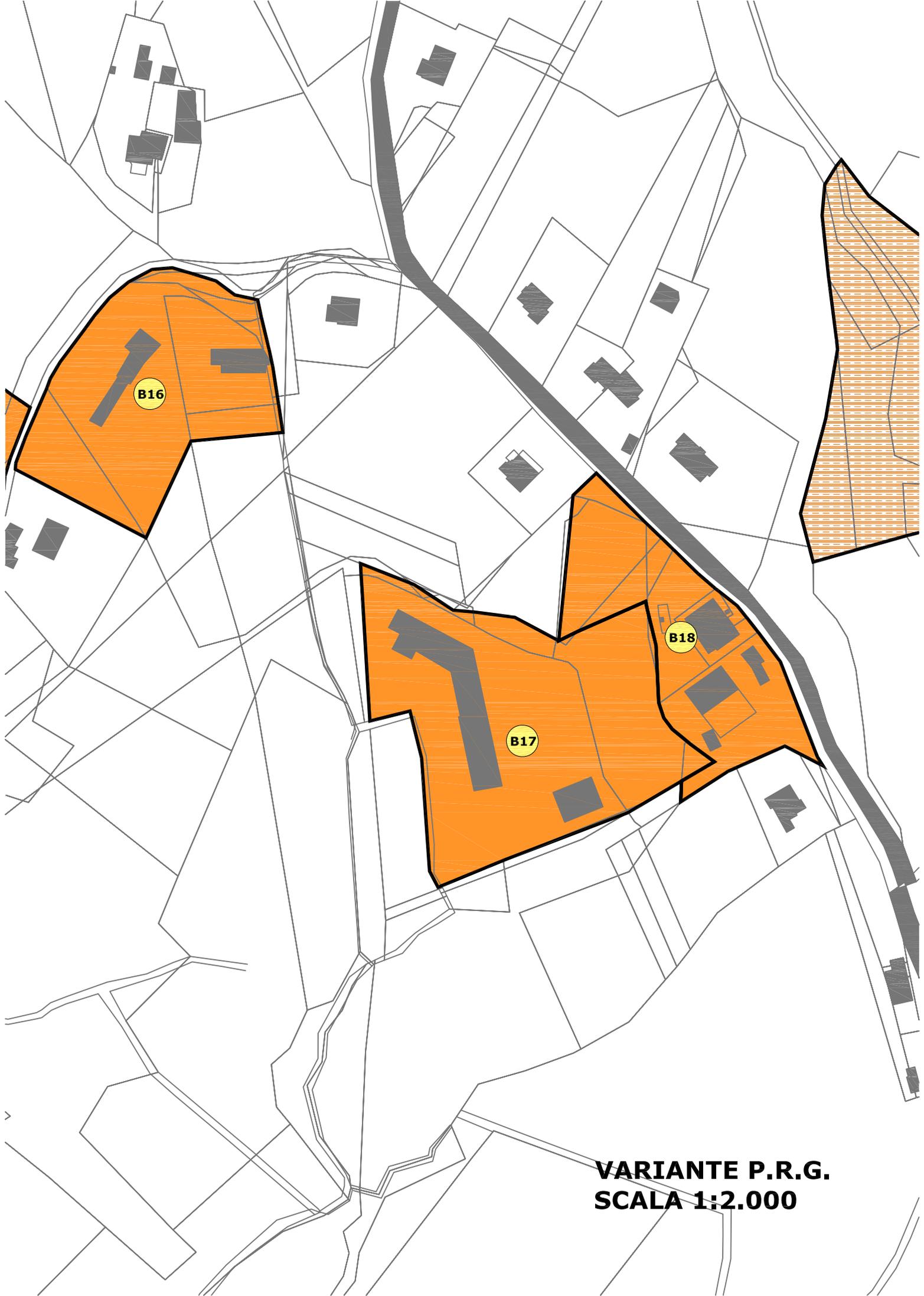


B16

B17

B18

PRG VIGENTE
SCALA 1:2.000

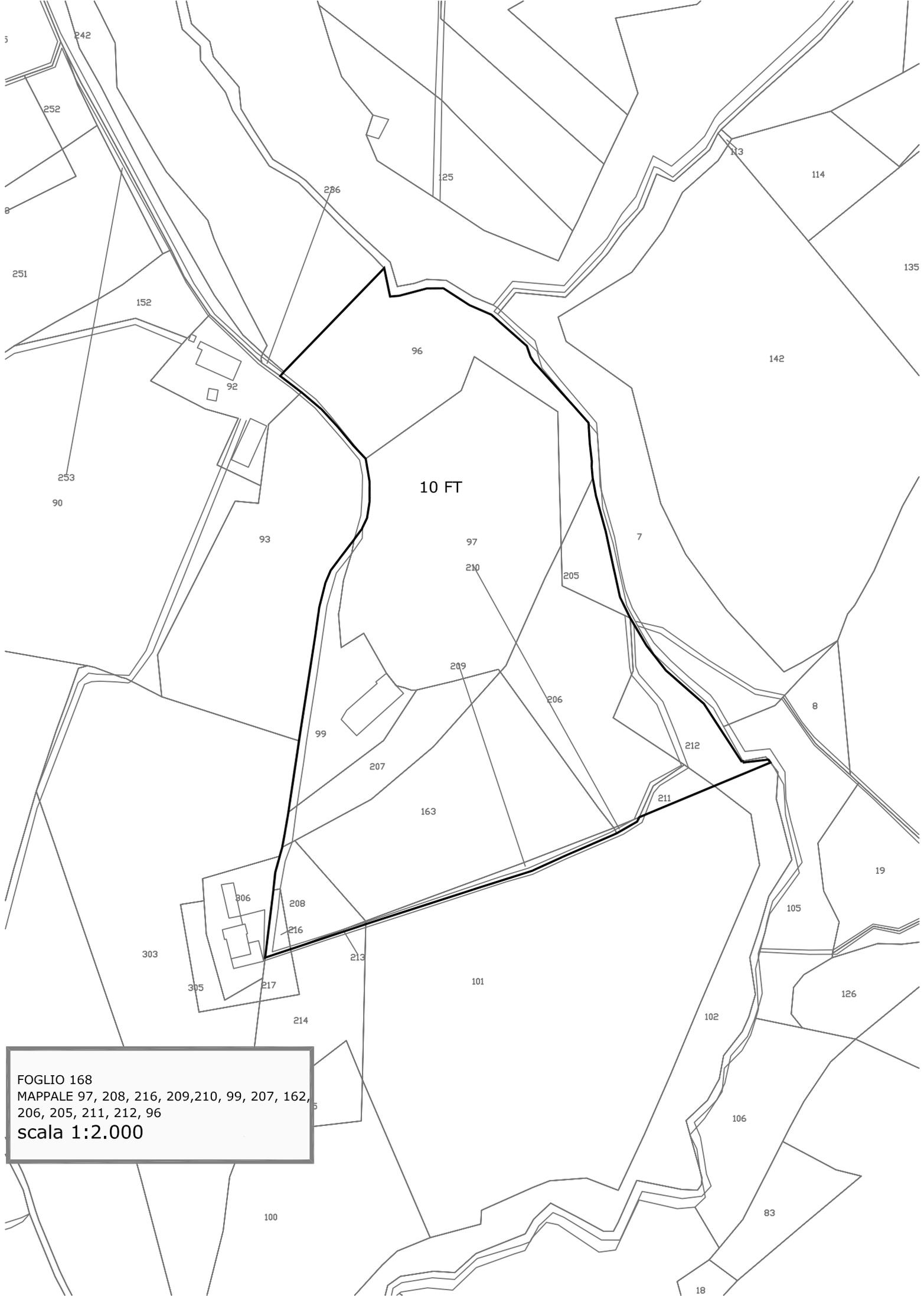


B16

B17

B18

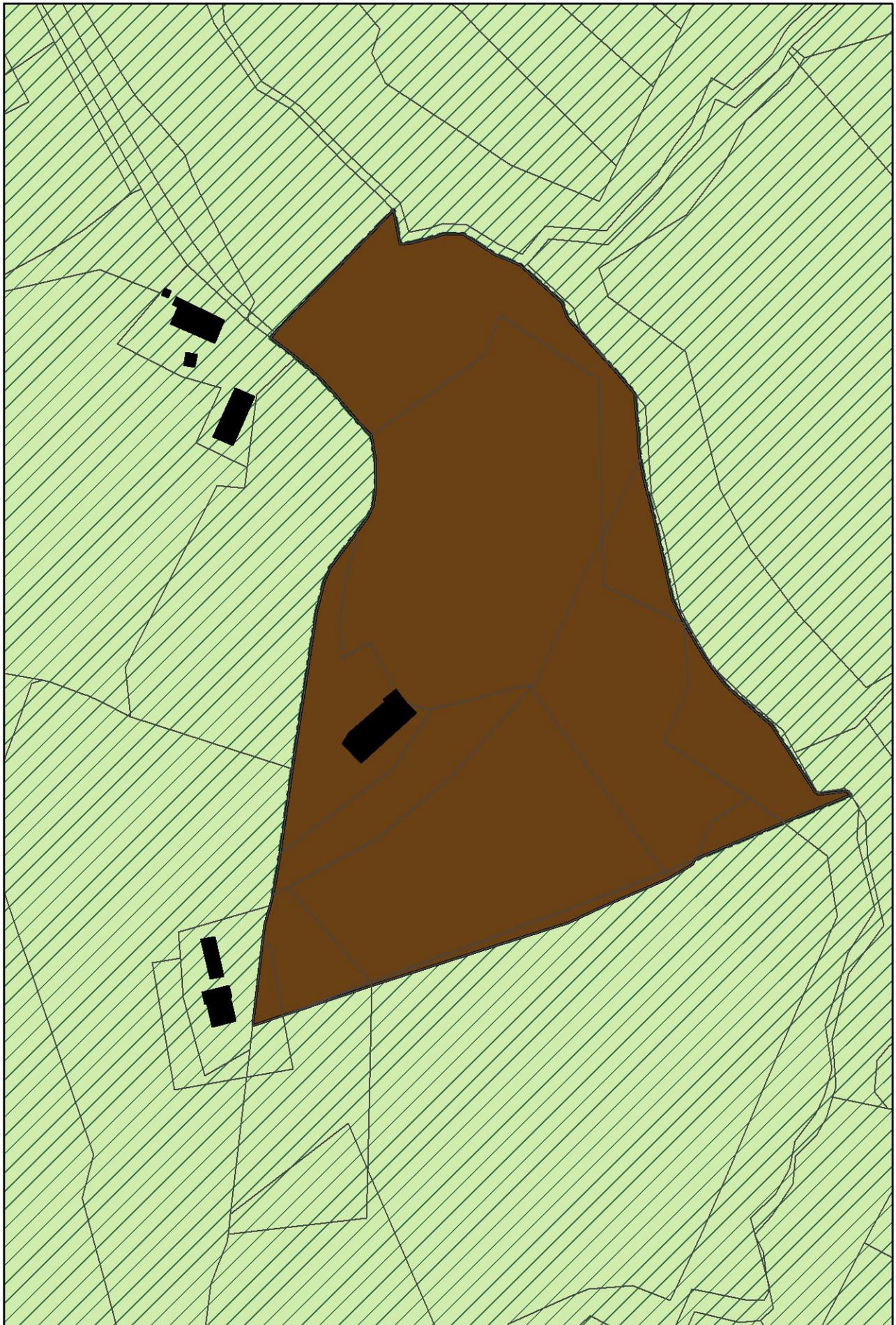
**VARIANTE P.R.G.
SCALA 1:2.000**



10 FT

FOGLIO 168
MAPPALE 97, 208, 216, 209,210, 99, 207, 162,
206, 205, 211, 212, 96
scala 1:2.000

P.R.G. Vigente



Scala 1:2.000

Variante P.R.G.



Scala 1:2.000



FOGLIO 35 MAPPALE 748, 749
scala 1:2000

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

VARIANTI CHE NON INCIDONO SUL DIMENSIONAMENTO DEL PRG VIGENTE O NE RIDUCONO LA CONSISTENZA

1.1 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.

1.2 Verifica preliminare dei potenziali impatti

Di seguito si riporta una sintetica descrizione dei contenuti della variante urbanistica in oggetto

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.

1.3 descrizione della variante urbanistica

La variante in esame riguarda una serie di aree per le quali viene eliminata la potenzialità edificatoria. Si tratta di zone classificate come zone di completamento o come aree di espansione a destinazione residenziale. L'obiettivo di tale previsione è quello di razionalizzare gli interventi sul territorio eliminando le previsioni di edificazione per quelle aree che non sono state edificate dal 1997 ad oggi.

Dalla tabella riportata nelle pagine seguenti risulta che complessivamente l'operazione di variante porta ad una riduzione della capacità edificatoria del PRG per mq. **16.372,24**

Schema riassuntivo delle quantità edificatorie in decremento ed in incremento di cui alle deliberazioni del Consiglio Comunale n.72 e n.74 del 11.11.2012 ed a seguito dell'accoglimento delle osservazioni sopra riportate.

VARIANTE ADOTTATA CON DEL. CONSIGLIO COMUNALE N. 72 DEL 14.11.2012					
	Zona	PRG variante incremento	PRG variante decremento	note	
1	Tav.201.III.B4 (Gadana) zona B22	0	0	Modifica perimetro	
2	Tav.201.III.B6 (TVS) zona B4 – zona B1	0	3.078,58	Modifica perimetro	
3	Tav.201.III.B7 (Trasanni) zona B22	0	614,1 mq	Modifica perimetro	
4	Tav.201.III.B8 (Canavaccio) zona B51 – B52 – B53	0	0	Modifica perimetro	
5	Tav.201.III.B11 (La Torre) zona B1	0	0	Modifica perimetro	
6	Tav.201.III.B12 (Pieve di Cagna) zona B12 – C3	0	3.743,56 mq.	Modifica perimetro	
7	Tav.201.III.B14 (Cà Mazzasette) zona B3	0	0	Modifica perimetro	
	TOTALE		7.436,24 MQ.		
VARIANTE ADOTTATA CON DEL. CONSIGLIO COMUNALE N. 74 DEL 14.11.2012					
1	Tav.201.III.B20 (Pallino) zona B5	200 mq	0	Modifica perimetro	
	TOTALE	200 MQ.			
	TOTALE		7236,24		
OSSERVAZIONI DI CUI SI PROPONE L'ACCOGLIMENTO					
1	Tav.201.III.B7 (Trasanni) zona B11	0	1.005 mq	Modifica perimetro Oss. n.1, 3	
3	Tav.201.III.B12 (Pieve di Cagna) zona C2	0	3520 mq	Modifica perimetro Oss. n.5	
4	Tav.201.III.B9 (Ponte Armellina) zona C1	0	1.386 mq	Oss.7	
OSSERVAZIONI FUORI TERMINE DI CUI SI PROPONE L'ACCOGLIMENTO					
5	Tav.201.III.B15 (Cà Guerra)	400 mq	0	Oss.1	
6	Tav.201.III.B5 (Casino Noci)	0	1.360 mq	Modifica perimetro Oss.2	
7	Tav.201.III.B12 (Pieve di Cagna) zona B3	0	337 mq	Modifica perimetro Oss.3	
8	Tav.201.III.B12 (Pieve di Cagna) zona B3	0	240 mq	Modifica perimetro Oss.4	
9	Tav.201.III.B13 (Schieti) zona B25	0	0	Modifica perimetro Oss. 6	
10	Tav.201.III.B10 (Cavallino) zona B17	0	0	Modifica perimetro Oss. 8	
11	Montecalende	0	1.318	Oss. 9	
12	Tav. 201.II C.11 Urbino	0	420	Oss.10	
	TOTALE	750	8.562mq		
	TOTALE		15.154,24 MQ		
OSSERVAZIONI GIUNTE PRIMA DELLA PUBBLICAZIONE DELLA DELIBERA 72/2012 DI CUI SI PROPONE L'ACCOGLIMENTO PARZIALE					
1	Tav.201.III.B7 (Trasanni) zona B9	0	0		

INCREMENTO VARIANTE ADOTTATA CON DEL. CONSIGLIO COMUNALE N. 41 DEL 25.06.2012					
1	Settore 5 parco urbano	100 MQ			
	TOTALE		16.372,24		

2.1 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 in cui l'area è localizzata e quindi le indagini dovranno essere condotte necessariamente a livello subcomunale.

Per quanto riguarda l'individuazione planimetrica di ogni area oggetto di variante, e la relativa normativa, si rimanda agli elaborati che compongono la variante che sono da considerarsi parte integrante della presente relazione.

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

Ubicazione

Le aree in esame ricadono all'interno di zone di territorio spesso confinanti con zone a destinazione agricola. Tali aree risultano essere esterne alle Zone di Protezione Speciale e ai Siti di Interesse Comunitario individuati dalla Regione Marche all'interno del territorio comunale di Urbino. Solo una piccola area a Schieti risulta interna al SIC e alla ZPS.

Aspetti geomorfologici e vegetazionali.

Le aree oggetto di variante, ritenute idonee all'edificazione dal vigente PRG non presentano interferenze con il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) elaborato dalla Regione Marche. In generale sono aree che presentano un'acclività contenuta e comunque entro limiti tali da essere ritenute adatte all'edificazione. Per quanto riguarda la presenza di vegetazione. Tali aree non presentano esemplari arborei ed arbustivi di particolare valore paesaggistico o ambientale. Ad ogni modo la natura stessa della variante urbanistica (decremento delle aree edificabili) salvaguarda di per sé gli aspetti vegetazionali e ambientali.

2.2 Analisi dei potenziali effetti

Incremento popolazione

Poiché la variante è tesa ad eliminare la potenzialità edificatoria di alcune zone, sono da escludersi incrementi in termini di popolazione per cui non ci saranno effetti indesiderati legati al consumo di suolo, a nuove infrastrutturazione o ad impatti in termini di consumi idrici o smaltimento di reflui.

Interazioni suolo

Poiché la variante è finalizzata ad eliminare la potenzialità edificatoria di alcune aree, sono da escludersi qualsiasi interazione con il suolo e il sottosuolo in quanto la conformazione, la permeabilità e la natura dei terreni non viene in alcun modo modificata o alterata.

2.3 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 in oggetto.

Obiettivi di sostenibilità ambientale pertinenti (L.r. 14/2008)	interazione
Garantire l'ordinato sviluppo del territorio, del tessuto urbano e del sistema produttivo	L'eliminazione della potenzialità edificatoria di alcune aree non ha alcuna interazione con il tessuto urbano o il sistema produttivo.
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. Anzi contribuisce a limitare il rischio ambientale esistente mediante l'esclusione di aree edificabili, contribuendo a preservare l'integrità fisica e storica del territorio.
Garantire il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e della salubrità degli insediamenti.	La variante proposta non prevede nuove edificazioni per cui la qualità ambientale esistente non verrà modificata.
Garantire la riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturalistico-ambientali, anche attraverso opportuni interventi di mitigazione degli impatti.	Vista la particolare natura della variante (eliminazione capacità edificatoria) non sono necessari interventi di mitigazione degli impatti.
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.	Poiché la proposta di variante diminuisce notevolmente l'impatto antropico mediante la diminuzione della superficie per nuova edificazione, si può affermare che non viene prevista la riduzione di nuovo territorio agricolo né l'occupazione di suoli ad alto valore naturalistico o agricolo.

2.4 conclusioni.

In sintesi le previsioni della variante non producono consumo di nuovo suolo e non aumentano la capacità edificatoria delle aree. Anzi l'edificabilità per nuove costruzioni viene diminuita notevolmente. 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 con l'ambito comunale.

All'interno delle aree 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 con l'ambiente agricolo sono praticamente inesistenti né sono previste interferenze che possano portare ad una diminuzione delle risorse idriche e naturali.

ⁱ Modifica con prescrizione in accoglimento pt. 11, osservazione n° 386; deliberazione Giunta Provinciale n° 776/96, Capo B, pt. c. e deliberazione Giunta Provinciale n° 323/97, Capo B, pt. c.

ⁱⁱ Modifica con prescrizione in accoglimento pt. 11, osservazione n° 386; deliberazione Giunta Provinciale n° 776/96, Capo B, pt. c. e deliberazione Giunta Provinciale n° 323/97, Capo B, pt. c.