



COMUNE DI URBINO

Provincia di Pesaro e Urbino

Delibera n. 78 del 24/11/2012

Immediatamente eseguibile

Pratica n. _____ o.d.g.

SETTORE/SERVIZIO URBANISTICA

SERVIZIO/UFFICIO _____

Proposta di deliberazione del Consiglio N. 78 del 05-11-2012

OGGETTO: ADOZIONE DI VARIANTI CHE NON INCIDONO SUL DIMENSIONAMENTO DEL PRG VIGENTE O NE RIDUCONO LA CONSISTENZA.

ADOTTATA CON DEL. CC. N° 78 del 24/11/2012

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 _____

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'atto istruttorio predisposto dal Settore Urbanistica, del quale si riportano integralmente le premesse, e dato atto che il dispositivo formulato con il medesimo coincide con quello della presente proposta di deliberazione:

"Premesso che:

- Con delibera del Consiglio Comunale n.92 del 30/7/1994 è stato adottato il nuovo P.R.G. di Urbino, approvato in via definitiva con provvedimento G.P.323 del 22/4/1997, fatto proprio dal Consiglio Provinciale con delibera C.P.29/2000.
 - Da diverso tempo sono pervenute all'Ufficio Urbanistica alcune richieste, da parte di privati cittadini, relative alla possibilità di stralciare la capacità edificatoria da aree di loro proprietà. Le richieste sono essenzialmente dettate dal desiderio di non pagare l'I.C.I. (ora I.M.U.) su aree che, sebbene individuate dal vigente PRG come aree edificabili, dal '97 ad oggi non sono state edificate. Si tratta di aree prevalentemente inserite in zone B di completamento per le quali non risulta esaurita la capacità edificatoria. In altri casi si tratta di richieste di modifica di lotti edificabili in base al vigente PRG, mantenendo inalterata la SUL prevista: le modifiche sono motivate dall'esigenza di meglio distribuire i volumi previsti.
 - Il vaglio compiuto dall'Ufficio ha portato ad escludere dalla presente variante quelle richieste che riguardano previsioni urbanistiche di particolare rilievo. Ci si riferisce, ad esempio, ad una richiesta di cancellazione di parte di un'area di espansione industriale artigianale a Pantiere, che può essere valutata solo nell'ambito di una nuova programmazione delle aree produttive del Comune. Sono inoltre state escluse tutte le richieste che comportano modifiche a piani attuativi già approvati: queste potranno essere valutate in sede di variante al piano attuativo, senza intervenire sul dimensionamento generale della zona.
 - In un solo caso la richiesta riguarda una zona C a Pieve di Cagna. Per la precisione si tratta della zona C3 per la quale è prevista la redazione di uno strumento urbanistico attuativo per la costruzione di 2.800 mq. di SUL. In questo caso si è ritenuto di accogliere la richiesta di stralcio in relazione sia alla particolare situazione orografica dell'area (che si presenta in forte pendenza e di difficile accesso), sia in relazione alla situazione oggettiva del mercato edilizio di questa frazione: la ridotta attività edilizia registrata negli ultimi anni consente di valutare le restanti possibilità di intervento come ampiamente sufficienti.
 - L'eliminazione dell'edificabilità delle aree suddette comporta la perdita di circa 7.436,24 mq. di SUL nel territorio comunale.
 - con successivi atti l'amministrazione potrà provvedere a recuperare gli stralci volumetrici operati, utilizzandoli per valorizzare le proprietà pubbliche o dislocando queste previsioni in aree maggiormente attrattive.
 - Operativamente l'accoglimento delle domande determina l'obbligo di provvedere alla redazione di una variante al PRG che prevede sia modifiche normative alle specifiche urbanistiche, sia modifiche grafiche agli elaborati del PRG.
 - in generale la presente variante presenta un carattere puntiforme che riguarda i seguenti centri abitati: Trasanni località TVS (tav.201.III B6), Trasanni (tav.201.III B7), Pieve di Cagna (tav.201.III B12), Cà Mazzasette (tav.201.III B14), Torre San Tommaso (tav. 201.III B11), Gadana (tav. 201.III B4) , Canavaccio (tav. 201.III B8).
- in particolare:
- a. nella frazione di Trasanni (tav. 201.III B7) viene definita la zona B22 con una specifica urbanistica che esclude qualsiasi aumento di SUL.

- b. nella zona TVS (tav. 201.III B6) viene ridefinita la zonizzazione di aree produttive, separandole da quelle residenziali e agricole, escludendo porzioni di terreno oggettivamente di difficile utilizzo.
- c. Nella frazione di Cà Mazzasette (tav. 201.III B14) viene ridefinito il perimetro della zona F3 sulla base delle alienazioni già approvate con del C.C. n.23 del 14.03.2008. Anche in questo caso resta invariata la capacità edificatoria del lotto a cui tale area viene inclusa.
- d. Nella frazione di Pieve di Cagna (tav. 201.III B12) viene stralciata la zona di espansione C3 in base alle motivazioni sopra riportate e viene eliminata la zona di completamento B12 riconducendo entrambe le aree a zona agricola (E)
- e. nelle frazioni di Canavaccio, Torre San Tommaso e Gadana, vengono ridefiniti i perimetri di alcune zone di completamento al fine di corrispondere alle esigenze manifestate dai proprietari di meglio distribuire le volumetrie consentite dal PRG vigente. Nei casi in cui si propone un ampliamento della zona B sono state stabilite apposite specifiche urbanistiche finalizzate a mantenere invariate le potenzialità edificatorie stabilite dal vigente PRG. In due casi, nella frazione di Canavaccio, i nuovi perimetri inglobano piccole porzioni di zona F adiacenti alle zone B. Tali modifiche, interessando terreni di limitatissima estensione, non incidono sulla verifica degli standard già operata dal PRG vigente.

- le modifiche descritte al punto precedente sono normate e graficizzate nel fascicolo allegato alla presente variante dal titolo: "Specifiche urbanistiche e modifiche cartografiche"

Tutto quanto sopra premesso e considerato;

- Viste la Legge 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
- Vista la Legge Regionale n.34 del 16/12/2005 e successive modifiche ed integrazioni
- Visto il d.lgs. n. 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni
- Vista la del. Giunta Regione Marche n. 1813 del 21.12.2010
- Vista la Legge Regionale 22/2011
- Visto il Reg. Reg. n.6 dell'08/08/2012

si propone di deliberare

1. Di adottare, ai sensi dall'art. 26 della L.R. n.34 del 05.08.1992 e successive modifiche ed integrazioni, le "varianti che non incidono sul dimensionamento del PRG vigente o ne riducono la consistenza" secondo la formulazione riportata nel fascicolo "Specifiche urbanistiche e modifiche cartografiche" allegate alla presente deliberazione e secondo i files in formato pdf (Portable Document Format) depositati agli atti d'ufficio in numero 1 DVD dotato di firma digitale dell'Ing. Carlo Giovannini e marca temporale in data
2. di precisare che, ai sensi del paragrafo 1.3 punto 8 lettera k dell'aggiornamento delle linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica, di cui alla DGR 1400/2008 e del D.LGS 152/2996 così come modificato dal D.lgs 128/2010 approvate con del G.R. n.1813 del 21.12.2010 la presente variante generale al PRG non è soggetta a VAS.
3. Di pubblicare il presente atto ed i relativi elaborati ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/1992 e successive modifiche e integrazioni, dando atto che le relative spese, ammontanti presuntivamente in € 900,00, troveranno copertura nel Bilancio 2012, azione 1961 capitolo 560/356.
4. Di rendere il presente atto immediatamente esecutivo al fine di provvedere tempestivamente all'attuazione delle previsioni del PRG."

IL SINDACO
o L'ASSESSORE PROPONENTE
URBANISTICA





COMUNE DI URBINO
PROVINCIA DI PESARO E URBINO

Settore Urbanistica

Urbino 5 novembre 2012

SERVIZIO URBANISTICA DEL COMUNE DI URBINO

OGGETTO: PROPOSTA ADOZIONE DI VARIANTI CHE NON INCIDONO SUL DIMENSIONAMENTO DEL PRG VIGENTE O NE RIDUCONO LA CONSISTENZA.

ATTO ISTRUTTORIO

Premesso che:

- Con delibera del Consiglio Comunale n.92 del 30/7/1994 è stato adottato il nuovo P.R.G. di Urbino, approvato in via definitiva con provvedimento G.P.323 del 22/4/1997, fatto proprio dal Consiglio Provinciale con delibera C.P.29/2000.
- Da diverso tempo sono pervenute all'Ufficio Urbanistica alcune richieste, da parte di privati cittadini, relative alla possibilità di stralciare la capacità edificatoria da aree di loro proprietà. Le richieste sono essenzialmente dettate dal desiderio di non pagare l'I.C.I. (ora I.M.U.) su aree che, sebbene individuate dal vigente PRG come aree edificabili, dal '97 ad oggi non sono state edificate. Si tratta di aree prevalentemente inserite in zone B di completamento per le quali non risulta esaurita la capacità edificatoria. In altri casi si tratta di richieste di modifica di lotti edificabili in base al vigente PRG, mantenendo inalterata la SUL prevista: le modifiche sono motivate dall'esigenza di meglio distribuire i volumi previsti.
- Il vaglio compiuto dall'Ufficio ha portato ad escludere dalla presente variante quelle richieste che riguardano previsioni urbanistiche di particolare rilievo. Ci si riferisce, ad esempio, ad una richiesta di cancellazione di parte di un'area di espansione industriale artigianale a Pantiere, che può essere valutata solo nell'ambito di una nuova programmazione delle aree produttive del Comune. Sono inoltre state escluse tutte le richieste che comportano modifiche a piani attuativi già approvati: queste potranno essere valutate in sede di variante al piano attuativo, senza intervenire sul dimensionamento generale della zona.

In un solo caso la richiesta riguarda una zona C a Pieve di Cagna. Per la precisione si tratta della zona C3 per la quale è prevista la redazione di uno strumento urbanistico attuativo per la costruzione di 2.800 mq. di SUL. In questo caso si è ritenuto di accogliere la richiesta di stralcio in relazione sia alla particolare situazione orografica dell'area (che si presenta in forte pendenza e di

difficile accesso), sia in relazione alla situazione oggettiva del mercato edilizio di questa frazione: la ridotta attività edilizia registrata negli ultimi anni consente di valutare le restanti possibilità di intervento come ampiamente sufficienti.

- L'eliminazione dell'edificabilità delle aree suddette comporta la perdita di circa **7.436,24 mq. di SUL** nel territorio comunale.
- con successivi atti l'amministrazione potrà provvedere a recuperare gli stralci volumetrici operati, utilizzandoli per valorizzare le proprietà pubbliche o dislocando queste previsioni in aree maggiormente attrattive.
- Operativamente l'accoglimento delle domande determina l'obbligo di provvedere alla redazione di una variante al PRG che prevede sia modifiche normative alle specifiche urbanistiche, sia modifiche grafiche agli elaborati del PRG.
- in generale la presente variante presenta un carattere puntiforme che riguarda i seguenti centri abitati: Trasanni località TVS (tav.201.III B6), Trasanni (tav.201.III B7), Pieve di Cagna (tav.201.III B12), Cà Mazzasette (tav.201.III B14), Torre San Tommaso (tav. 201.III B11), Gadana (tav. 201.III B4) , Canavaccio (tav. 201.III B8).

in particolare:

- f. nella frazione di Trasanni (tav. 201.III B7) viene definita la zona B22 con una specifica urbanistica che esclude qualsiasi aumento di SUL.
- g. nella zona TVS (tav. 201.III B6) viene ridefinita la zonizzazione di aree produttive, separandole da quelle residenziali e agricole, escludendo porzioni di terreno oggettivamente di difficile utilizzo.
- h. Nella frazione di Cà Mazzasette (tav. 201.III B14) viene ridefinito il perimetro della zona F3 sulla base delle alienazioni già approvate con del C.C. n.23 del 14.03.2008. Anche in questo caso resta invariata la capacità edificatoria del lotto a cui tale area viene inclusa.
- i. Nella frazione di Pieve di Cagna (tav. 201.III B12) viene stralciata la zona di espansione C3 in base alle motivazioni sopra riportate e viene eliminata la zona di completamento B12 riconducendo entrambe le aree a zona agricola (E)
- j. nelle frazioni di Canavaccio, Torre San Tommaso e Gadana, vengono ridefiniti i perimetri di alcune zone di completamento al fine di corrispondere alle esigenze manifestate dai proprietari di meglio distribuire le volumetrie consentite dal PRG vigente. Nei casi in cui si propone un ampliamento della zona B sono state stabilite apposite specifiche urbanistiche finalizzate a mantenere invariate le potenzialità edificatorie stabilite dal vigente PRG. In due casi, nella frazione di Canavaccio, i nuovi perimetri inglobano piccole porzioni di zona F adiacenti alle zone B. Tali modifiche, interessando terreni di limitatissima estensione, non incidono sulla verifica degli standard già operata dal PRG vigente.

- le modifiche descritte al punto precedente sono normate e graficizzate nel fascicolo allegato alla presente variante dal titolo: "*Specifiche urbanistiche e modifiche cartografiche*"

Tutto quanto sopra premesso e considerato;

- Viste la Legge 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
- Vista la Legge Regionale n.34 del 16/12/2005 e successive modifiche ed integrazioni

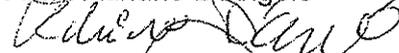
- Visto il d.lgs. n. 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni
- Vista la del. Giunta Regione Marche n. 1813 del 21.12.2010
- Vista la Legge Regionale 22/2011
- Visto il Reg. Reg. n.6 dell'08/08/2012

si propone di deliberare

5. Di adottare, ai sensi dall'art. 26 della L.R. n.34 del 05.08.1992 e successive modifiche ed integrazioni, le *"varianti che non incidono sul dimensionamento del PRG vigente o ne riducono la consistenza"* secondo la formulazione riportata nel fascicolo *"Specifiche urbanistiche e modifiche cartografiche"* allegate alla presente deliberazione e secondo i files in formato pdf (Portable Document Format) depositati agli atti d'ufficio in numero 1 DVD dotato di firma digitale dell'Ing. Carlo Giovannini e marca temporale in data
6. di precisare che, ai sensi del paragrafo 1.3 punto 8 lettera k dell'*aggiornamento delle linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica, di cui alla DGR 1400/2008 e del D.LGS 152/2996 così come modificato dal D.lgs 128/2010* approvate con del G.R. n.1813 del 21.12.2010 la presente variante generale al PRG non è soggetta a VAS.
7. Di pubblicare il presente atto ed i relativi elaborati ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/1992 e successive modifiche e integrazioni, dando atto che le relative spese, ammontanti presuntivamente in € 900,00, troveranno copertura nel Bilancio 2012, azione 1961 capitolo 560/356.
8. Di rendere il presente atto immediatamente esecutivo al fine di provvedere tempestivamente all'attuazione delle previsioni del PRG."

IL FUNZIONARIO DEL SETTORE URBANISTICA

Arch. Adriano D'Angelo



IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA

Ing. Carlo Giovannini

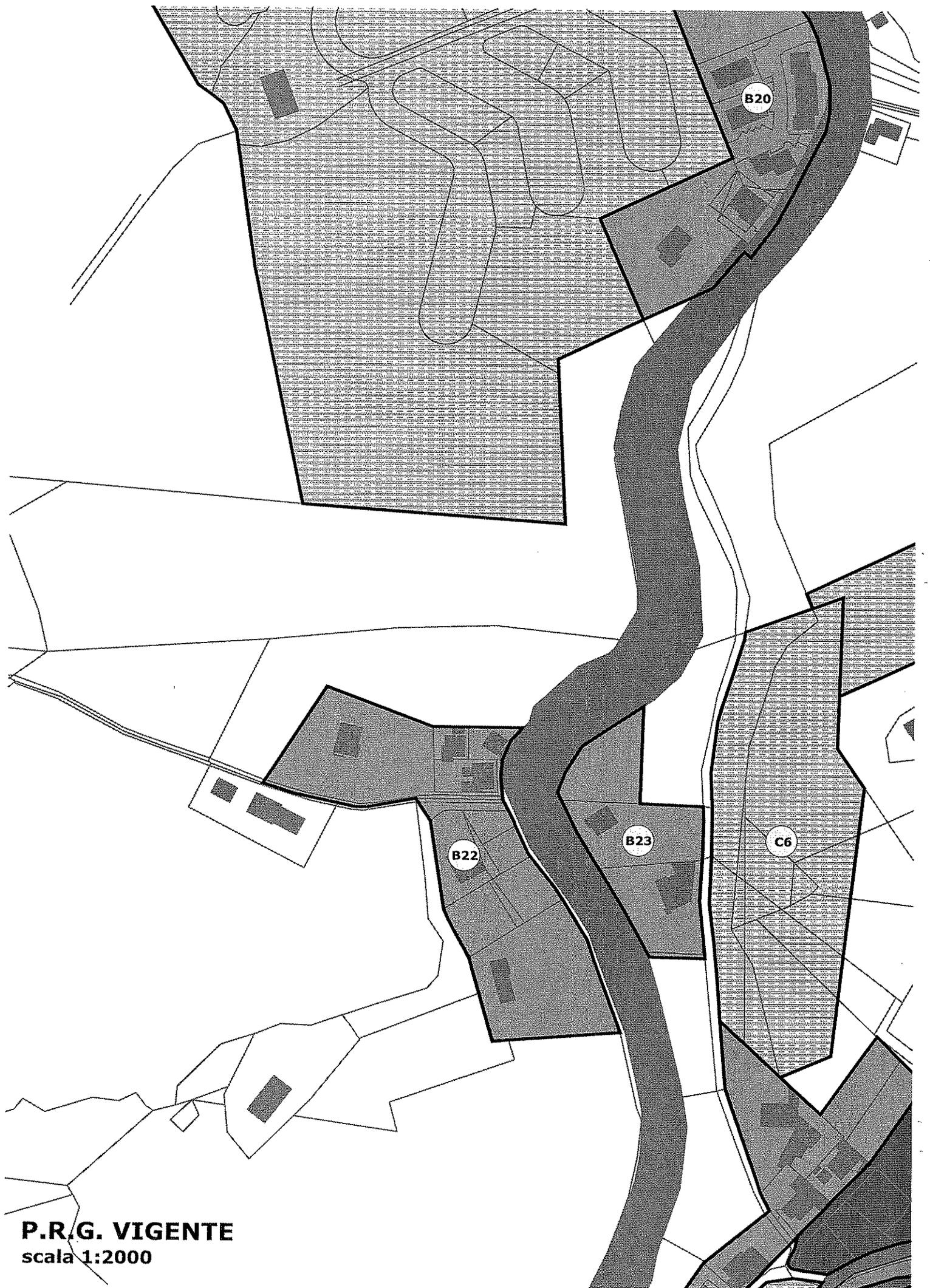


ADOZIONE DI VARIANTI CHE NON INCIDONO SUL DIMENSIONAMENTO DEL PRG VIGENTE O NE RIDUCONO LA CONSISTENZA.

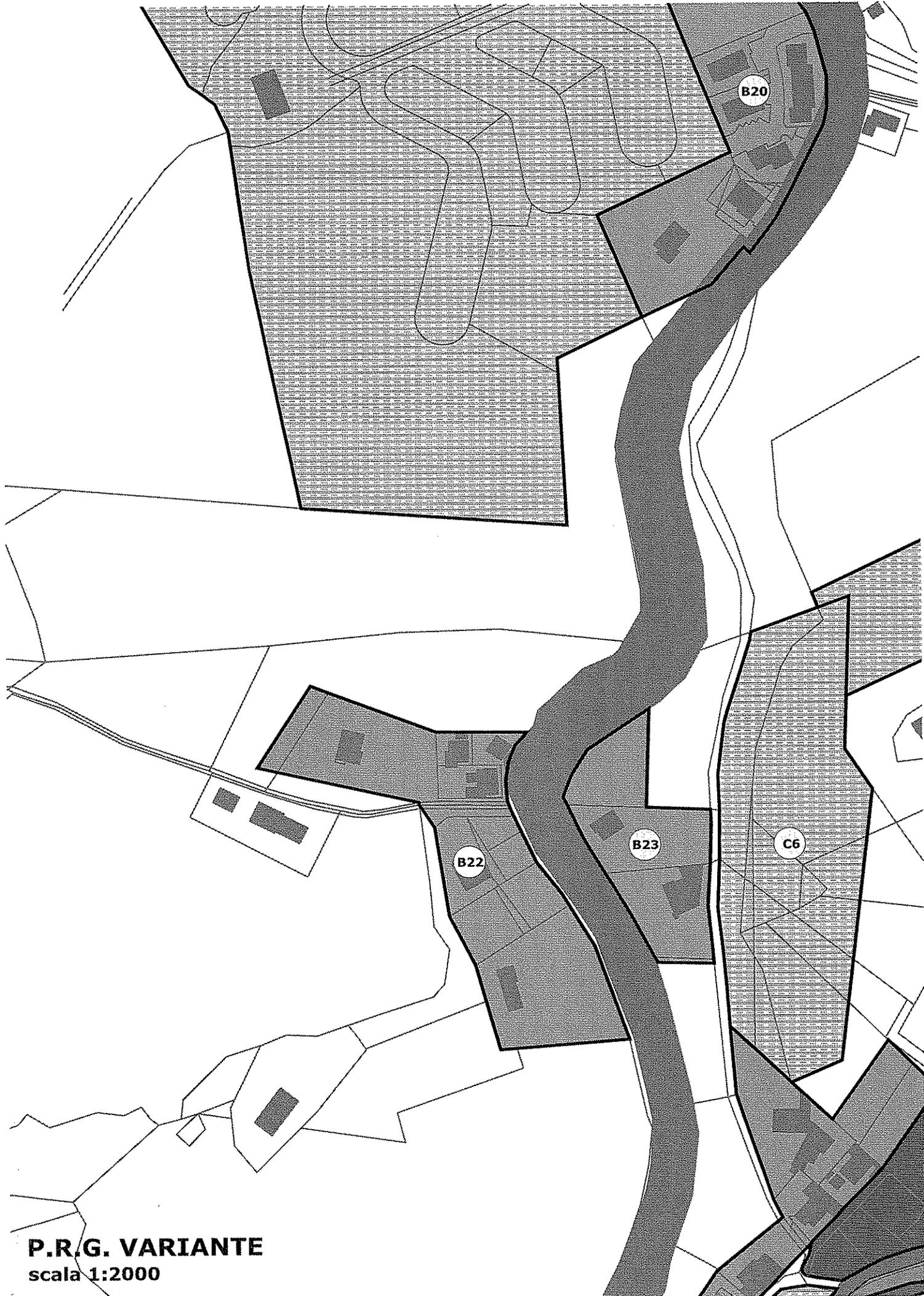
Specifiche urbanistiche e modifiche cartografiche

PRG TAV. 201.III B4 (Gadana)

VENGONO INTRODOTTE ESCLUSIVAMENTE MODIFICHE GRAFICHE ALLA TAVOLA 201.III.III.B4



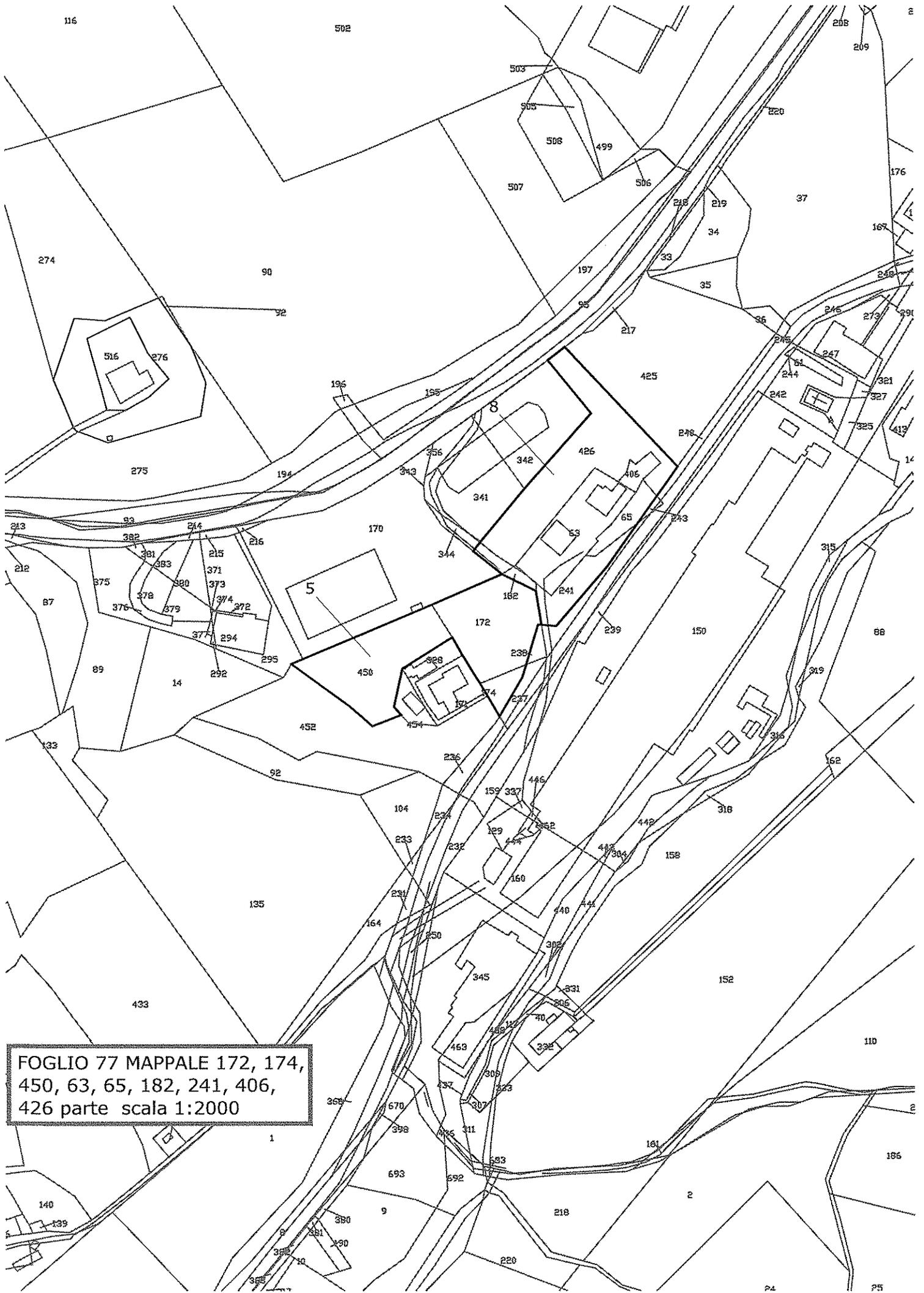
P.R.G. VIGENTE
scala 1:2000



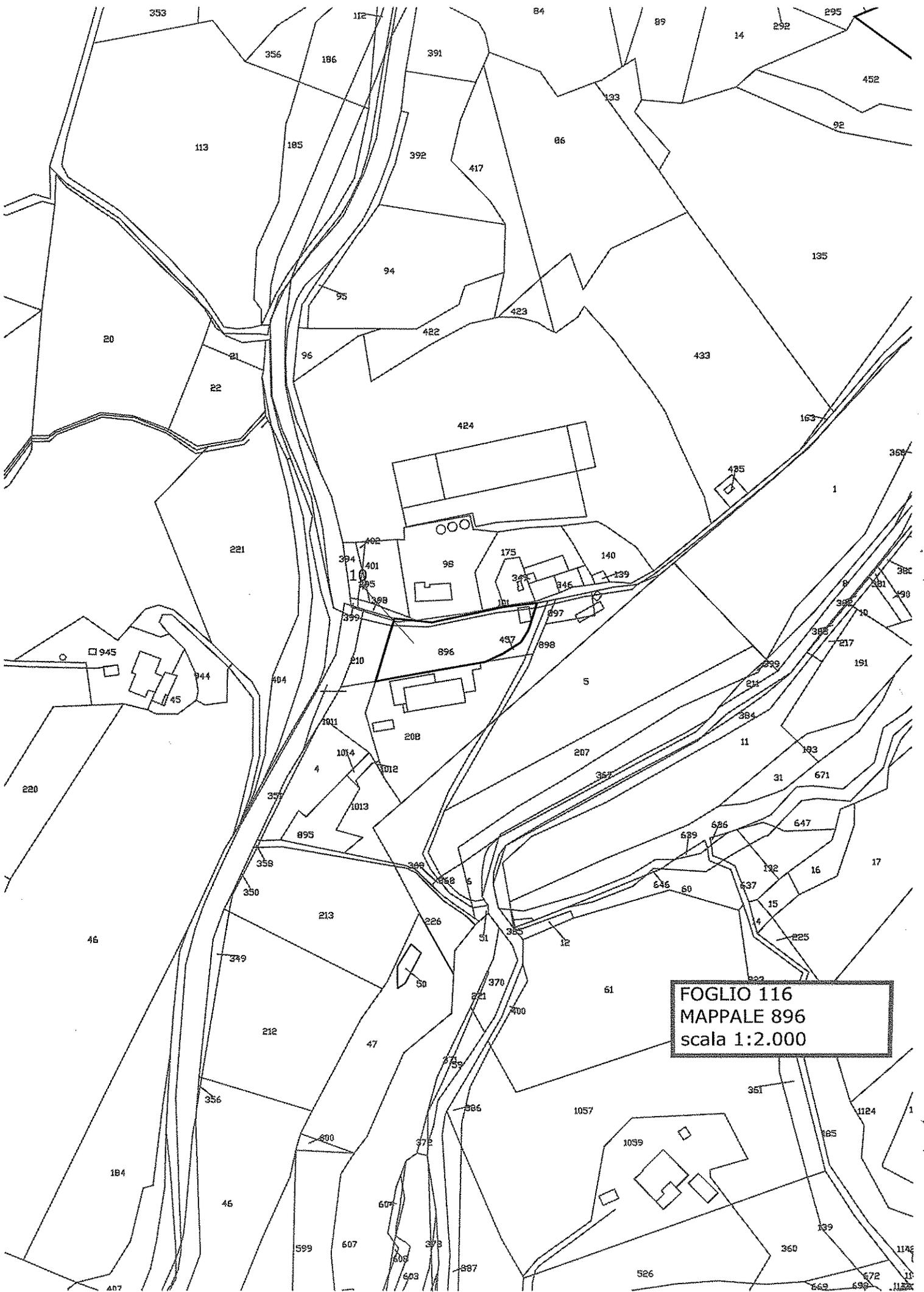
P.R.G. VARIANTE
scala 1:2000

PRG TAV. 201.III B6 (TVS)

VENGONO INTRODOTTE ESCLUSIVAMENTE MODIFICHE GRAFICHE ALLA TAVOLA 201.III.III.B6



FOGLIO 77 MAPPALE 172, 174,
450, 63, 65, 182, 241, 406,
426 parte scala 1:2000

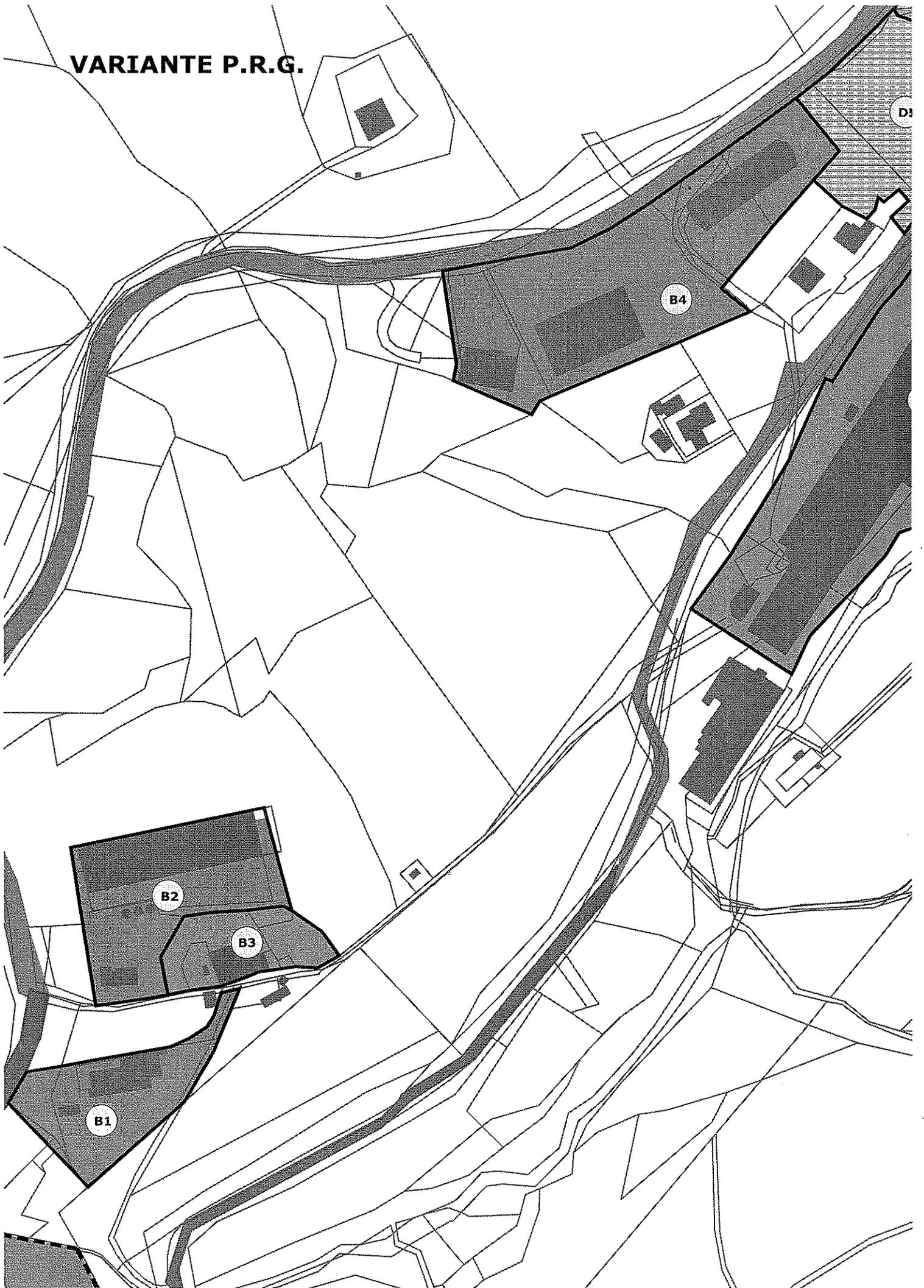


FOGLIO 116
MAPPALE 896
scala 1:2.000

P.R.G. VIGENTE

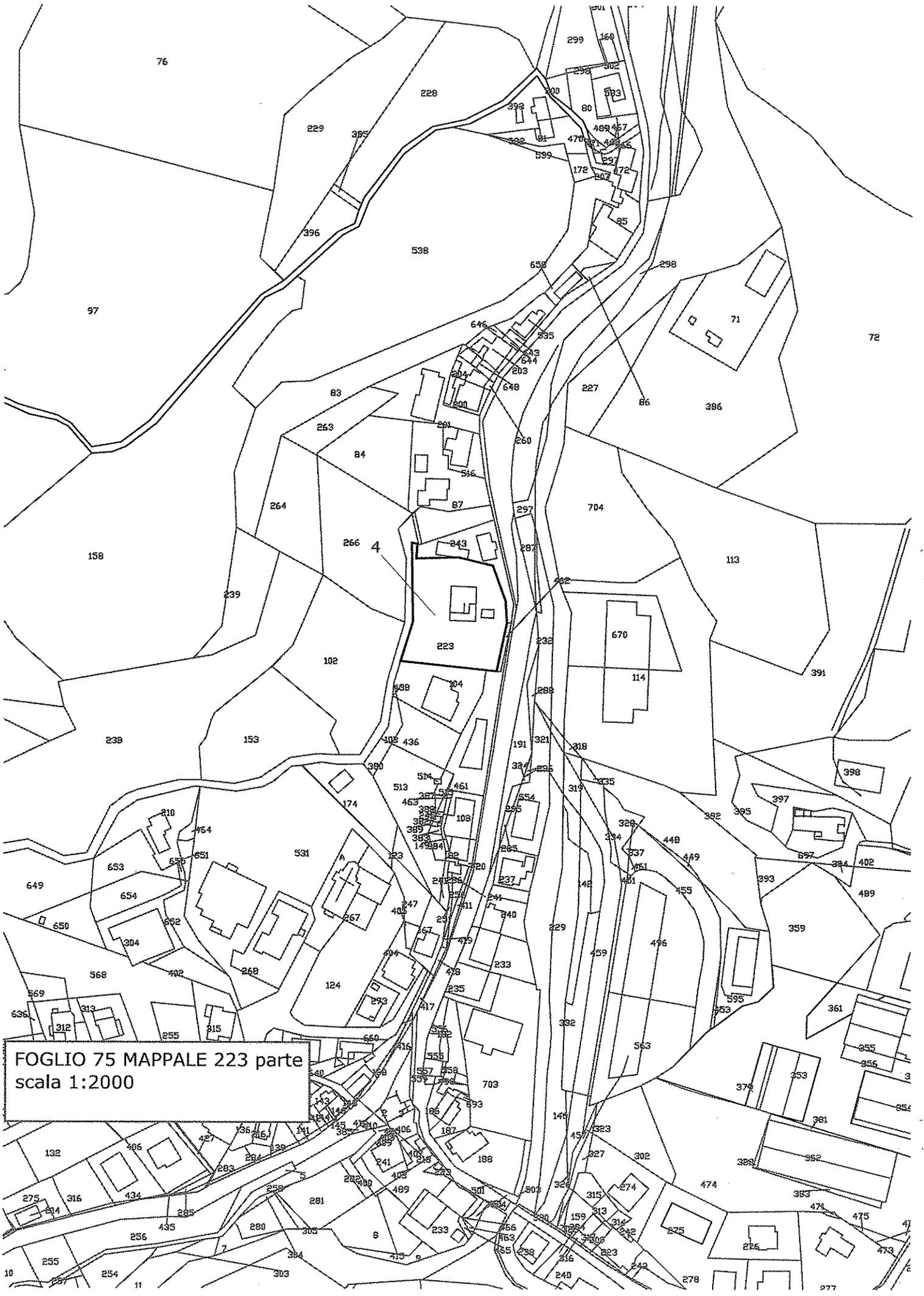


VARIANTE P.R.G.



PRG TAV. 201.III B7 (Trasanni)

PRG TAV. 201.III B7 (Trasanni) TESTO VIGENTE	PRG TAV. 201.III B7 (Trasanni) VARIANTE ADOTTATA
	B22 <u>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.</u>



FOGLIO 75 MAPPALE 223 parte
scala 1:2000

P.R.G. VIGENTE



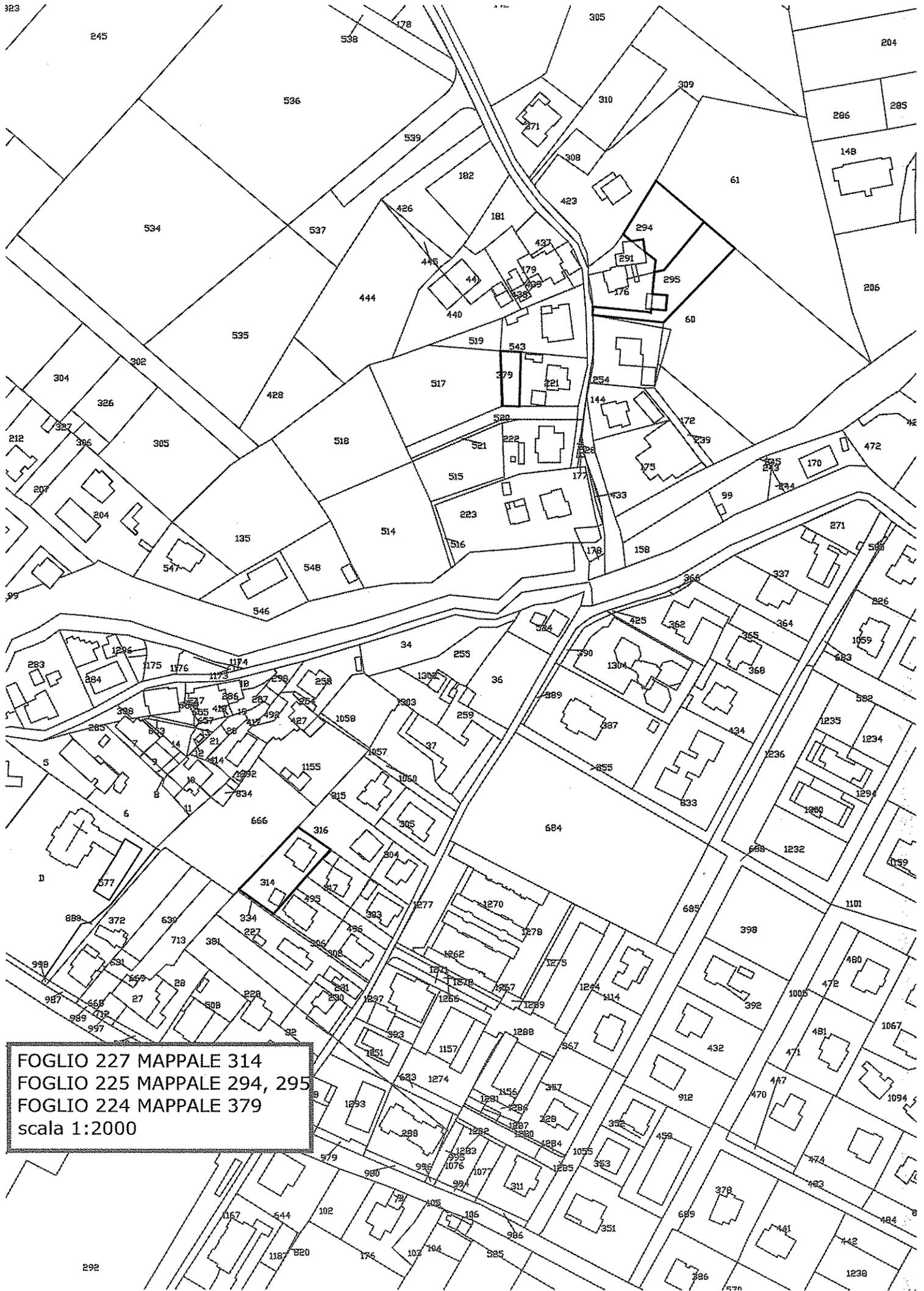
VARIANTE P.R.G.



PRG TAV. 201.III B8 (Canavaccio)

NOTA: Le nuove aree B51, B52 e B53, nel PRG vigente, sono parzialmente inserite rispettivamente nelle zone B19, B15, B16

PRG TAV. 201.III B8 (Canavaccio) TESTO VIGENTE	PRG TAV. 201.III B8 (Canavaccio) VARIANTE ADOTTATA
<p>B1-B10-B11-B12-B14-B15-B16-B19-B21-B22-B25- B40 (.....) B2-B3-B4-B5-B6-B7-B8-B9-B13-B17-B18-B20-B24-B26-B27-B29-B31-B32-B33-B35-B36- B 37- B39-B50</p> <p>E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 1,5 mc/mq. oppure l' incremento "una tantum" volumetrico del 20% massimo, in via prioritaria per la realizzazione di autorimesse private, che non comporti comunque un aumento dell'indice fondiario superiore a 1,8 mc/mq. 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 non dovrà comportare aumenti delle altezze massime dei fronti oltre quelle degli edifici limitrofi e riduzioni delle distanze dal ciglio della strada pubblica. Nel caso di demolizione e ricostruzione, si applica l'indice fondiario sopra indicato , ferma restando la possibilità di raggiungere il tetto volumetrico preesistente, se maggiore. In particolare per la zona B37, l'edificazione dovrà salvaguardare la possibilità di realizzazione di un marciapiede alberato lungo la strada nazionale come previsto negli elaborati serie IV/F.</p>	<p>B51 – B52</p> <p><u>E' ammesso l' incremento "una tantum" volumetrico del 20% massimo, 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 non dovrà comportare aumenti delle altezze massime dei fronti oltre quelle degli edifici degli edifici limitrofi.</u></p> <p>B53</p> <p><u>E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 0,80 mc/mq. oppure l' incremento "una tantum" volumetrico del 20% massimo, 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 non dovrà comportare aumenti delle altezze massime dei fronti oltre quelle degli edifici limitrofi</u></p>



FOGLIO 227 MAPPALE 314
FOGLIO 225 MAPPALE 294, 295
FOGLIO 224 MAPPALE 379
scala 1:2000

F1

P.R.G. vigente



F1

VARIANTE P.R.G.

C4

B16

B14

B53

B52

B16

B15

F2

F2

B50

B13

B39

B18

B10

B12

F3

F4

C5

B51

B19

B40

B22

B23

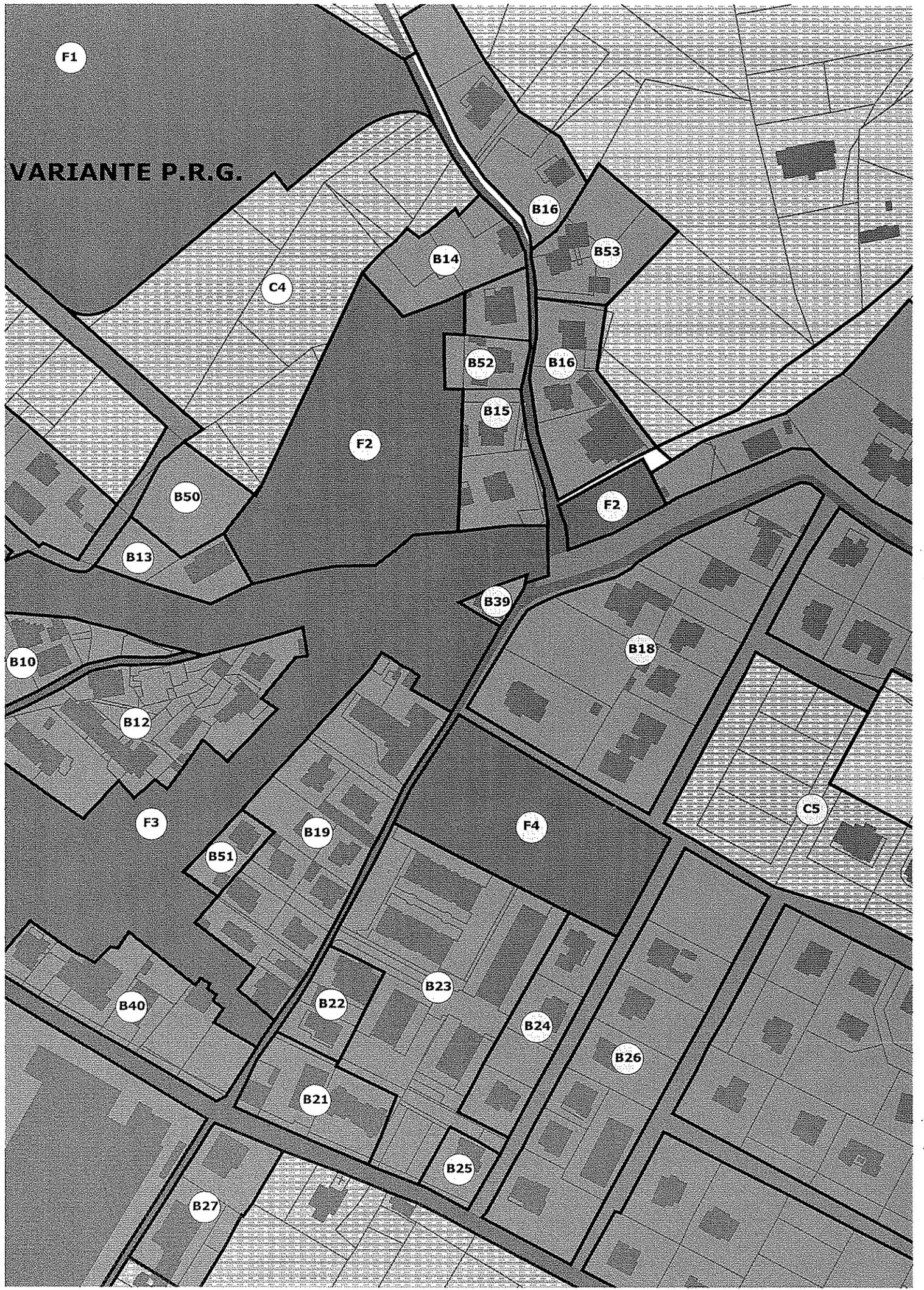
B24

B26

B21

B25

B27



PRG TAV. 201.III B11 (La Torre)

VENGONO INTRODOTTE ESCLUSIVAMENTE MODIFICHE GRAFICHE ALLA TAVOLA 201.III.B11

P.R.G. VIGENTE
scala 1:2000



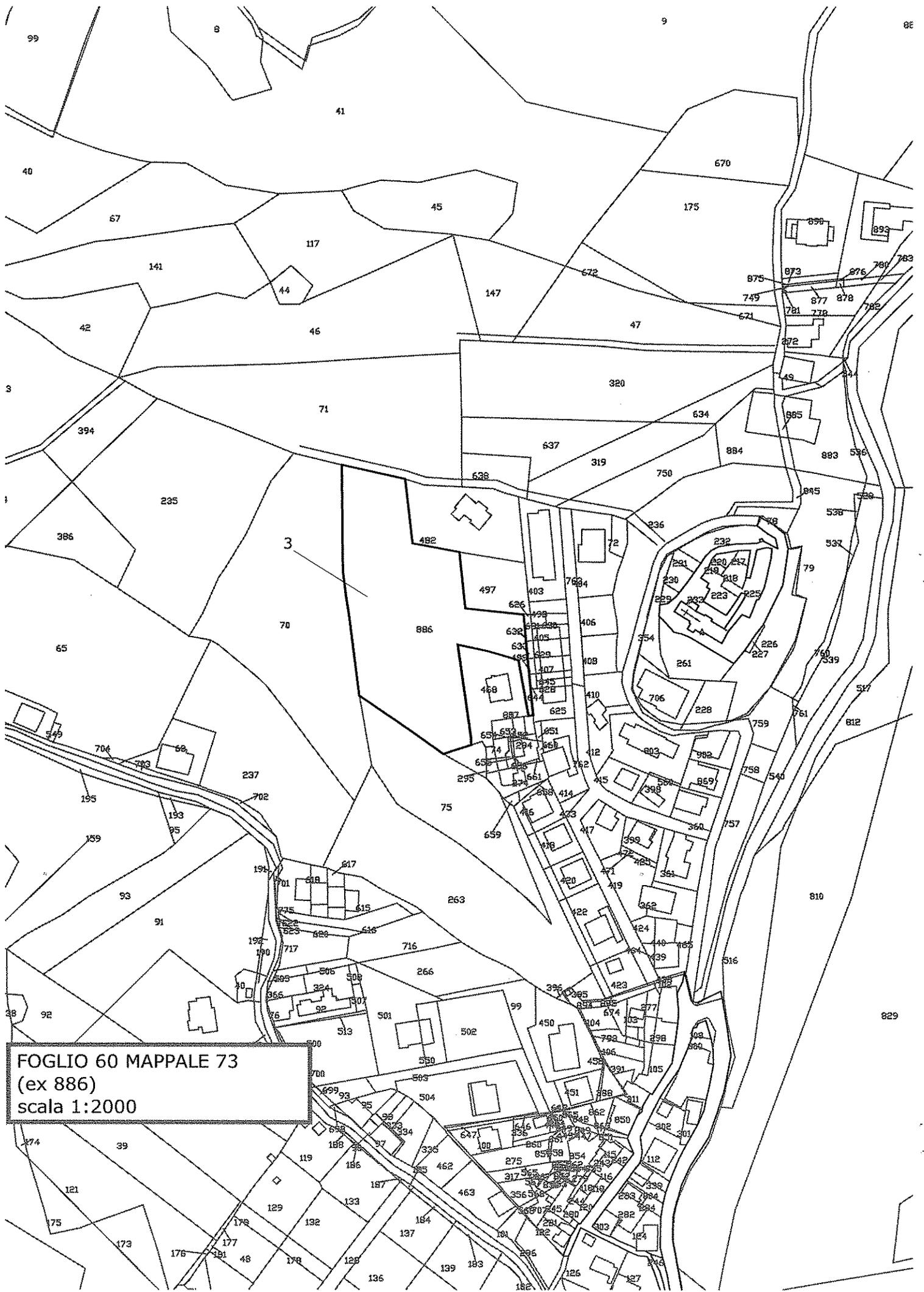
P.R.G. VARIANTE
scala 1:2000



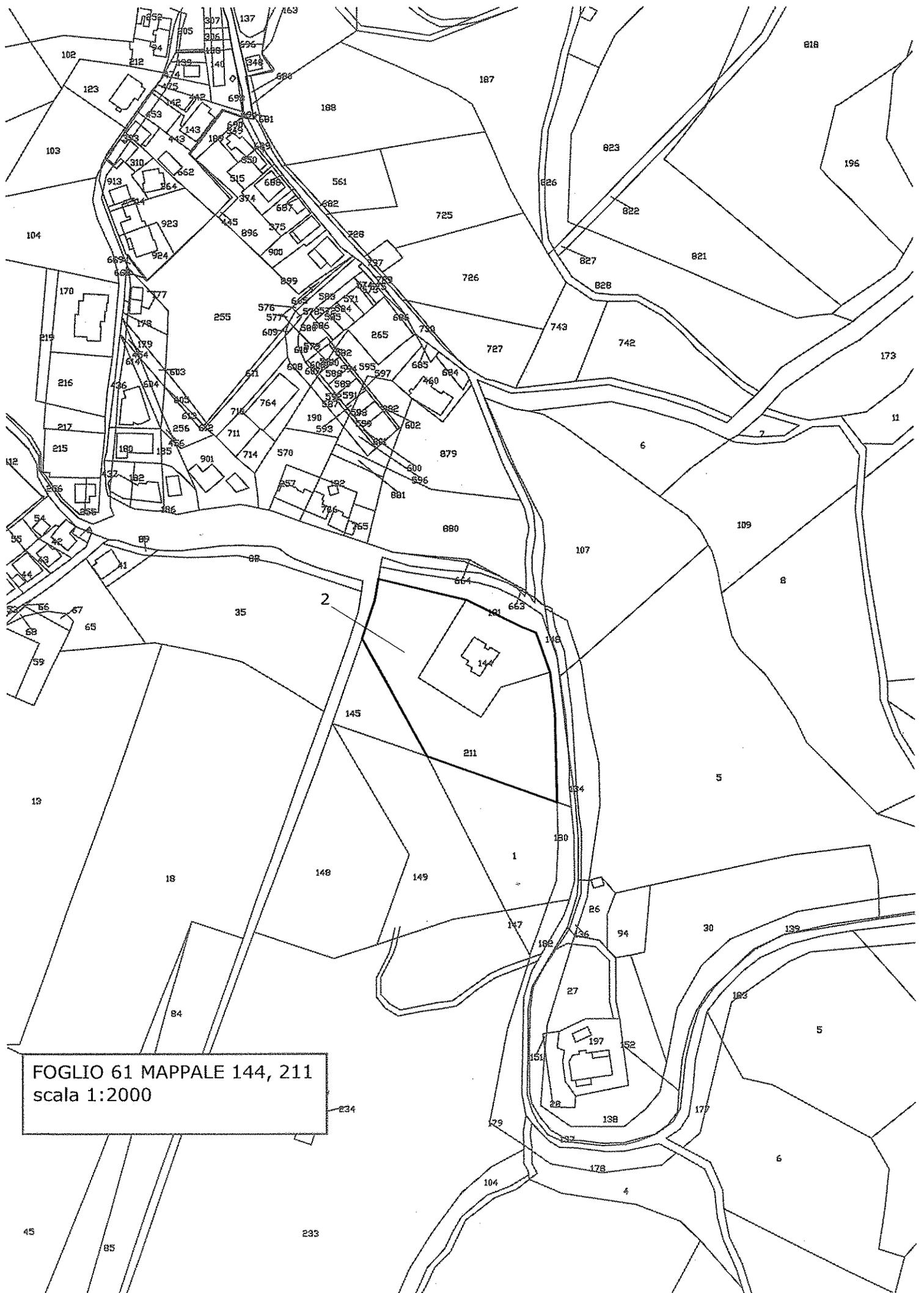
PRG TAV. 201.III B12 (Pieve di Cagna)

PRG TAV. 201.III B12 (Pieve di Cagna) TESTO VIGENTE	PRG TAV. 201.III B12 (Pieve di Cagna) VARIANTE ADOTTATA
<p>B12 E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 0,7 mc/mq; i nuovi volumi dovranno essere realizzati in modo da non comportare ulteriori accessi dalla SP per Gadana.</p>	SOPPRESSA

PRG TAV. 201.III B12 (Pieve di Cagna) TESTO VIGENTE	PRG TAV. 201.III B12 (Pieve di Cagna) VARIANTE ADOTTATA
<p>C3</p> <p>E' richiesta la preventiva approvazione di uno Strumento attuativo esteso all'intero settore, che potrà essere anche di iniziativa privata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i fabbricati non potranno avere più di due piani utili fuori terra oltre un'eventuale seminterrato; - la destinazione d'uso dei fabbricati da realizzare è residenziale. <p>Destinazione differenti integrative alla residenza potranno essere previste nella misura e con le caratteristiche previste all'art. 7 delle N.T.A.;</p> <ul style="list-style-type: none"> - i dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti: superficie utile lorda mq. 2.800 - le quantità minima da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti: per parcheggi pubblici mq. 700 per parco pubblico mq. 1.250 <p>Lo strumento attuativo dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori.</p>	SOPPRESSA



FOGLIO 60 MAPPALE 73
(ex 886)
scala 1:2000

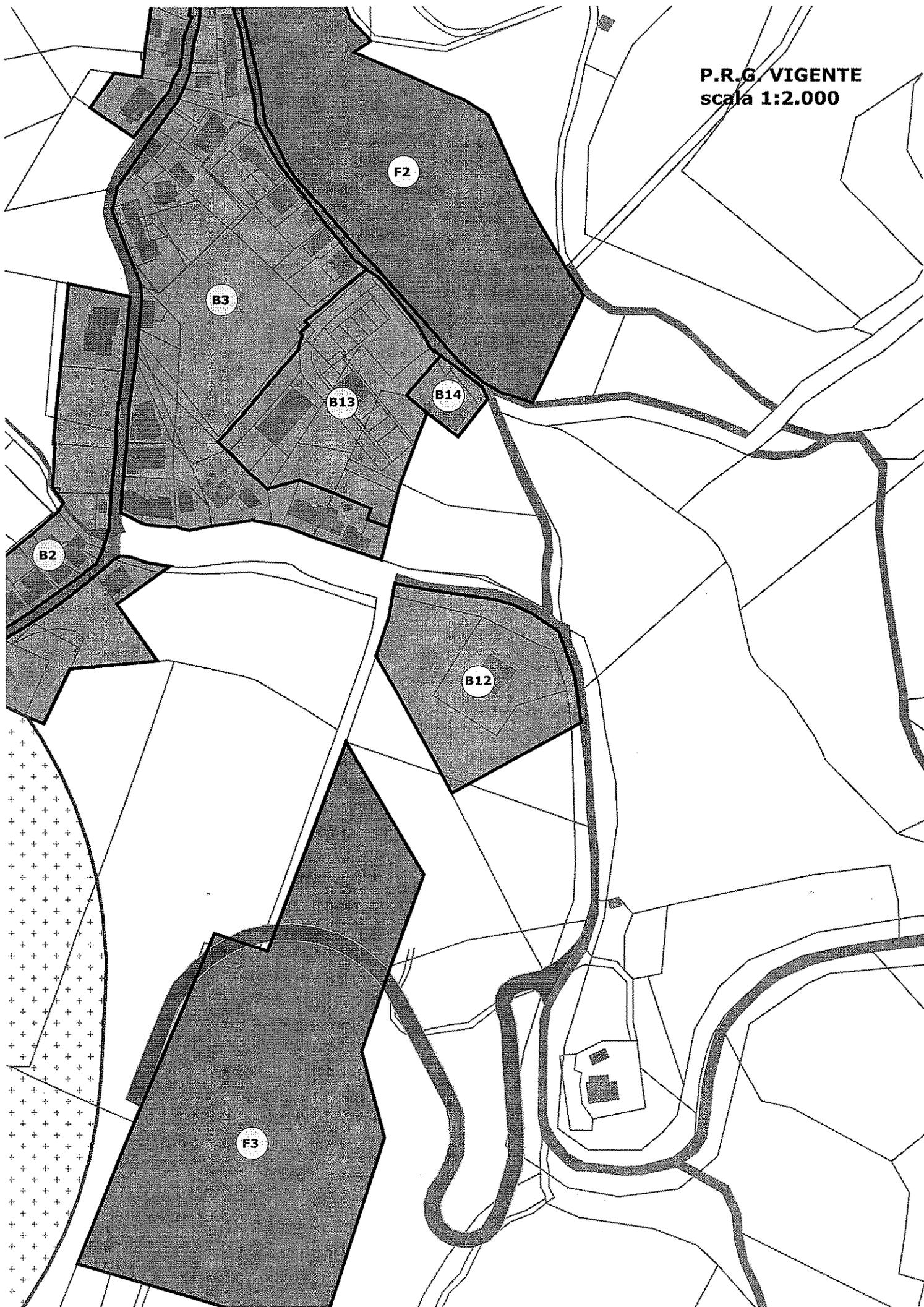


FOGLIO 61 MAPPALE 144, 211
scala 1:2000

P.R.G. VIGENTE
scala 1:2.000



P.R.G. VIGENTE
scala 1:2.000



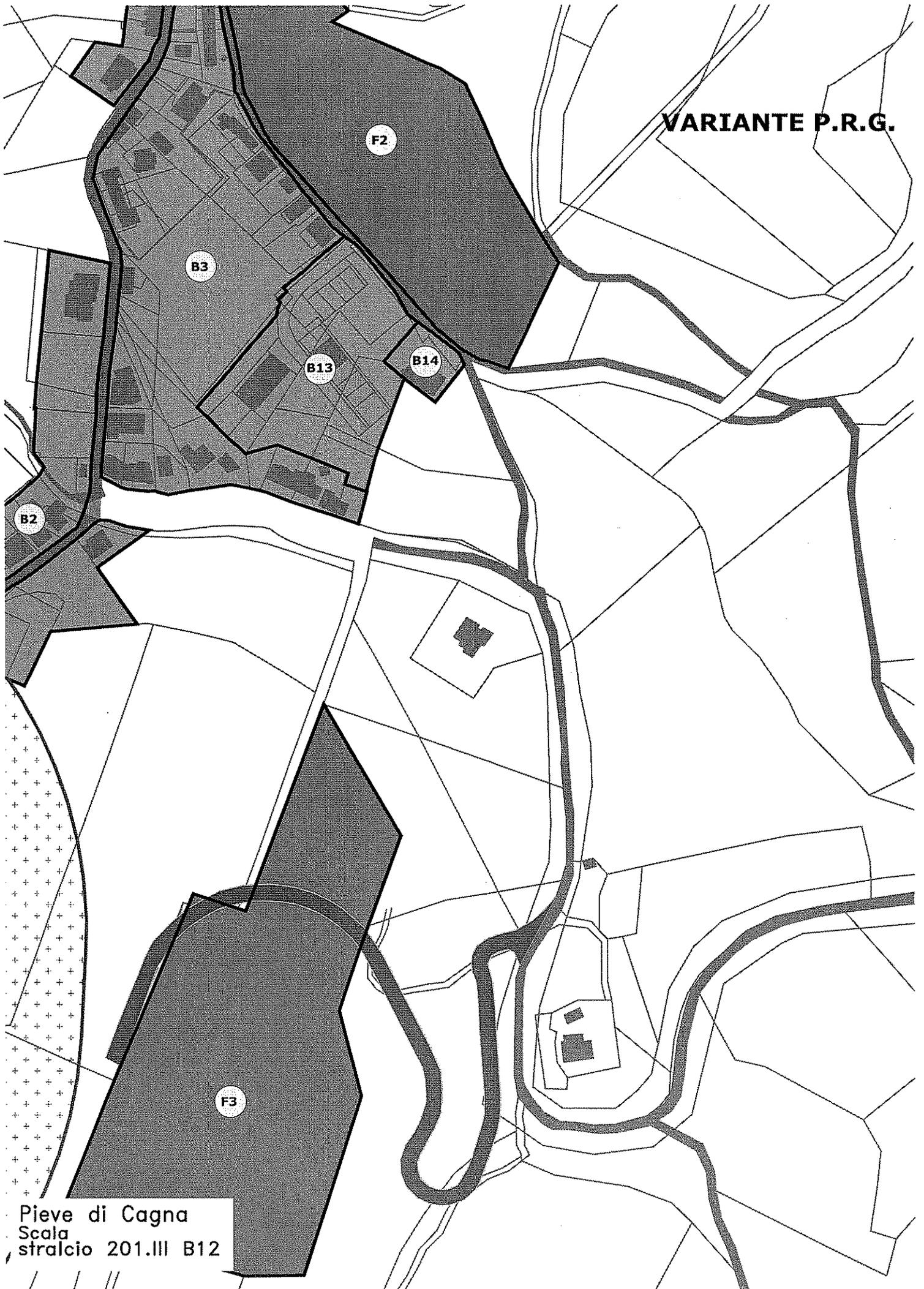
VARIANTE P.R.G.



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

1:2000

VARIANTE P.R.G.



F2

B3

B13

B14

B2

F3

Pieve di Cagna
Scala
stralcio 201.III B12

// // //

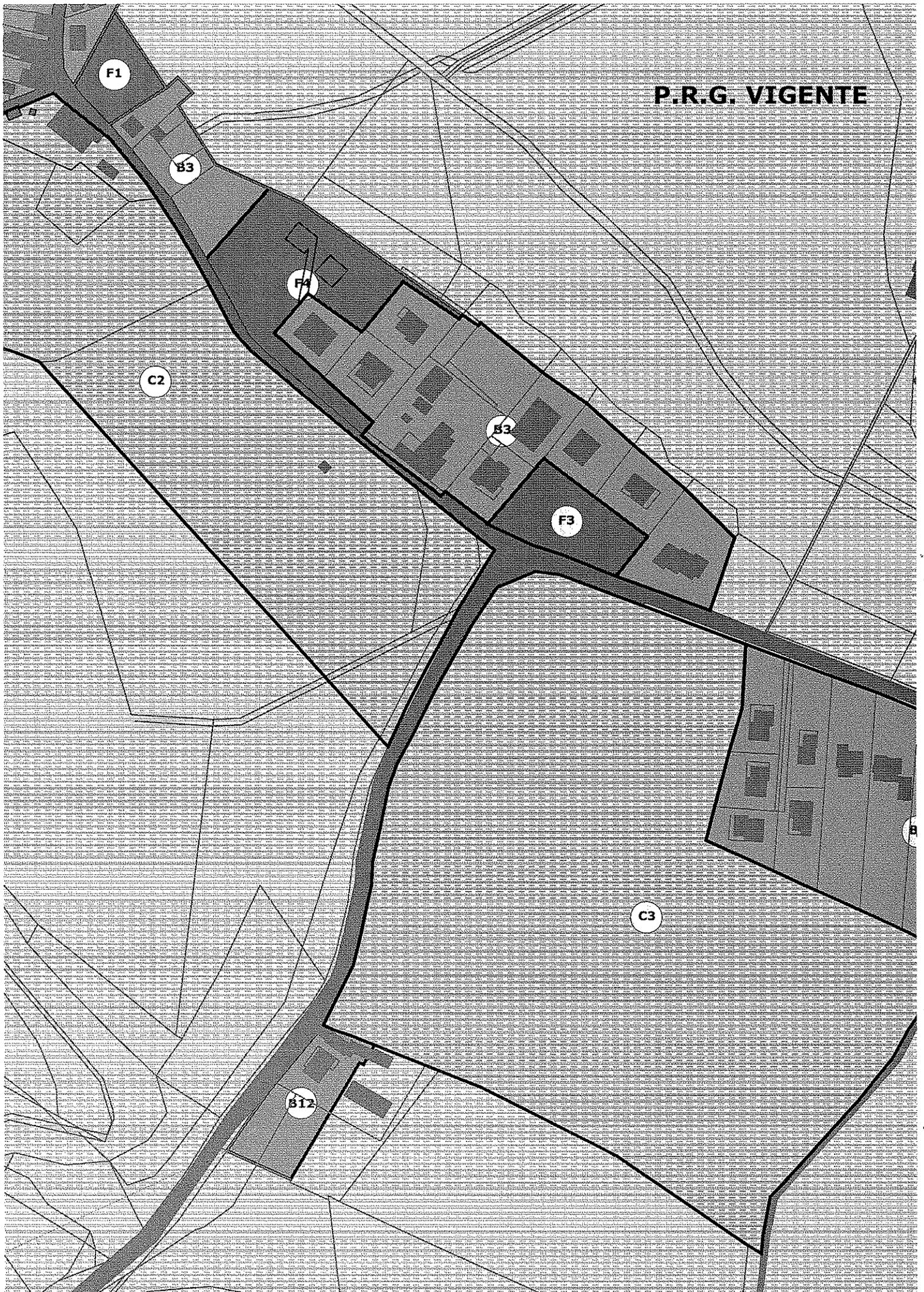
PRG TAV. 201.III B14 (Cà Mazzasette)

PRG TAV. 201.III B14 (Cà Mazzasette) TESTO VIGENTE	PRG TAV. 201.III B14 (Cà Mazzasette) VARIANTE ADOTTATA
B3-B10-B11 E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 0,8 mc/mq	B3-B10-B11 E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 0,8 mc/mq. <u>La superficie dell'area, individuata catastalmente al foglio 10 mappale 243, non può essere computata nel calcolo dell'edificabilità della zona B3</u>

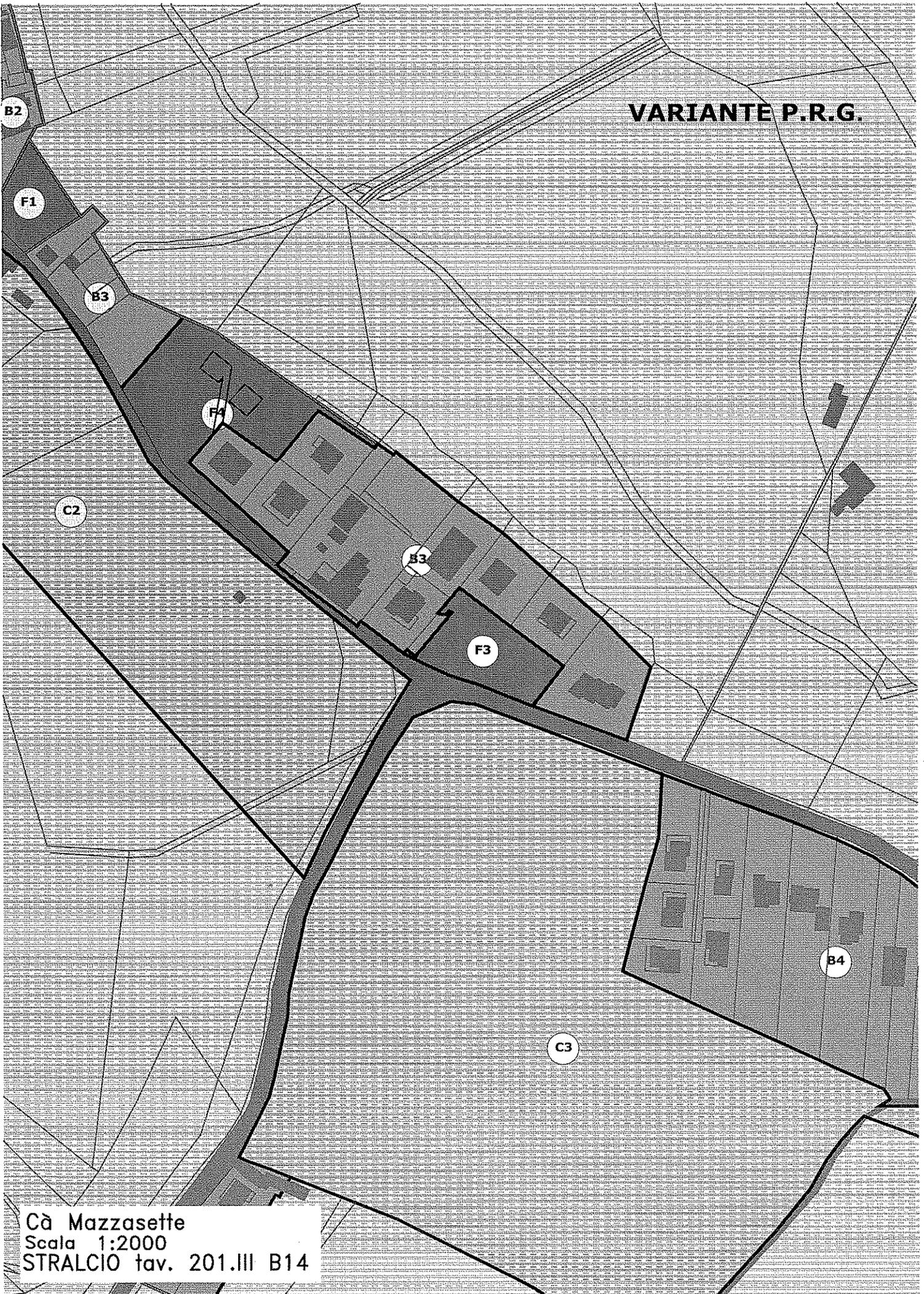


FOGLIO 10
MAPPALE 243
scala 1:2:000

P.R.G. VIGENTE



VARIANTE P.R.G.



Cà Mazzasette
Scala 1:2000
STRALCIO tav. 201.III B14

