Assessorato
Ufficio URBANISTICA

**PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO DEL 14-09-18 N.58**

---

**Oggetto: RIDISTRIBUZIONE DI AREE EDIFICABILI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO COMUNALE IN VARIANTE AL PRG EX ART.18 DELLA LR 22/11: AREE SITE IN LOCALITÀ BORGO MARCELLINO E VIA CALAMONE - ADOZIONE**

==========

**PARERI DI CUI ART. 49 E ART. 153 COMMA 5 DEL T.U. D.LGS.N. 267/2000**

VISTO: Si esprime parere favorevole circa la regolarità tecnica

Montelabbate, li Il Responsabile del servizio

_____

VISTO: Si esprime parere favorevole per la regolarità contabile

Il Responsabile del servizio

_____

VISTO: Si esprime parere favorevole, si attesta la copertura finanziaria del conseguente impegno di spesa, ai sensi dell'art. 153 comma 5 del T.U. D.Lgs. n. 267/2000, al

Cap._____

_____

Montelabbate, li Il Ragioniere

_____

==========

**DATI RELATIVI ALLA SEDUTA**

---

**DELIBERA N. della seduta del ore**

| | Immediatamente eseguibile

---

**ASSENTI ALLA SEDUTA**

==========

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ferri Cinzia | | PENSERINI RAMONA | |
| DAMIANI EMANUELE | | SABATTINI CHRISTIAN | |
| MAGI NICOLA | | MERCANTINI MARCO | |
| GALEAZZI MARIANNA | | Golini Maurizio | |
| RIGHI MOIRA | | MAGI RAFFAELLA | |
| FARONI LUCA | | Badioli Stefano | |

==========

**PREMESSO** che nel territorio comunale è vigente il P.R.G. adeguato al P.P.A.R., approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale del 16.12.2002 n. 165, che prevede aree aventi varie tipologie di destinazione urbanistica, e che il Regolamento regionale approvato con D.G.R. 8 agosto 2012, n.6 in attuazione delle norme recate dalla L.R. n. 22/2011 in materia di riqualificazione urbana sostenibile, prevede all'art.18, comma 1, ultimo periodo, prevede la possibilità di adottare *"…varianti al PRG che prevedono, a parità di superficie la ridistribuzione di aree edificabili all'interno del territorio comunale;"*

**VISTO** che il comma 1 lettera b) dell'art.11 della L.R. 23 novembre 2011 prevede che "*Possono essere adottati nuovi PRG o varianti ai PRG, se finalizzati alla riduzione delle previsioni di espansione delle aree edificabili, ovvero al recupero di aree urbane degradate…";*

**VISTO** che con nota pervenuta il 08/05/2012, prot.4550, il Sig. SABATTINI Nevio richiedeva di variare la previsione del vigente PRG per quanto riguarda le aree di proprietà site in via Provinciale 170 e distinte al NCEU al F.3 con i mappali 56 parte, 281 parte e 285 parte, al fine di variare l'attuale destinazione urbanistica "Zona residenziale di tipo B3", con la destinazione "Zona agricola di tipo E";

**VISTO** che con nota pervenuta il 01/07/2015, prot.7189, il Sig. PAGNONI Massimo richiedeva di variare la previsione del vigente PRG per quanto riguarda le aree di proprietà site in via Marrone e distinte al NCEU al F.3 con i mappali 325 e 326, al fine di variare l'attuale destinazione urbanistica "Zona residenziale di tipo B3" e "Zona di tipo F" con la destinazione "Zona agricola di tipo E";

**VISTO** che con nota pervenuta il 06/10/2015, prot.11084, il Sig. VALERI Enrico richiedeva di variare la previsione del vigente PRG al fine di inserire una capacità edificatoria di circa mq. 500 di S.U.L. da destinare a residenza nell'area di proprietà sita in via Calamone e distinta al NCEU al F.15 col mappale 215 parte avente attualmente destinazione agricola;

**VISTO** che in seguito ai sopralluoghi dell'Ufficio per accertare la fattibilità della proposta di variante parziale al PRG, al fine di verificare sia le richieste dei privati che il perseguimento di un più generale interesse pubblico inerente alla gestione del territorio complessivamente inteso, il tutto veniva illustrato nella relazione dell'Ufficio Urbanistica del 22/12/2016 recepita dalla Giunta Comunale con propria deliberazione n.17 del 18/01/2017, atto di indirizzo che consentiva la predisposizione di tutti gli atti per l'attivazione del procedimento di variante parziale al P.R.G., ai sensi dell'art.26 della LR 34/92, ponendo a carico della ditta privata interessata, la ditta Valeri, la predisposizione degli atti a sua propria cura e spese;

**VISTO** che la stessa delibera di GC n.17 del 18/01/2017 recepiva il parere favorevole espresso sulla proposta di variante da parte della C.E.C. nella seduta del 22/11/2016 n.4, che richiedeva il rispetto della seguente condizione: "Si ritiene opportuno che la costruzione di un edificio con capacità edificatoria pari a mq.500 di SUL distribuita su n.2 piani fuori terra con altezza max pari a m.7,50";

**VISTO** che sulla base degli elaborati presentati dalla ditta Valeri Enrico predisposti dall'Ing. Antonio Correggiari di Montelabbate che rappresentano il progetto urbanistico di "RIDISTRIBUZIONE DI AREE EDIFICABILI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO COMUNALE IN VARIANTE AL PRG EX ART.18 DELLA LR 22/11: AREE SITE IN LOCALITÀ BORGO MARCELLINO E VIA CALAMONE", il Comune, in qualità di ente procedente, con nota del 07/12/2017, prot. 14672, richiedeva alla Provincia di Pesaro e Urbino l'avvio di un'apposita procedura di verifica di assoggettabilità a VAS conclusasi con la determinazione n.199 del 01/03/2018 della Provincia di Pesaro e Urbino che stabilisce di escludere il progetto urbanistico in oggetto dalla procedura di VAS;

**VISTO** che in seguito all'istanza inviata via PEC in data 03.05.2018 ai prott. n° 5382, 5393 e 5406, e in data 04/05/2018 al prot. 5458, da parte del Sig. VALERI Enrico concernente il

progetto urbanistico di "RIDISTRIBUZIONE DI AREE EDIFICABILI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO COMUNALE IN VARIANTE AL PRG EX ART.18 DELLA LR 22/11: AREE SITE IN LOCALITÀ BORGO MARCELLINO E VIA CALAMONE", per le aree site a Montelabbate in via Marrone, in via Provinciale ed in via Calamone, secondo la soluzione redatta dall'Ing. Antonio Correggiari di Montelabbate, con nota del 09/05/2018, prot.5668, veniva avviato il procedimento di cui all'oggetto, e con nota del 09/05/2018, prot. 5670, veniva convocata la prima conferenza dei servizi ai sensi della Legge n.241/90, art.14, comma 2, per l'acquisizione dei pareri degli enti con invito esteso a ASUR Area Vasta n.1 e REGIONE MARCHE, P.F. Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino, mentre il parere della Commissione Edilizia Comunale veniva acquisito internamente Comune;

**VISTO** che detta istanza è corredata dal progetto di variante urbanistica in esame redatto ai sensi dell'art.26 della LR 34/92 e ss.mm.ii. a cura dell'Ing. Antonio Correggiari di Montelabbate, composto dai seguenti elaborati trasmessi contestualmente alla presente nota:

- N.1: RELAZIONE TECNICA
- N.2: NORME TECNICHE VARIANTE 2018
- N.3: ELABORATO GRAFICO VARIANTE PRG AREA N.1
- N.4: ELABORATO GRAFICO VARIANTE PRG AREA N.2
- N.5: ELABORATO GRAFICO VARIANTE PRG AREA N.3
- N.6: RELAZIONE GEOLOGICA E DI COMPATIBILITA' IDRAULICA
- N.7: INVARIANZA IDRAULICA
- ASSEVERAZIONE SULLA COMPATIBILITA' IDRAULICA DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI.

**VISTO** che in particolare la variante proposta consiste nell'accoglimento delle variazioni urbanistiche proposte dalle ditte Sabattini, Pagnoni e Valeri ed in sintesi:

- eliminazione di parti delle zona residenziale di tipo "B3" da sostituire con la zona agricola di tipo "E", per le aree site in località Borgo Marcellino distinte al NCEU al F.3 con i mappali 271 parte, 273 parte, 281 parte, 325 parte e 326 parte, per una superficie fondiaria complessiva stimata in mq. 1.512;
- inserimento della destinazione di zona residenziale di tipo "B1 di compensazione" al posto della zona agricola di tipo "E" attualmente prevista, per le aree site in località Apsella distinte al NCEU al F.15 con i mappali 186-301-302- 32 - 299 parte - 297 parte, per una superficie territoriale massima di mq. 5.832, nel rispetto delle prescrizioni emesse con la Determinazione n. 199 del 01/03/2018 della Provincia di Pesaro e Urbino la nuova edificazione sarà prevista nell'area perimetrata dalla puntinature e indicata dal simbolo "**B1*"** di superficie mq. 3.616, con una SUL = mq. 500 e una volumetria di mc.1.627 mantenendo la conservazione volumetrica della superficie per i limitrofi edifici esistenti.

**VISTO** che la suddetta conferenza dei servizi decisoria finalizzata all'acquisizione dei pareri per l'adozione del progetto urbanistico di *"RIDISTRIBUZIONE DI AREE EDIFICABILI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO COMUNALE IN VARIANTE AL PRG EX ART.18 DELLA LR 22/11: AREE SITE IN LOCALITÀ BORGO MARCELLINO E VIA CALAMONE*", si è conclusa con l'acquisizione dei seguenti pareri:

a) Parere favorevole dell'Ufficio Urbanistica del Comune del 24/05/2018;
b) Parere favorevole della Commissione edilizia Comunale del 24/05/2018;
c) Parere della Regione Marche, Servizio Tutela Gestione e Assetto Del Territorio, P.F. Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino, rilasciava il parere favorevole con prescrizioni n. 3544/18 bis, del 16/07/2018;
d) Per quanto riguarda il parere dell'L'ASUR zona 1 di Pesaro, viene acquisito il parere favorevole essendo detto servizio risultato assente alle sedute della conferenza dei servizi;

**VISTO** che con nota del 02/08/2018 prot. 10034 la Ditta Valeri Enrico trasmetteva il progetto urbanistico di "RIDISTRIBUZIONE DI AREE EDIFICABILI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO COMUNALE IN VARIANTE AL PRG EX ART.18 DELLA LR 22/11: AREE

SITE IN LOCALITÀ BORGO MARCELLINO E VIA CALAMONE" redatto dall'Ing. Antonio Correggiari di Montelabbate che recepisce tutte le prescrizioni derivanti dai pareri degli enti emessi in sede di conferenza dei servizi, progetto costituito dai seguenti elaborati:
- N.1: RELAZIONE TECNICA
- N.2: VARIANTE ALLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE
- N.3: ELABORATO GRAFICO VARIANTE PRG AREA N.1
- N.4: ELABORATO GRAFICO VARIANTE PRG AREA N.2
- N.5: ELABORATO GRAFICO VARIANTE PRG AREA N.3
- N.6a: RELAZIONE GEOLOGICA CON INTEGRAZIONI
- N.6b: RELAZIONE COMPATIBILITA' IDRAULICA
- N.7: CALCOLO DELL' INVARIANZA IDRAULICA
- DGR 53/2014 SCHEMA VERIFICA ASSEVERAZIONE VCI - II

**VISTO** che la variante proposta richiede pertanto:

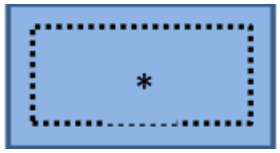
A) La variazione degli elaborati grafici del vigente PRG da zona residenziale di tipo "B3" a zona agricola "E" per le aree site a Borgo Marcellino in via provinciale ed in via Marrone così come indicato negli elaborati n.3 e n.4;

B) La variazione degli elaborati grafici del vigente PRG da zona agricola "E" a zona residenziale di tipo **"B1* di Conservazione volumetrica**" per l'area sita in via Calamone secondo il perimetro individuato, così come riportato nell'elaborato n.5;

C) La variazione dell'elaborato delle NTA del PRG vigente così come indicato nell'elaborato n.2, con l'inserimento del seguente testo dopo il paragrafo "6.4.2. Zone B1 di Conservazione volumetrica":

**"6.4.2.a - Zone B1* di Compensazione volumetrica per ridistribuzione di aree edificabili**

Nelle Zone ad Uso Urbano di cui al presente articolo, per gli edifici esistenti è prescritto il mantenimento della volumetria esistente. Nell'area opportunamente individuata nella tavola di zonizzazione con il simbolo




è concessa una nuova costruzione conformemente ai parametri edilizi di seguito riportati:

- *Sul:* ***500 mq.****;*
- *Volume:* ***1.650 mc****.;*
- *H max fuori terra:* ***7.50 ml a monte e ml. 10,50 a valle;***
- *N. piani utili consentiti:* ***2 fuori terra****;*
- *dist. dalle strade:* ***ml. 6,00****;*
- *dist. dai confini di proprietà e di zona:* ***ml. 5,00***
- *distacchi tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di cui almeno una finestrata:* ***ml. 10,00****;*
- *indice di copertura:* ***0,40****;*
- *parcheggi privati ad uso pubblico:* ***al 10% della S.U.L. per gli interventi di NC, RU ed RE con cambio di destinazione d'uso, con un minimo di un posto macchina (ml.2,50 X 5,00 = 12,5 mq.), limitatamente ai casi in cui la destinazione richiesta contempli standards di parcheggio superiori a quella già esistente.***
- *usi consentiti:* ***Esclusivamente connessi la residenza;***
- *Prescrizione 1:* ***lasciare una fascia inedificabile di almeno 10 metri per il fabbricato in progetto e di almeno 5.0 metri per le opere accessorie (strada di accesso, recinzione giardino ecc.), dal ciglio della scarpata stradale sottostante di via Calamone, e osservanza delle ulteriori prescrizioni emesse con Parere n.3544/18 bis dalla Regione Marche - Servizio Tutela Gestione e Assetto Del Territorio - P.F. Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino."***

**CONSIDERATO** che la variante al PRG come sopra proposta possa essere ritenuta condivisibile in quanto va incontro alle esigenze dei privati cittadini che ne hanno fatto richiesta, e si ritiene favorisca l'interesse pubblico generale con una ridistribuzione di aree edificabili senza che vi sia variazione del carico urbanistico attuale e senza modifica dell'attuale zonizzazione acustica;

**CONSIDERATO** che in merito alla variante urbanistica in oggetto, sono stati acquisiti tutti i pareri previsti per legge, ivi compreso il parere della Commissione Edilizia Comunale, attraverso l'apposita conferenza dei servizi decisoria di cui sopra;

**DATO ATTO** che le aree interessate dalla presente variante soggette al vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. n.42/04 sono solo quelle in cui viene ripristinata la destinazione agricola, e che quindi non si richiede apposito parere in quanto non sono previste trasformazioni edilizie;

**DATO ATTO** che a norma dell'art. 39 del D.Lgs 33/13, la proposta di provvedimento del presente atto è stata preventivamente pubblicata sul sito internet del Comune di Montelabbate nella specifica sezione denominata "Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio;

**VISTE** le Leggi n.1150/42, n.765/67 vigente testo;

**VISTA** la Legge Regionale n.34/92 vigente testo, in particolare gli artt. 26 e 26 ter;

**VISTO** il vigente Regolamento Edilizio Comunale;

**RITENUTA** la propria competenza a norma dell'art. 42, comma 2, lettera b), del D.Lgs n.267/00 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

**PROPONE**

**1) DI ADOTTARE,** ai sensi dell'art. 26 della L.R. n.34/92, il progetto urbanistico di "RIDISTRIBUZIONE DI AREE EDIFICABILI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO COMUNALE IN VARIANTE AL PRG EX ART.18 DELLA LR 22/11: AREE SITE IN LOCALITÀ BORGO MARCELLINO E VIA CALAMONE" redatto dall'Ing. Antonio Correggiari di Montelabbate, costituito dai seguenti elaborati:
- N.1: RELAZIONE TECNICA
- N.2: VARIANTE ALLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE
- N.3: ELABORATO GRAFICO VARIANTE PRG AREA N.1
- N.4: ELABORATO GRAFICO VARIANTE PRG AREA N.2
- N.5: ELABORATO GRAFICO VARIANTE PRG AREA N.3
- N.6a: RELAZIONE GEOLOGICA CON INTEGRAZIONI
- N.6b: RELAZIONE COMPATIBILITA' IDRAULICA
- N.7: CALCOLO DELL' INVARIANZA IDRAULICA
- DGR 53/2014 SCHEMA VERIFICA ASSEVERAZIONE VCI - II

**2) DI DARE ATTO** che la variante approvata di cui al precedente punto 1), prevede le seguenti modifiche:

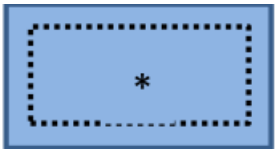
A) La variazione degli elaborati grafici del vigente PRG da zona residenziale di tipo "B3" a zona agricola "E" per le aree site a Borgo Marcellino in via provinciale ed in via Marrone così come indicato negli elaborati n.3 e n.4;

B) La variazione degli elaborati grafici del vigente PRG da zona agricola "E" a zona residenziale di tipo **"B1* di Conservazione volumetrica**" per l'area sita in via Calamone secondo il perimetro individuato, così come riportato nell'elaborato n.5;

C) La variazione dell'elaborato delle NTA del PRG vigente così come indicato nell'elaborato n.2, con l'inserimento del seguente testo dopo il paragrafo "6.4.2. Zone B1 di Conservazione volumetrica":

**"6.4.2.a - Zone B1* di Compensazione volumetrica per ridistribuzione di aree edificabili**

Nelle Zone ad Uso Urbano di cui al presente articolo, per gli edifici esistenti è prescritto il mantenimento della volumetria esistente. Nell'area opportunamente individuata nella tavola di zonizzazione con il simbolo




è concessa una nuova costruzione conformemente ai parametri edilizi di seguito riportati:

- *Sul:* ***500 mq.****;*
- *Volume:* ***1.650 mc****.;*
- *H max fuori terra:* ***7.50 ml a monte e ml. 10,50 a valle;***
- *N. piani utili consentiti:* ***2 fuori terra****;*
- *dist. dalle strade:* ***ml. 6,00****;*
- *dist. dai confini di proprietà e di zona:* ***ml. 5,00***
- *distacchi tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di cui almeno una finestrata:* ***ml. 10,00****;*
- *indice di copertura:* ***0,40****;*
- *parcheggi privati ad uso pubblico:* ***al 10% della S.U.L. per gli interventi di NC, RU ed RE con cambio di destinazione d'uso, con un minimo di un posto macchina (ml.2,50 X 5,00 = 12,5 mq.), limitatamente ai casi in cui la destinazione richiesta contempli standards di parcheggio superiori a quella già esistente.***
- *usi consentiti:* ***Esclusivamente connessi la residenza;***
- *Prescrizione 1:* ***lasciare una fascia inedificabile di almeno 10 metri per il fabbricato in progetto e di almeno 5.0 metri per le opere accessorie (strada di accesso, recinzione giardino ecc.), dal ciglio della scarpata stradale sottostante di via Calamone, e osservanza delle ulteriori prescrizioni emesse con Parere n.3544/18 bis dalla Regione Marche - Servizio Tutela Gestione e Assetto Del Territorio - P.F. Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino."***

**3) DI DARE ATTO** dell'esclusione dalla procedura di VAS della variante adottata al precedente punto, ai sensi dell'art. 12 comma 4 del D.Lgs 152/06 e s.m.i., affermata dall'Autorità Competente Provincia di Pesaro e Urbino con determinazione n.199 del 01/03/2018;

**4) DI DARE ATTO** che le aree interessate dalla presente variante soggette al vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. n.42/04 sono solo quelle in cui viene ripristinata la destinazione agricola, e che quindi non si richiede apposito parere in quanto non sono previste trasformazioni edilizie;

**5) DI DEPOSITARE,** ad intervenuta esecutività del presente atto, per 60gg. consecutivi detta deliberazione presso la Segreteria Comunale, dando comunicazione dell'avvenuto deposito mediante pubblico avviso;

**6) DI STABILIRE** che chiunque abbia interesse, durante tale periodo, potrà presentare eventuali osservazioni ed opposizioni;

**7) DI DARE ATTO** che a norma dell'art. 39 del D.Lgs 33/13, la proposta di provvedimento del presente atto è stata preventivamente pubblicata sul sito internet del Comune di Montelabbate

nella specifica sezione denominata “Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio;

**8) DI DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile;