



**ALLA GIUNTA  
SEDE**

**SCHEMA DI DELIBERA**

**Oggetto: Controdeduzione alle osservazioni e adozione definitiva della variante al PRG vigente relativamente ad alcune aree identificate come “PP23”, area “Villa Terni” e area “Pub-Time”, ai sensi dell’art. 26 della legge regionale n. 34/92 e s.m.i.**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA**

**Premesso che**

- con deliberazione consiliare n. 58 del 21/07/2015, esecutiva ai sensi di legge, è stata adottata la variante al PRG vigente relativamente ad alcune aree puntualmente individuate dagli elaborati sotto elencati costituenti parte integrante della medesima delibera:

**PP23**

- a) Estratto NTA - Scheda PP23 del PRG vigente
- b) Estratto PRG vigente – scala 1:5000
- c) Estratto PRG vigente – scala 1:2000
- d) Estratto NTA - Scheda PP23 del PRG variante
- e) Estratto PRG variante – scala 1:5000
- f) Estratto PRG variante – scala 1:2000

**PP20 – Villa Terni**

- a) Estratto NTA PRG vigente – articoli 62-64
- b) Estratto PRG vigente – scala 1:5000
- c) Estratto PRG vigente – scala 1:2000
- d) Estratto NTA - Scheda PP20 del PRG variante
- e) Estratto PRG variante – scala 1:5000
- f) Estratto PRG variante – scala 1:2000
- g) Estratto NTA PRG variante – articoli 62-63

**PP44 – Perbacco**

- a) Estratto PRG vigente – scala 1:5000
- b) Estratto PRG vigente – scala 1:2000
- c) Estratto NTA - Scheda PP44 del PRG variante
- d) Estratto PRG variante – scala 1:5000
- e) Estratto PRG variante – scala 1:2000

- dell’avvenuta adozione e del successivo deposito, presso l’Ufficio Segreteria nei giorni feriali e la sede della Polizia Municipale in quelli festivi, degli atti e documenti tecnico/amministrativi sopracitati è stata data comunicazione mediante pubblicazione all’Albo Pretorio Comunale, nei principali luoghi pubblici a ciò destinati e nei quotidiani, per 60 giorni interi e consecutivi, dal 25/09/2015 al 24/11/2015, per consentire a chiunque di prenderne visione ed, eventualmente, presentare osservazioni ed opposizioni;

**Sottolineato che**

nel periodo di deposito sopra indicato sono pervenute n. 8 (otto) osservazioni che vengono di seguito sinteticamente riportate e in merito alle quali vengono proposte le controdeduzioni;

**1) Osservazione del sig. Cirioni Ferruccio e altri pervenuta il 11/11/2015, prot. 27323:**

Si richiede che le aree di proprietà, appartenenti alla parte restante del PP23, vengano stralciate prevedendo una zona a destinazione urbanistica E-agricola.

**Il Settore Urbanistica ha formulato la seguente proposta di controdeduzione:**

Accolta: lo stralcio delle aree dal PP23 e la modifica della destinazione urbanistica in zona E-agricola, oltre a limitare ulteriormente il consumo di suolo, è ammissibile dal procedimento in itinere.

**2) Osservazione del sig. Bernacchia Massimo e Caronti Manuela pervenuta il 16/11/2015, prot. 27653:**

Si chiede che la capacità edificatoria afferente l'area di proprietà ricadente all'interno del PP23, venga trasferita in altra area della medesima proprietà creando un lotto residenziale di completamento.

**Il Settore Urbanistica ha formulato la seguente proposta di controdeduzione:**

Parzialmente accolta: l'area nella quale si vorrebbe trasferire la capacità edificatoria, non è stata sottoposta ai pareri ed ai procedimenti previsti dalla normativa vigente in materia di modifica dello strumento urbanistico propedeutici all'adozione. Inoltre l'area individuata per il trasferimento è completamente soggetta a vincolo di inedificabilità a causa dell'elevata acclività, oltre ad essere caratterizzata da una sproporzione fra la cubatura richiesta e quella del PRG vigente.

Si accoglie la richiesta di mantenere l'area con le medesime caratteristiche del PRG vigente.

La Giunta Municipale propone un leggero incremento di SUL fino a 150 mq. complessivi, in considerazione dell'indice particolarmente basso e della difficoltà di attuazione dovuta alla vincolistica presente.

La proposta viene illustrata alla Commissione Assetto ed uso del territorio nella seduta del 17/05/2016.

**3) Osservazione della ditta Pennacchioli Costruzioni.r.l. pervenuta il 17/11/2015, prot. 27784:**

Si richiede che le aree di proprietà, appartenenti alla parte restante del PP23, vengano stralciate prevedendo una zona a destinazione urbanistica F5-Verde privato e conservazione volumetrica.

**Il Settore Urbanistica ha formulato la seguente proposta di controdeduzione:**

Accolta: lo stralcio delle aree dal PP23 e la modifica della destinazione urbanistica in zona F5-Verde privato e conservazione volumetrica, oltre a limitare ulteriormente il consumo di suolo, è ammissibile dal procedimento in itinere.

La Giunta Municipale propone di inserire nella medesima area una previsione urbanistica F4-Parcheggio alberato, in virtù della carenza di parcheggi in zona.

La proposta viene illustrata alla Commissione Assetto ed uso del territorio nella seduta del 17/05/2016.

**4) Osservazione della ditta Pub-Time s.n.c. di Bracceschi Ezio e C. pervenuta il 18/11/2015, prot. 27961:**

Viene richiesta la riduzione della fascia di rispetto del fosso adiacente all'area oggetto di variante, da 50 metri a 20/25 metri.

**Il Settore Urbanistica ha formulato la seguente proposta di controdeduzione:**

Respinta: la fascia di rispetto è stata prescritta dal competente servizio della Provincia di Pesaro Urbino, in seguito ad una puntuale analisi idrogeologica, redatta ed istruita ai fini del parere vincolante espresso ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, ed in conformità con la D.G.R. 53/2014.

Si specifica che l'eventuale rivalutazione degli ambiti di tutela del fosso potrà avere la sua giusta collocazione nell'ambito degli approfondimenti progettuali derivanti dall'attuazione del comparto PP44

**5) Osservazione del sig. Furio Piermarioli ed altri pervenuta il 18/11/2015, prot. 27963:**

1. Viene richiesta l'eliminazione del vincolo di storicità assegnato al fabbricato di Villa Terni.

2. Si richiede l'eliminazione della fascia di rispetto di inedificabilità di metri 50 attorno al fabbricato di Villa Terni.

3. Si richiede la possibilità di demolire il fabbricato di Villa Terni e ricostruirlo con tipologie adeguate ed assimilabili alla destinazione d'uso prevista dalla variante in itinere.

4. Viene richiesta la riduzione della fascia di rispetto sulla sponda destra del fosso Falao, adiacente all'area oggetto di variante, da 50 metri a 30 metri.

5. Viene richiesto il mantenimento della S.U.L di mq. 9.034 afferente la scheda progetto del PP20-Villa Terni

**Il Settore Urbanistica ha formulato la seguente proposta di controdeduzione:**

1-2-3 Respinte: nella relazione a supporto dell'osservazione, si fa riferimento a generiche questioni legate alla cultura popolare del luogo, al rapporto di sudditanza fra il padrone/signorotto e il villano/contadino, alle

caratteristiche costruttive dell'edificio definito banale nella sua risoluzione architettonica, al fine di giustificare la mancanza di valore storico-architettonico intrinseco a Villa Terni. Tali considerazioni non vengono però supportate da alcuna base documentale, salvo mettersi a disposizione per fornire i documenti necessari. Si ritiene che i documenti necessari per consentire una corretta valutazione della richiesta, qualora esistenti, sarebbe stato indispensabile allegarli all'osservazione, o sarebbero dovuti pervenire entro i termini di presentazione delle osservazioni.

Risulta necessario evidenziare che la vincolistica riferita a Villa Terni, non rientra nella generica disposizione normativa applicata a tutte le case coloniche extra-urbane, ma deriva da un puntuale elenco di solamente 12 edifici, di cui all'art. 87 delle NTA del PRG, per i quali vengono prescritte le fasce di rispetto, le modalità di intervento sull'edificio (in cui è esclusa la demolizione), e quant'altro necessario e tutelare il bene.

E' infine il caso di sottolineare le motivazioni principali della delibera di C.C. n. 58 del 21/07/2015 di adozione della variante al PRG e delle delibere di indirizzo che hanno condotto alla sua modifica:

*"...la modifica allo strumento urbanistico generale, abbia come obiettivo principale il recupero e la valorizzazione dell'edificio di Villa Terni a destinazione turistico-ricettiva, mediante una sostanziale ridefinizione progettuale rispetto ai progetti fin qui proposti, un basso impatto paesaggistico e ambientale, un alto tasso di integrazione con il contesto e la sua cultura materiale....";*

4. Respinta: la fascia di rispetto è stata prescritta dal competente servizio della Provincia di Pesaro Urbino, in seguito ad una puntuale analisi idrogeologica, redatta ed istruita ai fini del parere vincolante espresso ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, ed in conformità con la D.G.R. 53/2014.

Si specifica che l'eventuale rivalutazione degli ambiti di tutela del fosso potrà avere la sua giusta collocazione nell'ambito degli approfondimenti progettuali derivanti dall'attuazione del comparto PP20.

5. Accolta: si ritiene che le valutazioni sul dimensionamento volumetrico della variante, come chiarito dalla medesima relazione istruttoria dello "screening" di V.A.S., debbano essere demandate al successivo parere di conformità di competenza dell'ufficio urbanistica della Provincia di Pesaro e Urbino, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92.

#### **6) Osservazione dell'associazione La Lupus in Fabula, pervenuta il 23/11/2015, prot. 28322:**

1. Si richiede di non dar luogo all'adozione definitiva della delibera di C.C. 58 del 21/07/2015.

2. In subordine di stralciare dalla variante l'intera previsione riguardante il PP20.

#### **Il Settore Urbanistica ha formulato la seguente proposta di controdeduzione:**

1. Respinta: per le medesime motivazioni che hanno indotto l'amministrazione comunale ad attivare un procedimento di variante urbanistica

2. Respinta: tra le motivazioni addotte nella richiesta di stralcio dell'intero PP20, vi sono le considerazioni relative allo "screening" di V.A.S. in merito alla capacità edificatoria. Si ritiene che le valutazioni sul dimensionamento volumetrico della variante, come chiarito dalla medesima relazione istruttoria dello "screening" di V.A.S., debbano essere demandate al successivo parere di conformità di competenza dell'ufficio urbanistica della Provincia di Pesaro e Urbino, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92.

#### **7) Osservazione del sig. Piccioli Nazareno pervenuta il 24/11/2015, prot. 28473:**

1. Si richiede che nella variante, priva di una progettazione di dettaglio, vengano inseriti ulteriori vincoli e parametri progettuali.

2. Si chiede che l'altezza massima degli edifici non sia superiore a 7 metri, anziché 9,5 metri, e che il piano campagna esistente non venga modificato.

3. Si richiede che la suddetta altezza massima proposta di 7 metri sia comunque consentita solamente agli edifici posti sul lato est e sud dell'area oggetto di intervento, al fine di non ostruire la visuale libera agli edifici limitrofi preesistenti.

4. viene richiesto che, qualora venissero realizzati edifici nella parte posteriore a Villa Terni, l'altezza massima non sia superiore a 4,5 metri, al fine di non ostruire la visuale libera agli edifici limitrofi preesistenti.

5. Si richiede che, per lo stesso principio di tutelare la visuale libera degli edifici esistenti, venga rispettata la fascia di tutela del Rio Falao di 50 metri. Tale fascia dovrà essere libera non solo da edifici, ma anche da essenze arboree ad alto fusto.

6. Si chiede che, in caso di realizzazione di recinzioni, siano riferite solo alla zona oggetto di variante, non siano alte più di 1,80 metri così come le essenze arboree eventualmente piantumate

7. Si richiede che l'area oggetto di variante sia allontanata a non meno di 50 metri dal confine di proprietà dell'osservante, e che la fascia così risultante rimanga zona E-Agricola.

8. Si richiede che tutte le acque nere siano recapitate nella pubblica fognatura.

9. Si richiede che le N.T.A della variante definiscano in maniera puntuale le attività e le destinazioni d'uso ammissibili; a tal proposito dovrà essere eliminato il termine "ecc." riportato nell'art. 63 comma 1 dopo le parole "campi da tennis".

10. In relazione al punto precedente, si richiede che sia impedita l'attività di "pista da ballo" in quanto in contrasto con il piano di classificazione acustica comunale.

#### **Il Settore Urbanistica ha formulato la seguente proposta di controdeduzione:**

1. Accolta: gli ulteriori vincoli e parametri progettuali richiesti, contro dedotti favorevolmente, costituiranno nuovo vincolo progettuali

2. Parzialmente accolta: in mancanza di un progetto in merito alla distribuzione volumetrica, risulta condivisibile e tecnicamente coerente la richiesta di limitare a 7 metri l'altezza massima dei nuovi edifici previsti, fatto salvo per l'altezza superiore di Villa Terni. Durante le successive fasi di istruttoria ed approvazione del piano particolareggiato PP20, ci si riserva la possibilità di ammettere altezze maggiori.

Si respinge la richiesta di non modificare il piano campagna in quanto contraddittorio con un progetto di trasformazione del territorio.

3-4. Respinte: Si ritengono le richieste non coerenti con la scala e la definizione dello strumento di pianificazione generale, il quale demanda ad una successiva fase di approfondimento progettuale (piano particolareggiato). A tal proposito si invitano gli osservanti a valutare la distribuzione volumetrica che verrà proposta con l'attuazione piano attuativo ed eventualmente riproporre l'osservazione in tale circostanza.

5. Accolta: la fascia di rispetto di 50 metri del Rio Falao è stata prescritta dal competente servizio della Provincia di Pesaro e Urbino, in sede di verifica idrogeologica, ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 89 del DPR 380/2001, e della D.G.R: 53/2014. Risulta altresì accoglibile, senza creare pregiudizio alla futura progettazione, la richiesta di prescrivere che non vengano piantumate essenze arboree ad alto fusto nella medesima fascia di rispetto.

**La Giunta Municipale propone di ridurre a 20 metri dal fosso Falao, la fascia nella quale non è possibile effettuare piantumazioni di essenze arboree ad alto fusto.**

**La proposta viene illustrata alla Commissione Assetto ed uso del territorio nella seduta del 17/05/2016.**

6. Parzialmente accolta: trattandosi di un contesto generale particolarmente caratterizzato dalla ruralità, si prescrive che le recinzioni lato Rio Falao abbiano le medesime caratteristiche delle zone E-agricole. Per quanto riguarda l'altezza delle essenze arboree piantumate nella fascia di rispetto del fosso, si rimanda al precedente punto 5.

7. Respinta: le motivazioni addotte dall'osservante non risultano essere accoglibili, oltre a risultare quanto richiesto inutilmente limitativo. A tal proposito si evidenzia la presenza della fascia di rispetto di 50 metri lungo tutto il Rio Falao e le prescrizioni introdotte con l'accoglimento delle osservazioni.

8. Accolta: per le medesime motivazioni riportate nell'osservazione.

**La Giunta Municipale propone, oltre alle opere fognarie succitate, che vengano realizzate ulteriori opere da concordare in fase di attuazione del piano particolareggiato, al fine di migliorare il livello di integrazione/mitigazione con il territorio circostante e con le infrastrutture presenti.**

**La proposta viene illustrata alla Commissione Assetto ed uso del territorio nella seduta del 17/05/2016.**

9-10 Accolte: per le medesime motivazioni riportate nell'osservazione, si prescrive di eliminare i termini "ecc." e "pista da ballo" dall'art. 63 comma 1 delle NTA in variante.

#### **8) Osservazione del sig. Piccioli Nazareno pervenuta il 24/11/2015, prot. 28474:**

Si osserva la presenza di un errore di battitura presente nelle pubblicazioni in quanto, relativamente ad un'area oggetto di variante, ci si riferisce al PP3 piuttosto che al PP23.

#### **Il Settore Urbanistica ha formulato la seguente proposta di controdeduzione:**

Accolta: in merito a quanto osservato, si può affermare che l'errore di battitura, seppur presente, non ha impedito la comprensione di quanto pubblicato. A conferma di ciò vi sono le osservazioni pervenute riguardanti il PP23.

#### **Ritenuto che**

- sussistono le condizioni per dare seguito all'adozione definitiva della variante adottata con deliberazione consiliare n. 58 del 21/07/2015 secondo le procedure previste dalla legge;

#### **Evidenziato che**

- in seguito alle osservazioni accolte sono stati sostituiti i seguenti elaborati precedentemente allegati alla delibera di adozione:

PP23

a) Estratto NTA - Scheda PP23 del PRG vigente

- b) Estratto PRG vigente – scala 1:5000
- c) Estratto PRG vigente – scala 1:2000
- d) Estratto NTA - Scheda PP23 del PRG controdedotto
- e) Estratto PRG controdedotto – scala 1:5000
- f) Estratto PRG controdedotto – scala 1:2000

**PP20 – Villa Terni**

- a) Estratto NTA PRG vigente – articoli 62-64
- b) Estratto PRG vigente – scala 1:5000
- c) Estratto PRG vigente – scala 1:2000
- d) Estratto NTA - Scheda PP20 del PRG controdedotto
- e) Estratto PRG controdedotto – scala 1:5000
- f) Estratto PRG controdedotto – scala 1:2000
- g) Estratto NTA PRG controdedotto – articoli 62-63

**PP44 – Perbacco**

- a) Estratto PRG vigente – scala 1:5000
- b) Estratto PRG vigente – scala 1:2000
- c) Estratto NTA - Scheda PP44 del PRG controdedotto
- d) Estratto PRG controdedotto – scala 1:5000
- e) Estratto PRG controdedotto – scala 1:2000

**Dato atto che**

- la presente deliberazione non comporta impegno di spesa;
- la variante di cui all'oggetto è stata assoggettata a verifica di assoggettabilità a V.A.S. di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii.;
- le aree oggetto della presente variante risultano conformi al Piano di Classificazione Acustica del Territorio Comunale, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 120 del 20/12/2007;

**Atteso che**

- Ai sensi dell'art. 39 D.Lgs 33/2013, in materia di trasparenza dell'attività della pubblica amministrazione, la bozza del presente atto verrà pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Mondolfo, così come la conseguente deliberazione per la quale costituisce condizione di efficacia dell'atto stesso;
- La proposta di delibera in oggetto è stata illustrata alla Commissione Urbanistica nella seduta del .....

**Visto**

- L'art. 38 comma 5, del D.Lgs 267/2000 il quale dispone quanto segue:  
*"I consigli durano in carica sino all'elezione dei nuovi, limitandosi, dopo la pubblicazione del decreto di indizione dei comizi elettorali, ad adottare gli atti urgenti e improrogabili".*
- Il parere del 19/05/2014 del ministero dell'Interno, dal quale si desume che il carattere di atti urgenti e improrogabili, come precisato in giurisprudenza, possa essere riconosciuto agli atti per i quali è previsto un termine perentorio e decadenziale, superato il quale viene meno il potere di emetterli e, pertanto, l'esistenza dei presupposti di urgenza ed improrogabilità deve essere valutata in base a scadenze fissate improrogabilmente dalla legge e/o al rilevante danno, per l'Amministrazione comunale, che deriverebbe da un ritardo nel provvedere;
- l'art. 26 comma 2 della L.R. 34/92, il quale recita che il Consiglio comunale, con deliberazione motivata, si esprime sulle osservazioni presentate, accogliendole o respingendole, entro centottanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, ovvero il 22/05/2016, pena la rielaborazione del piano;

**Pertanto, per le motivazioni sopra esposte,**

**PROPONE**

- 1) Di dare atto dell'esistenza dei presupposti previsti dall'art. 38, comma 5, del D.Lgs 267/2000 per le motivazioni riportate in premessa;
- 2) Di dare atto che durante la pubblicazione della delibera di CC n. 58 del 21/07/2015, avente per oggetto *"Adozione variante al PRG vigente relativamente a tre aree, identificate come "PP23", area "Villa Terni" e "area Pub-Time" aventi destinazione d'uso turistico ricettivo"*, ai sensi dell'art. 26 della legge regionale n. 34/92 e successive modificazioni ed integrazioni", sono pervenute 8 (otto) osservazioni;

3) Di Approvare le controdeduzioni alle osservazioni pervenute alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 21/07/2015 come formulate nella proposta dell'ufficio, in premessa riportate;

4) Di adottare definitivamente la variante al PRG vigente di cui al punto 1) del presente atto deliberativo, ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 34 del 5.08.1992 e successive modifiche ed integrazioni;

5) Di stabilire che, in adeguamento alle osservazioni accolte, sono stati modificati e sostituiti tutti i documenti allegati alla delibera di C.C. n. 58 del 21/07/2015, pertanto gli elaborati costituenti la variante oggetto del presente atto risultano essere i seguenti:

PP23

- a) Estratto NTA - Scheda PP23 del PRG vigente
- b) Estratto PRG vigente – scala 1:5000
- c) Estratto PRG vigente – scala 1:2000
- d) Estratto NTA - Scheda PP23 del PRG controdedotto
- e) Estratto PRG controdedotto – scala 1:5000
- f) Estratto PRG controdedotto – scala 1:2000

PP20 – Villa Terni

- a) Estratto NTA PRG vigente – articoli 62-64
- b) Estratto PRG vigente – scala 1:5000
- c) Estratto PRG vigente – scala 1:2000
- d) Estratto NTA - Scheda PP20 del PRG controdedotto
- e) Estratto PRG controdedotto – scala 1:5000
- f) Estratto PRG controdedotto – scala 1:2000
- g) Estratto NTA PRG controdedotto – articoli 62-63

PP44 – Perbacco

- a) Estratto PRG vigente – scala 1:5000
- b) Estratto PRG vigente – scala 1:2000
- c) Estratto NTA - Scheda PP44 del PRG controdedotto
- d) Estratto PRG controdedotto – scala 1:5000
- e) Estratto PRG controdedotto – scala 1:2000

6) Di stabilire che la variante oggetto del presente atto verrà trasmessa all'Amministrazione Provinciale per l'acquisizione del parere di propria competenza, ai sensi dell'art. 26 della L.R. Marche 34/92, come modificata ed integrata dalle L.R. Marche n. 18/97 e n. 19/01.

7) Di prendere atto che l'area oggetto della presente variante risulta conforme al Piano di Classificazione Acustica del Territorio Comunale, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 120 del 20/12/2007;

8) Di prendere atto che la presente variante è stata assoggettata a verifica di assoggettabilità a V.A.S. ai sensi del Dlgs 152 del 03/04/2006;

9) Di stabilire che la variante oggetto del presente atto, non comporta impegno di spesa.

10) Di prendere atto che sensi dell'art. 39 D.Lgs 33/2013, in materia di trasparenza dell'attività della pubblica amministrazione, la bozza del presente atto verrà pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Mondolfo, così come la conseguente deliberazione per la quale costituisce condizione di efficacia dell'atto stesso;

11) Di stabilire che il Responsabile del Procedimento, è l'Arch. Fabiano Zigliani Responsabile del Settore n. 4° - Urbanistica;

- Vista la legge n. 1150 del 17.08.1942 e successive modificazioni
- Vista la legge regionale n. 34 del 05.08.1992 e successive modificazioni;
- Visto l'art. 42, comma 2, lett. b) del T.U.E.L. emanato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;
- Visti i seguenti pareri espressi a termine dell'art. 49, comma 1, del T.U.E.L. emanato D.Lgs 18.08.2000 n. 267 dal:
  - Responsabile del Settore Urbanistica: "Si esprime parere di conformità in ordine alla regolarità tecnica dell'atto proposto";
  - Responsabile del Servizio Ragioneria .....