



COMUNE DI URBINO
Provincia di Pesaro e Urbino

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 79 del 21-12-2018

Oggetto: VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE PER LA ZONA B7 DELLA TAV. 201.III.B5-CASINO NOCI e RETTIFICHE AI PERIMETRI DELLE ZONE B12, B13, F1 DELLA TAV. 201.III.B5-CASINO NOCI

L'anno duemiladiciotto il giorno ventuno del mese di dicembre alle ore 15:00, nella sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto, in sessione Ordinaria in Prima convocazione, inizia la seduta che è stata partecipata ai Signori componenti il Consiglio a norma di legge; in relazione al punto in oggetto risultano presenti i Signori:

GAMBINI MAURIZIO	P	SIROTTI MASSIMILIANO	P
PAGANELLI SANDRO	P	MAGNANELLI ENRICO	A
ROSSI NICOLA	A	MUCI MARIA CLARA	P
ANDREANI UMBERTO	A	SESTILI PIERO	P
VITTORIA RAFFAELLA	P	FEDRIGUCCI GIAN FRANCO	P
FOSCHI ELISABETTA	P	SCARAMUCCI FEDERICO	A
BALDUINI GIUSEPPE	P	CALCAGNINI BRUNELLA	P
SCALBI LAURA	P	FORTI EMILIA	A
VETRI MARIANNA	P		

Risultano pertanto presenti n. 12 e assenti n. 5 componenti il Consiglio.

Assume la presidenza FOSCHI ELISABETTA in qualità di PRESIDENTE assistito dal Segretario Dr. CANCELLIERI MICHELE anche con funzioni di verbalizzante.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

La seduta è Pubblica.

Il Presidente nomina i seguenti scrutatori:

PAGANELLI SANDRO
SIROTTI MASSIMILIANO
CALCAGNINI BRUNELLA

In continuazione di seduta - n. 8 dell'ordine del giorno.

* * *

Il Presidente pone in discussione l'argomento indicato in oggetto, che viene illustrato all'assemblea dall'Assessore Cioppi, in conformità alla proposta di deliberazione depositata agli atti nella cartella a disposizione dei consiglieri.

A questo punto entra il consigliere Rossi. SONO PRESENTI N. 13 CONSIGLIERI.

Intervengono quindi nella discussione i Consiglieri Sestili, Muci, Fedrigucci e l'Assessore Cioppi; i relativi interventi vengono registrati su supporto informatico, agli atti del Comune, per essere successivamente trascritti a cura dell'Ufficio Segreteria.

A questo punto entra il consigliere Scaramucci: SONO PRESENTI N. 14 CONSIGLIERI.

Al termine della discussione il Presidente pone in votazione la seguente proposta di deliberazione:

""

IL CONSIGLIO COMUNALE

La presente proposta prevede una variante parziale al PRG finalizzata ad inserire all'interno di una zona pianificata a destinazione produttiva un'area adiacente attualmente ricadente in zona agricola priva di tutele.

Il PRG vigente prevede per l'area di Casino Noci una zona di completamento a prevalente destinazione produttiva denominata zona B7 della Tav. 201.III.B5 di complessivi 29.102 mq circa. Nell'area sono consentite anche interventi che prevedano diversificazioni nel campo terziario (commerciale, direzionale).

La società AMI spa, azienda per la mobilità integrata e trasporti (di seguito indicata Società), ha chiesto in data 27/08/2018 con nota acquisita al prot. 23957 all'Amministrazione Comunale una variante parziale al P.R.G. per anettere un'area agricola di proprietà della società stessa all'area produttiva di Casino Noci dove è attualmente insediata una sede operativa con deposito per i mezzi della Società, sempre di proprietà.

L'area produttiva della società è individuata al catasto al F. 116 p. 1050 di superficie catastale pari a 6.892 mq, mentre la limitrofa area agricola che si chiede di anettere all'area produttiva ricade nella mappa catastale all'interno della particella individuata al F. 116 p. 1051. L'area agricola interessata risulta priva di tutele di P.R.G.. Le due proprietà sono separate solamente da una stretta fascia di terreno di proprietà del demanio statale classificata catastalmente come "relitto di acque". Tale fascia individuava l'originario tracciato del fosso denominato Rio Sasso che fu intubato dall'Amministrazione Comunale in una condotta interrata nell'ambito di interventi di bonifica idraulica dell'area avvenuti negli anni 80.

Il terreno agricolo che si chiede di annettere all'area produttiva e già sistemato a piazzale a servizio della sede a seguito di lavori autorizzati con Concessione Edilizia 163 del 21/09/2000 e successive varianti; l'accesso alla sede dalla viabilità pubblica avviene attraverso la limitrofa particella distinta al catasto al F. 116 p. 967, di proprietà comunale.

Il Settore Urbanistica del Comune di Urbino ha analizzato l'istanza sia in relazione alla compatibilità della richiesta con il contesto urbanistico circostante sia in relazione alle caratteristiche tipologiche e morfologiche del terreno oggetto di variante nonché ai vincoli ed alle tutele su esso presenti ed ha ritenuto di procedere ad una variante urbanistica con le seguenti finalità:

- 1) Inserire parte del terreno distinto al catasto al F. 116 pp. 1051 e 967 all'interno dell'area pianificata a destinazione produttiva. La nuova perimetrazione produttiva sull'area agricola da annettere è stata effettuata tenendo conto dell'antropizzazione effettuata nell'area a seguito dei lavori di cui alla Concessione Edilizia 163 del 21/09/2000 ed escludendo la parte in declivio ed interessata da vegetazione arbustiva.
- 2) Individuare una zonizzazione specifica per l'area di competenza della Società stralciandola dalla perimetrazione della zona B7 della Tav. 201.III.B5-Casino Noci ed individuando una nuova zona denominata B22.
- 3) Lasciare invariata la capacità edificatoria prevista dal PRG vigente nell'area consentendo l'edificazione nella sola porzione della nuova zona B22 già edificabile nel P.R.G. vigente: la parte edificabile della zona B22 è evidenziata nelle tavole con una campitura e coincide con la proprietà della Società già inclusa nella zona B7, mentre nella restante porzione della nuova zona B22 viene vietata l'edificazione.
- 4) Consentire nella porzione della nuova zona B22 non destinata all'edificazione la realizzazione di servizi e impianti pertinenziali all'attività principale senza la creazione di volumi edilizi (parcheggi a raso, impianti relativi al lavaggio ed al rifornimento dei mezzi ecc).
- 5) Tutelare la salvaguardia dell'acqua pubblica Rio Sasso che attraversa la nuova zona B22, nel rispetto della normativa vigente a specifica tutela delle acque pubbliche.

Con la variante si prevede inoltre una rettifica dei perimetri delle zone B12, B13 ed F1 della tav. 201.III/B5 finalizzata ad individuare correttamente la viabilità pubblica esistente in quanto nella tavola del P.R.G. vigente si riscontra un errato posizionamento della strada comunale rispetto alle zone citate.

La variante determina le seguenti revisioni degli elaborati di PRG:

- modifica dell'elaborato di PRG denominato 201.III.A2 "Norme Tecniche di Attuazione- Specifiche urbanistiche: criteri quantitativi e qualitativi" per l'inserimento della specifica della zona B22;
- modifica dell'elaborato grafico di PRG denominato 201.III.B5 "Organizzazione aree urbane- Casino Noci" per la modifica della perimetrazione della zona B7, la creazione della zona B22 e la corretta identificazione della strada pubblica con conseguente rettifica delle perimetrazioni delle zone B12, B13 ed F1;

Nel fascicolo "specifiche urbanistiche" che contiene gli estratti di P.R.G. oggetto di modifica sono esplicitate le modifiche agli elaborati del PRG sopra descritte.

Per quanto riguarda la procedura di approvazione si da atto che:

- la variante è da ritenersi sostanziale poiché trasforma una zona territoriale di tipo E in zona B, pertanto la procedura di approvazione è quella di cui all'art. 26 della L.R. 34/1992.
- con riferimento all'art. 11 della L.R. 22/2011 l'adozione della variante di cui trattasi è consentita in applicazione dell'art. 11 comma 3 in quanto trattasi dell'ampliamento di un'attività produttiva su un'area contigua a quella edificata.
- la variante è esclusa dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica del D.Lgs 152/06 rientrando nella casistica di cui al paragrafo 1.3 punto 8 lettera kk) dell'allegato 1 alla D.G.R. n. 1813 del 21/12/2010. A tal riguardo il Responsabile del Settore Urbanistica ha provveduto con nota Prot. 33925 del 27/11/2018 a trasmettere all'organo provinciale competente la dichiarazione di esenzione dalla VAS della presente variante secondo quanto previsto al paragrafo 1.3, punto 10 delle Linee Guida regionali per la VAS. La provincia ha condiviso la sussistenza dei requisiti richiesti per l'esenzione con nota del 05/12/2018 acquisita al protocollo comunale al n. 34807,
- con riferimento al parere di cui all'art. 89 del D.P.R. 380/01 e art. 10 della L.r. 22/2011 il Settore Urbanistica, in data 27/11/2018 con nota prot. 33921, ha inviato al competente organo regionale lo studio di compatibilità geomorfologica e di verifica di compatibilità idraulica della trasformazione urbanistica prodotti dalla Società richiedente unitamente ad una relazione istruttoria che descrive la variante. Il parere dovrà essere acquisito preventivamente all'adozione definitiva.

Pertanto, per tutto quanto sopra illustrato:

Vista la L. 1150 del 7.08.1942 "*Legge urbanistica*" e successive modificazioni e integrazioni;

Vista la L.R. n. 34 del 5.08.1992 "*Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio*" e s.m.i.

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*";

Visto il decreto Interministeriale 1444/1968 "*Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765*".

Vista la D.G.R. n. 1813 del 21.12.2010 "*Aggiornamento delle Linee Guida Regionali per la Valutazione Ambientale Strategica di cui alla DGR 1400/2008 e adeguamento al D.Lgs 152/2006 così come modificato dal D.Lgs 128/2010*"

Vista la L.R. n. 22 del 23.11.2011 "*Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alla l.R. 5 agosto 1992 n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e alla L.R. 8 ottobre 2009, n. 22 "Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile."*";

Vista la D.G.R. n. 53 del 27.01.2014 "*Norme in materia di riqualificazione urbana*

sostenibile e assetto idrogeologico. – art. 10 comma 4 – Criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali”.

Visto il D. Lgs. n. 33 del 14.03.2013 “*Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni*”;

DELIBERA

1. di stabilire che le premesse sono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.
2. di adottare, ai sensi dall'art. 26 della L.R. n.34 del 05.08.1992 e successive modifiche ed integrazioni, la “**VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE PER LA ZONA B7 DELLA TAV. 201.III.B5-CASINO NOCI e RETTIFICHE AI PERIMETRI DELLE ZONE B12, B13, F1 DELLA TAV. 201.III.B5-CASINO NOCI**” secondo la formulazione riportata nel fascicolo “*Specifiche urbanistiche*” allegato alla presente deliberazione;
3. di dare atto che per l'adozione definitiva della variante dovrà essere acquisito il parere di compatibilità geomorfologica (art. 89 del D.P.R. 380/2001) e sulla verifica di compatibilità idraulica (art. 10 L.R. 22/2011) della trasformazione.
4. Di pubblicare la presente variante ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/1992 e successive modifiche e integrazioni.
5. di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4° del D.Lgs 267/2000 al fine di provvedere tempestivamente all'attuazione delle previsioni del PRG.

”””

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione sopra trascritta;

PRESO ATTO che la proposta di deliberazione è corredata del/i seguente/i parere/i richiesto/i ed espresso/i ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267:

In ordine alla **REGOLARITA' TECNICA**:

Responsabile del Settore **URBANISTICA**. **BERNARDINI COSTANTINO**,
in data 13-12-2018, Favorevole

In ordine alla **REGOLARITA' CONTABILE**:

Responsabile del Servizio Finanziario **VALENTINI ORNELLA**,
in data 13-12-2018, Favorevole

Con votazione effettuata per alzata di mano, che dà il seguente risultato:

GAMBINI MAURIZIO	Favorevole	SIROTTI MASSIMILIANO	Favorevole
PAGANELLI SANDRO	Favorevole	MAGNANELLI ENRICO	
ROSSI NICOLA	Favorevole	MUCI MARIA CLARA	Favorevole
ANDREANI UMBERTO		SESTILI PIERO	Favorevole
VITTORIA RAFFAELLA	Favorevole	FEDRIGUCCI GIAN FRANCO	Favorevole
FOSCHI ELISABETTA	Favorevole	SCARAMUCCI FEDERICO	Favorevole
BALDUINI GIUSEPPE	Favorevole	CALCAGNINI BRUNELLA	Favorevole
SCALBI LAURA	Favorevole	FORTI EMILIA	
VETRI MARIANNA	Favorevole		

totale voti favorevoli n. 14
totale voti contrari n. 0
totale astenuti n. 0

DELIBERA

DI APPROVARE la su indicata proposta di deliberazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Stante l'urgenza di provvedere tempestivamente agli adempimenti successivi, a seguito di separata votazione effettuata per alzata di mano, che dà il seguente risultato:

GAMBINI MAURIZIO	Favorevole	SIROTTI MASSIMILIANO	Favorevole
PAGANELLI SANDRO	Favorevole	MAGNANELLI ENRICO	
ROSSI NICOLA	Favorevole	MUCI MARIA CLARA	Favorevole
ANDREANI UMBERTO		SESTILI PIERO	Favorevole
VITTORIA RAFFAELLA	Favorevole	FEDRIGUCCI GIAN FRANCO	Favorevole
FOSCHI ELISABETTA	Favorevole	SCARAMUCCI FEDERICO	Favorevole
BALDUINI GIUSEPPE	Favorevole	CALCAGNINI BRUNELLA	Favorevole
SCALBI LAURA	Favorevole	FORTI EMILIA	
VETRI MARIANNA	Favorevole		

totale voti favorevoli n. 14
totale voti contrari n. 0
totale astenuti n. 0

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Del che si è redatto il presente verbale così approvato e sottoscritto:

Il Presidente
FOSCHI ELISABETTA



Il Segretario
CANCELLIERI MICHELE



Della su estesa deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio informatico del Comune per quindici giorni consecutivi ai sensi del combinato disposto dell'art. 124 comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 e dell'art. 32 comma 1 della L. 18.06.2009 n. 69.

Urbino, 23 GEN 2019

IL SEGRETARIO



La presente deliberazione è divenuta esecutiva, trascorsi dieci giorni dall'ultimo di pubblicazione, ai sensi dell'art.134 comma 3 del D. Lgs. 18/08/2000 n.267.

Urbino,

IL SEGRETARIO

COMUNE DI URBINO
Provincia di Pesaro e Urbino

APPROVATO
con delibera di CC n. 79 del 21/12/2018
IL SEGRETARIO COMUNALE

COMUNE DI URBINO

SETTORE URBANISTICA

Via Santa Chiara, 24 - 61029 URBINO

Sito web: <http://www.comune.urbino.ps.it/ci/1032.aspx>
pec: comune.urbino@emarche.it



Adriano D'Angelo	FUNZIONARIO	tel. 0722 309654 email: adangelo@comune.urbino.ps.it
Antonella Londel	ISTRUTTORE TECNICO	tel. 0722 309651 email: alondel@comune.urbino.ps.it
Chiara Cesaroni	ISTRUTTORE DIRETTIVO TECNICO	tel. 0722 309658 email: ccesaroni@comune.urbino.ps.it
Costantino Bernardini	RESPONSABILE DEL SETTORE	tel. 0722 309655 email: cbernardini@comune.urbino.ps.it

Sistema Informativo Territoriale (SIT): <http://www.comune.urbino.ps.it/ci/966.aspx>
Per informazioni sul SIT: Alessandro di Paola tel. 0722309652 email: adipaola@comune.urbino.ps.it

VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE PER LA ZONA B7 DELLA TAV. 201.III.B5-CASINO NOCI e RETTIFICHE AI PERIMETRI DELLE ZONE B12, B13, F1 DELLA TAV. 201.III.B5-CASINO NOCI PER CORREZIONE DELLA RAPPRESENTAZIONE DELLA VIABILITA' ESISTENTE (P.U. 2018_004)

SPECIFICHE URBANISTICHE (stralcio NTA e Tavola 201.III.B5)

Norme Tecniche di Attuazione

TERZA PARTE LINEE NORMATIVE

201.III.A2 - Specifiche urbanistiche: criteri quantitativi e qualitativi

Stralcio testo vigente e variante

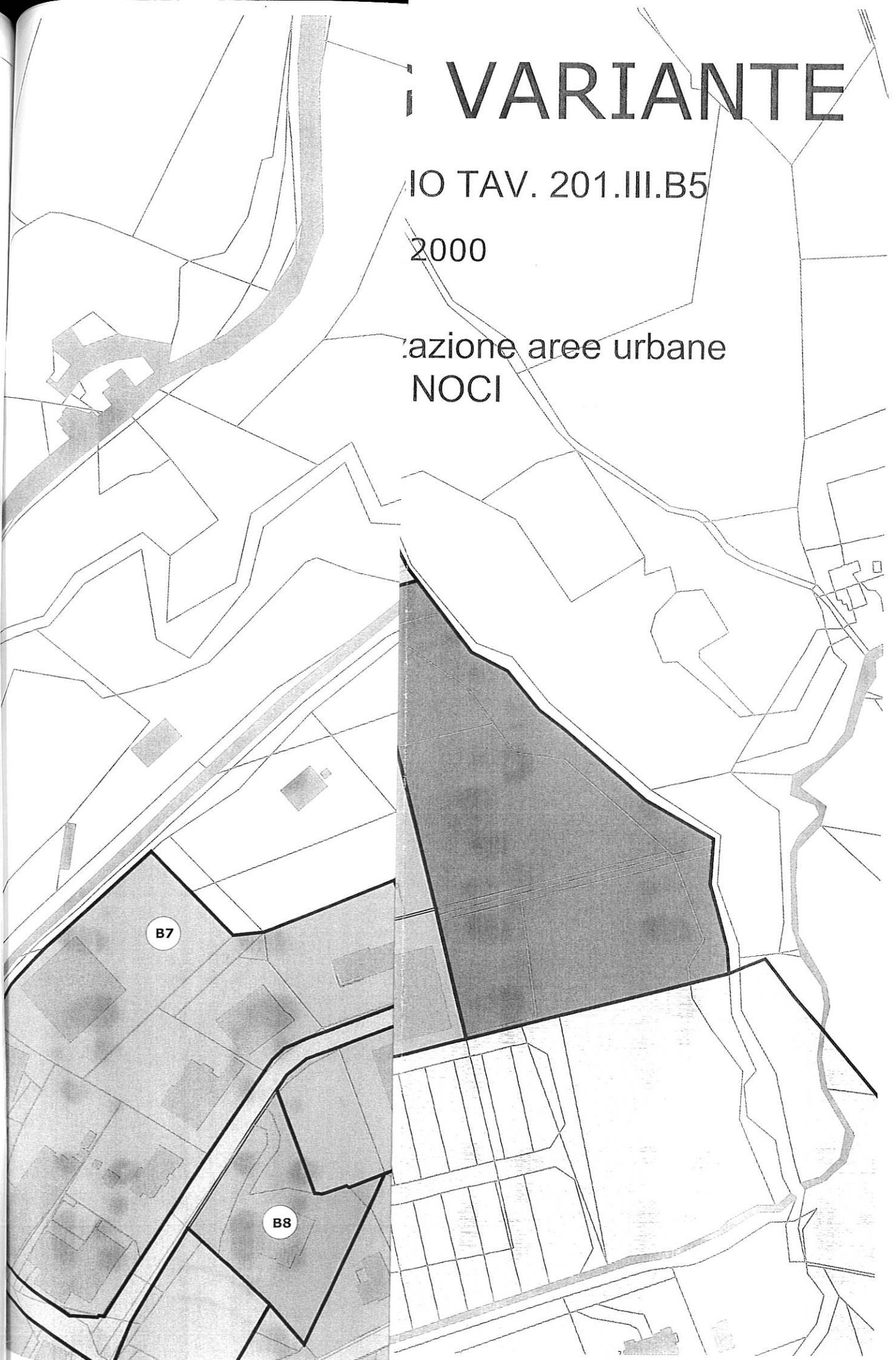
TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p>Tavola III/B5 Casino Noci</p> <p>(omissis)</p>	<p>Tavola III/B5 Casino Noci</p> <p>(omissis)</p> <p>B22</p> <p>E' area urbanizzata a specifica destinazione produttiva, e tale caratterizzazione va mantenuta. Sono vietate pertanto modifiche alle attuali destinazioni d'uso che comportino aumenti nelle destinazioni residenziali; sono invece consentite quelle che comportano una diversificazione produttiva anche nel campo terziario (commerciale, direzionale). Tra le destinazioni ammesse sono incluse quelle per la gestione dei servizi di trasporto pubblico e privato.</p> <p>L'edificazione è consentita solamente all'interno dell'area campita della zona in ragione di un indice di copertura pari 0.5 determinato sull'area campita.</p> <p>Nell'area non destinata all'edificazione sono ammessi parcheggi a raso, impianti relativi al lavaggio e per il rifornimento di carburanti e altri impianti a servizio esclusivo dell'attività insediata senza la creazione di volumi edilizi.</p> <p>E' prescritta la salvaguardia dell'acqua pubblica denominata Rio Sasso e del relativo tratto intubato in interrato secondo le norme di legge.</p> <p>Il rilascio di concessioni edilizie per interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione, è subordinata all'approvazione di un progetto di riqualificazione ambientale che preveda la sistemazione a verde, con effetti di schermatura, delle pertinenze scoperte, secondo le indicazioni fornite per gli interventi di ripristino paesaggistico (documento serie III / E2):</p> <p>Per detti interventi saranno presentate adeguate garanzie finanziarie.</p>

VARIANTE

IO TAV. 201.III.B5

2000

azione aree urbane
NOCI

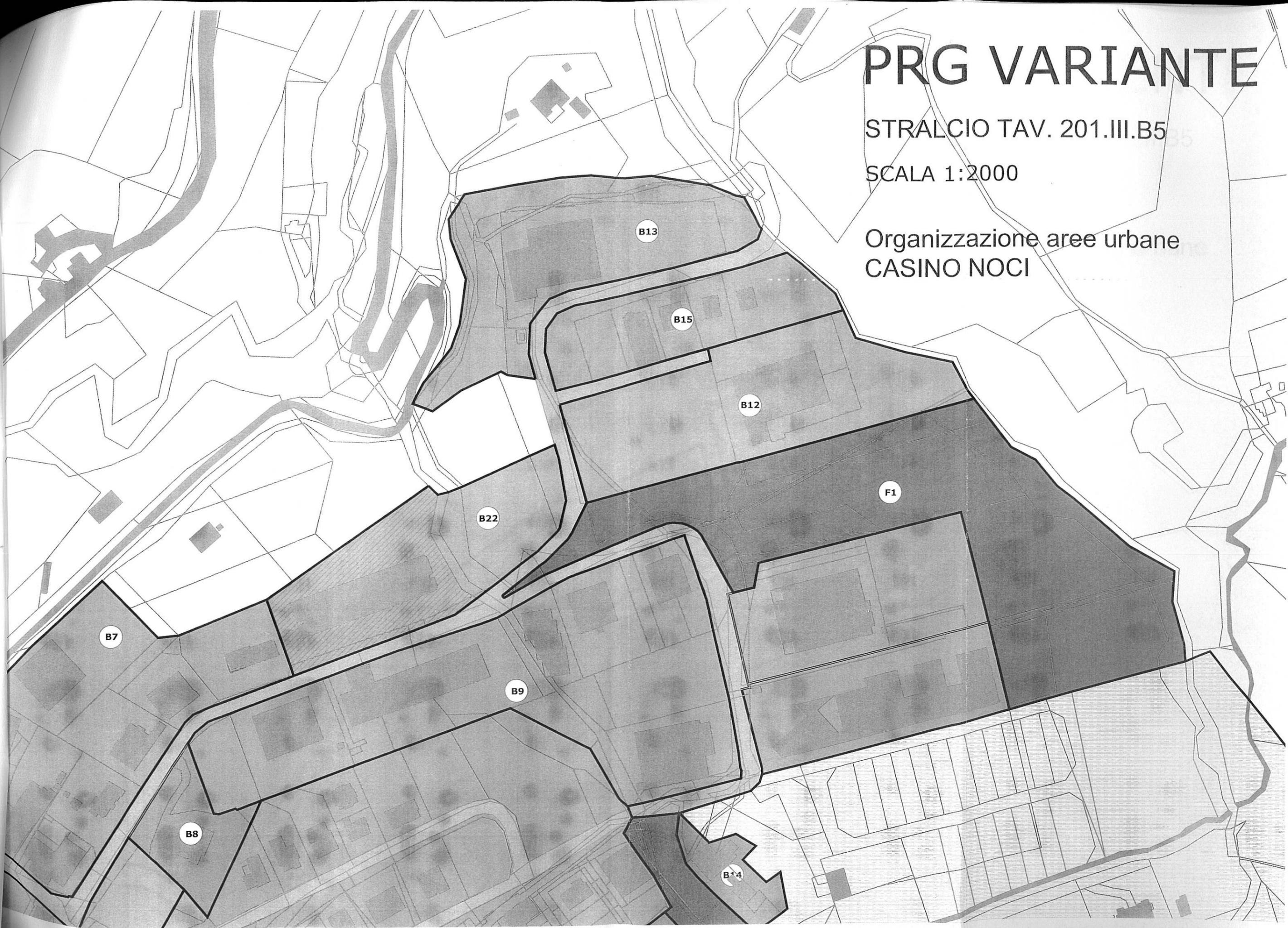


PRG VARIANTE

STRALCIO TAV. 201.III.B5

SCALA 1:2000

Organizzazione aree urbane
CASINO NOCI



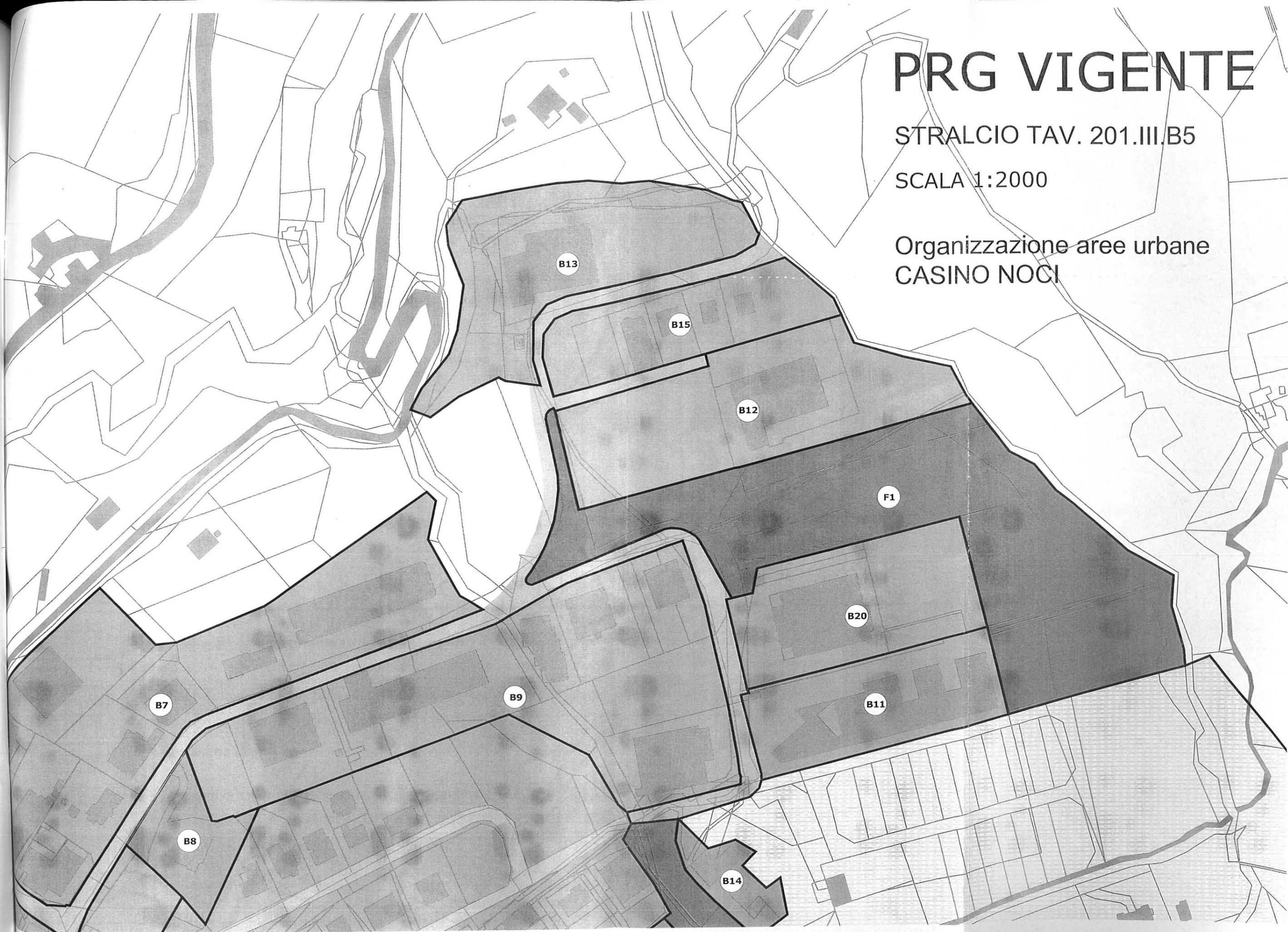
zione
enuta.
attuali
nelle
entite
zione
ale,
sono
zi di
erno
area
al
e altri
zi.
blica
gge.
enti di
e di un
di
ondo
II /
quate

PRG VIGENTE

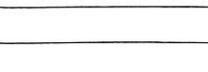
STRALCIO TAV. 201.III.B5

SCALA 1:2000

Organizzazione aree urbane
CASINO NOCI



TAV. 201.III.B5 - CASINO NOCI

	A	Centro Storico
	A/n	Residui dell'insediamento storico nel territorio inglobati nella recente struttura urbana
	B/n	Aree urbane di recente edificazione
	B/n	Aree urbane di recente edificazione a specifica destinazione produttiva
	B/n	Aree urbane di recente edificazione soggette ad intervento di ristrutturazione urbanistica
	C/n	Zone urbane di espansione dell'abitato a prevalente destinazione residenziale
	D/n	Zone urbane di espansione a prevalente destinazione specialistica (artigianale, commerciale, direzionale, industriale)
	F/n	Aree per standards, per attività collettive, verde pubblico e parcheggi
		Aree verdi di pertinenza stradali
	PU	Zone di parco attrezzato (Urbano, Scientifico)
	PT	Zone di parco territoriale (delle Cesane, del Foglia e di Pallino, di San Lorenzo in Cerquetobono)
		Viabilità di progetto
		Aree destinate alla realizzazione della viabilità
		P.A.I. Zone a pericolosità elevata P3
		P.A.I. Zone inondabili