

C. BERNARDINI



COMUNE DI URBINO
Provincia di Pesaro e Urbino

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 22 del 29-03-2022

Oggetto: APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. 34/1992 DELLA VARIANTE PARZIALE AL PRG RELATIVA ALLA ZONA B3 DELLA TAV.201.III.B5 (CASINO NOCI)

L'anno duemilaventidue il giorno ventinove del mese di marzo alle ore 17:00, 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	Presente	CANGINI FEDERICO	Assente
ZOLFI BRUNELLA	Presente	SCALBI LAURA	Presente
SIROTTI MASSIMILIANO	Presente	ROSATI MARIO	Presente
ROSSI NICOLA	Presente	BORGIANI CAROLINA	Presente
QUARESIMA LAURA	Presente	BALDUCCI DAVIDE	Presente
CLINI ORFEO	Presente	SANTI LORENZO	Presente
GUIDI LUCA	Presente	LONDEI GIORGIO	Assente
PAZZAGLIA ANDREA	Presente	LONDEI LUCA	Presente
MECHELLI LINO	Presente		

Risultano pertanto presenti n. 15 e assenti n. 2 componenti il Consiglio.

Assume la presidenza SIROTTI MASSIMILIANO 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:

ROSSI NICOLA
GUIDI LUCA
BALDUCCI DAVIDE

In continuazione di seduta - n. 4 dell'ordine del giorno

Il Presidente pone in discussione l'argomento indicato in oggetto, che viene illustrato all'assemblea dal Sindaco, in conformità alla seguente proposta di deliberazione depositata agli atti nella cartella a disposizione dei Consiglieri.

A questo punto esce il Consigliere Rosati: **SONO PRESENTI N. 14 CONSIGLIERI.**

Intervengono quindi nella discussione i Consiglieri Balducci e Londei Luca; i relativi interventi vengono registrati su supporto informatico, agli atti del Comune, per essere successivamente trascritti a cura dell'Ufficio Segreteria.

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

""

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 30/09/2021, è stata adottata, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92 una variante parziale al P.R.G. vigente relativa alla zona B3 della Tav. 201.III.B5 (Casino Noci).

Il PRG vigente classifica la zona di completamento B3 della Tav. 201.III.B5 (Casino Noci) a specifica destinazione produttiva, destinata a piccoli insediamenti produttivi con annessa abitazione per l'artigiano. L'area è stata edificata nel rispetto di un piano attuativo risalente al 1980 e confermato dal P.R.G. vigente.

Il piano attuativo prevede la realizzazione di attività produttive con abitazioni per gli artigiani insediati. I laboratori artigianali previsti devono prevedere una superficie non inferiore a 200 mq mentre la residenza non può eccedere i 500 mc per alloggio. L'area viene suddivisa in 14 comparti per ognuno dei quali viene individuata una specifica capacità edificatoria.

La variante proposta, pur consentendo l'attuazione delle previsioni edificatorie del piano attuativo vigente, consente inoltre di trasformare le attuali superfici produttive esistenti anche per funzioni residenziali, nel rispetto di specifici limiti e condizioni riportate nella specifica urbanistica come variata.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 28/01/2022, la variante è stata adottata in via definitiva e successivamente inviata alla Provincia di Pesaro Urbino per l'ottenimento del parere di conformità come previsto dall'art. 26 della L.R. 34/92.

In data 10.03.2022 prot. 6243 è pervenuto il decreto del Presidente della Provincia di Pesaro Urbino n.37 dell'08.03.2022 contenente il parere di conformità favorevole con rilievi sulla variante urbanistica per l'area di Casino Noci. In particolare i rilievi specificati sono contenuti nel parere prot. 6748 del 01/03/2022 del Servizio

Pianificazione territoriale - Urbanistica – Edilizia scolastica - Gestione riserva naturale statale ‘Gola del Furlo’ di seguito riportato:

“...a) L’Amministrazione comunale di Urbino dovrà riportare all’interno delle NTA di variante le indicazioni/prescrizioni contenute nel parere n. 3813/21 della Regione Marche – Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio - P.F. Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino.

...”

Il parere 3813/2021 della Regione Marche – Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio - P.F. Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino., già riportato nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 30/09/2021 di adozione della variante dispone le seguenti prescrizioni e indicazioni urbanistiche (si tralasciano i richiami procedurali e sulle competenze degli enti riportati nel parere):

“(…omissis)

- Al fine di non aggravare le condizioni di equilibrio del versante, si raccomanda sull’intera zona urbanistica la corretta ed efficiente regimazione delle acque meteoriche e dilavanti, anche provenienti dalle aree a monte, ed il loro corretto smaltimento attraverso la fognatura pubblica o corpi idrici superficiali adeguati a riceverle. Congiuntamente è auspicabile che periodicamente venga verificata l’integrità ed efficienza del tratto tombinato del fosso posto a confine, denominato Rio Sasso, attualmente integrato nelle opere di urbanizzazione.

- La progettazione dei futuri interventi strutturali sull’area in esame dovrà basarsi su un approfondito studio geologico-geotecnico-sismico, supportato da una adeguata campagna di indagini e rispondente alle disposizioni recate dalle vigenti norme tecniche, con particolare richiamo all’applicazione del D.M. 17/01/2018 “Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni”. Ai sensi del combinato disposto dei commi 2 e 5, dell’art.12 delle Norme di Attuazione del PAI, andrà anche contemplata una verifica tecnica tesa a dimostrare la compatibilità nel merito degli interventi consentiti in linea teorica dalle norme stesse all’interno dell’area d’interesse, perimetrata con cod. F-02-0692 a pericolosità idrogeologica media e rischio elevato (P2-R3), con le condizioni di dissesto ed il livello di rischio esistente.

(..omissis...)”

Conseguentemente, in ottemperanza al parere di conformità provinciale, si inseriscono nel testo normativo della variante le prescrizioni richiamate, che risulta pertanto il seguente:

TAV.201.III.B5 (Casino Noci) - ZONA B3 (testo VARIANTE adottata con del C.C. 57/2021)	TAV.201.III.B5 (Casino Noci) - ZONA B3 (testo VARIANTE aggiornata con rilievi provinciali)
E' area urbanizzata a specifica destinazione produttiva, disciplinata da piano attuativo; vale quanto in esso previsto. Sono possibili varianti che non modificano il perimetro, il dimensionamento, le destinazioni d'uso e le dotazioni di aree per standard pubblici. In sede attuativa, dovrà essere verificato che le aree libere dei lotti non edificati, e quelle di pertinenza dell'edificato siano sistemate a	E' area urbanizzata a specifica destinazione produttiva, disciplinata da piano attuativo; vale quanto in esso previsto. Sono possibili varianti che non modificano il perimetro, il dimensionamento, le destinazioni d'uso e le dotazioni di aree per standard pubblici. In sede attuativa, dovrà essere verificato che le aree libere dei lotti non edificati, e quelle di pertinenza dell'edificato siano sistemate a

verde, con effetti di schermatura e protezione idrogeologica, secondo le indicazioni fornite per gli interventi di ripristino paesaggistico (vedi documento III / E - 2).

Il rilascio delle concessioni edilizie per ampliamenti e nuove costruzioni è subordinato alla redazione di approfondite indagini di carattere geologico e geotecnico che tengano conto delle osservazioni dell'ufficio uso del suolo richiamate nella delib. G.P. 776/96 e che confermino la fattibilità dell'intervento (Precisazione richiesta ex del. G.P. 776/96 Capo F. ,pt. 5, lett.a), e introdotta dall'A.C. in sede di controdeduzioni in accoglimento della osservazione n. 47, del.G.P. 776/96, Capo B, pt.13)

In alternativa a quanto previsto dal piano attuativo è inoltre consentito il cambio di destinazione d'uso in residenza degli spazi destinati all'attività produttiva artigianale e per uffici negli edifici esistenti alla data del 01/01/2021. In questo caso il relativo intervento edilizio dovrà rispettare le seguenti condizioni:

- dovrà essere richiesto una tantum e non dovrà comportare aumenti del volume totale dell'edificio esistente oggetto di intervento.*
- potrà prevedere la creazione di una sola un'unità immobiliare residenziale aggiuntiva rispetto a quelle esistenti nell'edificio oggetto di intervento;*
- l'intervento di cambio di destinazione d'uso comporterà la rinuncia all'edificazione di eventuali volumi e superfici ancora realizzabili in base agli indici del piano attuativo vigente, di competenza del soggetto richiedente.*
- l'intervento dovrà essere soggetto a monetizzazione degli standards urbanistici, applicando alla porzione di volume dell'edificio soggetto a cambio di destinazione d'uso in residenza, le tariffe previste per gli edifici residenziali in zona B dalla deliberazione consiliare n 70 del 19/07/2010 parzialmente modificata*

verde, con effetti di schermatura e protezione idrogeologica, secondo le indicazioni fornite per gli interventi di ripristino paesaggistico (vedi documento III / E - 2).

Il rilascio delle concessioni edilizie per ampliamenti e nuove costruzioni è subordinato alla redazione di approfondite indagini di carattere geologico e geotecnico che tengano conto delle osservazioni dell'ufficio uso del suolo richiamate nella delib. G.P. 776/96 e che confermino la fattibilità dell'intervento (Precisazione richiesta ex del. G.P. 776/96 Capo F. ,pt. 5, lett.a), e introdotta dall'A.C. in sede di controdeduzioni in accoglimento della osservazione n. 47, del.G.P. 776/96, Capo B, pt.13)

In alternativa a quanto previsto dal piano attuativo è inoltre consentito il cambio di destinazione d'uso in residenza degli spazi destinati all'attività produttiva artigianale e per uffici negli edifici esistenti alla data del 01/01/2021. In questo caso il relativo intervento edilizio dovrà rispettare le seguenti condizioni:

- dovrà essere richiesto una tantum e non dovrà comportare aumenti del volume totale dell'edificio esistente oggetto di intervento.*
- potrà prevedere la creazione di una sola un'unità immobiliare residenziale aggiuntiva rispetto a quelle esistenti nell'edificio oggetto di intervento;*
- l'intervento di cambio di destinazione d'uso comporterà la rinuncia all'edificazione di eventuali volumi e superfici ancora realizzabili in base agli indici del piano attuativo vigente, di competenza del soggetto richiedente.*
- l'intervento dovrà essere soggetto a monetizzazione degli standards urbanistici, applicando alla porzione di volume dell'edificio soggetto a cambio di destinazione d'uso in residenza, le tariffe previste per gli edifici residenziali in zona B dalla deliberazione consiliare n 70 del*

dalla deliberazione consiliare n 83 del 29/09/2010.

Per l'area libera ancora da edificare in base al piano attuativo vigente e censita catastalmente al foglio 116 mappale 432, in alternativa alle previsioni del piano attuativo è consentita l'edificazione di un edificio residenziale con ST massima di 200 mq e che preveda non più di due unità immobiliari.

19/07/2010 parzialmente modificata dalla deliberazione consiliare n 83 del 29/09/2010.

Per l'area libera ancora da edificare in base al piano attuativo vigente e censita catastalmente al foglio 116 mappale 432, in alternativa alle previsioni del piano attuativo è consentita l'edificazione di un edificio residenziale con ST massima di 200 mq e che preveda non più di due unità immobiliari.

Al fine di non aggravare le condizioni di equilibrio del versante, si raccomanda sull'intera zona urbanistica la corretta ed efficiente regimazione delle acque meteoriche e dilavanti, anche provenienti dalle aree a monte, ed il loro corretto smaltimento attraverso la fognatura pubblica o corpi idrici superficiali adeguati a riceverle. Congiuntamente è auspicabile che periodicamente venga verificata l'integrità ed efficienza del tratto tombinato del fosso posto a confine, denominato Rio Sasso, attualmente integrato nelle opere di urbanizzazione.

La progettazione dei futuri interventi strutturali sull'area in esame dovrà basarsi su un approfondito studio geologico-geotecnico-sismico, supportato da una adeguata campagna di indagini e rispondente alle disposizioni recate dalle vigenti norme tecniche, con particolare richiamo all'applicazione del D.M. 17/01/2018 "Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni". Ai sensi del combinato disposto dei commi 2 e 5, dell'art.12 delle Norme di Attuazione del PAI, andrà anche contemplata una verifica tecnica tesa a dimostrare la compatibilità nel merito degli interventi consentiti in linea teorica dalle norme stesse all'interno dell'area d'interesse, perimetrata con cod. F-02-0692 a pericolosità idrogeologica media e rischio elevato (P2-R3), con le condizioni di dissesto ed il livello di rischio esistente.

--	--

Tutto ciò premesso, ritenuto di poter procedere all'approvazione della variante parziale ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/1992;

Vista la *Legge Urbanistica* 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 *Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio*;

Visto il D.Lgs. n. 152/2006 *Norme in materia ambientale* e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la del. Giunta Regione Marche n. 1647 del 23.12.2019 *Approvazione linee guida regionali sulla Valutazione Ambientale Strategica e revoca della D.G.R. 1813/2010*;

Vista la Legge Regionale 22/2011 *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"*;

Visto il Reg. Reg. n.6 dell'08/08/2012 *"Attuazione della legge regionale 23 novembre 2011, n. 22 (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 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 DGR n.53 del 27/01/2014 *"Criteri, Modalità e indicazioni tecniche-operative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali"*;

Vista la L.R. n.3 del 16/02/2015 con particolare riferimento all'art. 34 comma 1 *"Legge di innovazione e semplificazione amministrativa"*;

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 30/09/2021 di adozione della variante in oggetto

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 28/01/2022

SI PROPONE DI DELIBERARE

1) di considerare le premesse parte integrante e sostanziale del presente atto;

- 2) di approvare in via definitiva, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/1992, la variante parziale al PRG relativa alla specifica urbanistica della zona B3 della TAV.201.III.B5 (CASINO NOCI), adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 30/09/2021 e adottata in via definitiva con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 28/01/2022, accogliendo i rilievi contenuti nel decreto del Presidente della Provincia di Pesaro Urbino n.37 dell'08.03.2022 come di seguito riportato:

TAV.201.III.B5 (Casino Noci) - ZONA B3 (testo VARIANTE aggiornata con rilievi provinciali)

E' area urbanizzata a specifica destinazione produttiva, disciplinata da piano attuativo; vale quanto in esso previsto. Sono possibili varianti che non modificano il perimetro, il dimensionamento, le destinazioni d'uso e le dotazioni di aree per standard pubblici. In sede attuativa, dovrà essere verificato che le aree libere dei lotti non edificati, e quelle di pertinenza dell'edificato siano sistemate a verde, con effetti di schermatura e protezione idrogeologica, secondo le indicazioni fornite per gli interventi di ripristino paesaggistico (vedi documento III / E - 2).

Il rilascio delle concessioni edilizie per ampliamenti e nuove costruzioni è subordinato alla redazione di approfondite indagini di carattere geologico e geotecnico che tengano conto delle osservazioni dell'ufficio uso del suolo richiamate nella delib. G.P. 776/96 e che confermino la fattibilità dell'intervento (Precisazione richiesta ex del. G.P. 776/96 Capo F. ,pt. 5, lett.a), e introdotta dall'A.C. in sede di controdeduzioni in accoglimento della osservazione n. 47, del.G.P. 776/96, Capo B, pt.13)

In alternativa a quanto previsto dal piano attuativo è inoltre consentito il cambio di destinazione d'uso in residenza degli spazi destinati all'attività produttiva artigianale e per uffici negli edifici esistenti alla data del 01/01/2021. In questo caso il relativo intervento edilizio dovrà rispettare le seguenti condizioni:

- *dovrà essere richiesto una tantum e non dovrà comportare aumenti del volume totale dell'edificio esistente oggetto di intervento.*
- *potrà prevedere la creazione di una sola un'unità immobiliare residenziale aggiuntiva rispetto a quelle esistenti nell'edificio oggetto di intervento;*
- *l'intervento di cambio di destinazione d'uso comporterà la rinuncia all'edificazione di eventuali volumi e superfici ancora realizzabili in base agli indici del piano attuativo vigente, di competenza del soggetto richiedente.*
- *l'intervento dovrà essere soggetto a monetizzazione degli standards urbanistici, applicando alla porzione di volume dell'edificio soggetto a cambio di destinazione d'uso in residenza, le tariffe previste per gli edifici residenziali in zona B dalla deliberazione consiliare n 70 del 19/07/2010 parzialmente modificata dalla deliberazione consiliare n 83 del 29/09/2010.*

Per l'area libera ancora da edificare in base al piano attuativo vigente e censita catastalmente al foglio 116 mappale 432, in alternativa alle previsioni del piano attuativo è consentita l'edificazione di un edificio residenziale con ST massima di 200 mq e che preveda non più di due unità immobiliari.

Al fine di non aggravare le condizioni di equilibrio del versante, si raccomanda sull'intera zona urbanistica la corretta ed efficiente regimazione delle acque meteoriche e dilavanti, anche provenienti dalle aree a monte, ed il loro corretto smaltimento attraverso la fognatura pubblica o corpi idrici superficiali adeguati a riceverle. Congiuntamente è auspicabile che periodicamente venga verificata l'integrità ed efficienza del tratto tombinato del fosso posto a confine, denominato Rio Sasso, attualmente integrato nelle opere di urbanizzazione.

La progettazione dei futuri interventi strutturali sull'area in esame dovrà basarsi su un approfondito studio geologico-geotecnico-sismico, supportato da una adeguata campagna di indagini e rispondente alle disposizioni recate dalle vigenti norme tecniche, con particolare richiamo all'applicazione del D.M. 17/01/2018 "Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni". Ai sensi del combinato disposto dei commi 2 e 5, dell'art.12 delle Norme di Attuazione del PAI, andrà anche contemplata una verifica tecnica tesa a dimostrare la compatibilità nel merito degli interventi consentiti in linea teorica dalle norme stesse all'interno dell'area d'interesse, perimetrata con cod. F-02-0692 a pericolosità idrogeologica media e rischio elevato (P2-R3), con le condizioni di dissesto ed il livello di rischio esistente.

- 3) 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 - EDILIZIA, BERNARDINI
COSTANTINO,
in data 21-03-2022, Favorevole

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

GAMBINI MAURIZIO	Favorevole	CANGINI FEDERICO	
ZOLFI BRUNELLA	Favorevole	SCALBI LAURA	Favorevole
SIROTTI MASSIMILIANO	Favorevole	ROSATI MARIO	
ROSSI NICOLA	Favorevole	BORGIANI CAROLINA	Astenuto
QUARESIMA LAURA	Favorevole	BALDUCCI DAVIDE	Astenuto
CLINI ORFEO	Favorevole	SANTI LORENZO	Astenuto
GUIDI LUCA	Favorevole	LONDEI GIORGIO	
PAZZAGLIA ANDREA	Favorevole	LONDEI LUCA	Favorevole
MECHELLI LINO	Favorevole		

totale voti favorevoli n. 11
totale voti contrari n. 0
totale astenuti n. 3

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	CANGINI FEDERICO	
ZOLFI BRUNELLA	Favorevole	SCALBI LAURA	Favorevole
SIROTTI MASSIMILIANO	Favorevole	ROSATI MARIO	
ROSSI NICOLA	Favorevole	BORGIANI CAROLINA	Astenuto
QUARESIMA LAURA	Favorevole	BALDUCCI DAVIDE	Astenuto
CLINI ORFEO	Favorevole	SANTI LORENZO	Astenuto
GUIDI LUCA	Favorevole	LONDEI GIORGIO	
PAZZAGLIA ANDREA	Favorevole	LONDEI LUCA	Favorevole
MECHELLI LINO	Favorevole		

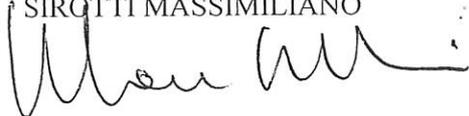
totale voti favorevoli n. 11
totale voti contrari n. 0
totale astenuti n. 3

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
SIROTTI MASSIMILIANO



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, 08 APR. 2022

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