



# COMUNE DI URBINO

Provincia di Pesaro e Urbino

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 173 del 08-10-2021

**Oggetto:** ADOZIONE DI VARIANTE AL PIANO URBANISTICO DI DETTAGLIO PER LA CREAZIONE DI UN COMPLESSO TURISTICO RICETTIVO IN LOCALITÀ CÀ LA PACINA - ART. 30 L.R. 34/92

L'anno duemilaventuno il giorno otto del mese di ottobre alle ore 10:00, nella sala delle adunanze del Comune, convocata con appositi avvisi, si è riunita la Giunta Comunale; in relazione all'oggetto sono presenti i Signori:

GAMBINI MAURIZIO	SINDACO	Presente
GUIDI MASSIMO	VICESINDACO	Presente
FOSCHI ELISABETTA	ASSESSORE	Presente
CIOPPI ROBERTO	ASSESSORE	Presente
MAFFEI GIUSEPPINA	ASSESSORE	Presente
VETRI MARIANNA	ASSESSORE	Presente

(P = Presente; A= Assente)

Risultano pertanto presenti n. 6 e assenti n. 0 Assessori.

Assume la presidenza il Signor GAMBINI MAURIZIO assistito dal Segretario Dott. CANCELLIERI MICHELE anche con funzioni di verbalizzante.

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

Soggetta a ratifica	N
---------------------	---

## LA GIUNTA COMUNALE

Vista la seguente proposta di deliberazione:

“Il P.R.G. vigente prevede un’area di espansione a destinazione turistico ricettiva in località Ca’ La Pacina disciplinata da progetto urbanistico di dettaglio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 18-07-2009, successivamente variato con deliberazione di Giunta Comunale n. 55 del 06-04-2017.

Il progetto urbanistico prevede la realizzazione di 11 moduli abitativi per la ricettività e un corpo di fabbrica da destinare a servizi (reception, ristorante, centro benessere) per una di S.U.L. complessiva di 1.550 mq..

In data 18-08-2021 (prot. 20620) è pervenuta una richiesta di variante normativa al progetto urbanistico vigente da parte della proprietà dell’area.

La variante richiesta prevede esclusivamente una modifica al testo delle n.t.a. del progetto urbanistico vigente ed incide esclusivamente su aspetti gestionali relativi alla ricettività turistica del complesso edilizio previsto. La variante è finalizzata a consentire la possibilità di alienare anche a soggetti diversi le singole unità destinate alla ricettività, alienazione espressamente vietata dalle n.t.a. vigenti, garantendo comunque una gestione unitaria dei servizi della struttura. La modifica consentirà di creare una struttura aperta a diverse forme di ricettività extralberghiere rispetto a quelle previste dal progetto urbanistico vigente che si inquadrava come villaggio turistico, come ad esempio case per vacanze o strutture turistiche in multiproprietà.

Di seguito si riporta a confronto il testo vigente e quello della variante proposta dell’art. 2 – *Modalità attuative* delle norme attuative che regolano il progetto urbanistico di dettaglio allegato al P.R.G..

NORMA VIGENTE	NORMA VARIATA
<p>Art.2 – Modalità attuative</p> <p>Il presente Piano sarà attuato mediante intervento edilizio diretto.</p> <p>Poiché non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione di interesse pubblico con conseguente cessione all'Amministrazione Comunale, il piano e le sue parti saranno attuate per interventi edilizi, identificati da precisi Stralci esecutivi come da progetto allegato.</p> <p>Il progetto allegato alla richiesta di titolo edilizio dovrà essere unitario, esteso cioè all'insieme di opere da realizzarsi ed alle relative opere di urbanizzazione e potrà essere realizzato in tre stralci esecutivi come da tavola allagata.</p>	<p>Art.2 – Modalità attuative</p> <p>Il presente Piano sarà attuato mediante intervento edilizio diretto.</p> <p>Poiché non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione di interesse pubblico con conseguente cessione all'Amministrazione Comunale, il piano e le sue parti saranno attuate per interventi edilizi, identificati da precisi Stralci esecutivi come da progetto allegato.</p> <p>Il progetto allegato alla richiesta di titolo edilizio dovrà essere unitario, esteso cioè all'insieme di opere da realizzarsi ed alle relative opere di urbanizzazione e potrà essere realizzato in tre stralci esecutivi come da tavola allagata.</p>

<p>Il rilascio del titolo edilizio dell'intero intervento è subordinato alla istituzione di un vincolo di destinazione d'uso registrato e trascritto nei registri immobiliari in cui venga puntualizzato e specificato che, l'intero intervento si configura come un'unica struttura turistico ricettiva e pertanto i rispettivi corpi che compongono l'opera non potranno essere alienati, stralciati o frazionati singolarmente e avere altre destinazioni d'uso eccetto quella turistico ricettiva.</p> <p>La destinazione ammessa è esclusivamente turistico – ricettiva.</p>	<p>Su richiesta del soggetto attuatore l'amministrazione, in sede di approvazione del progetto edilizio unitario potrà riservarsi di approvare anche stralci differenti rispetto a quelli indicati nella scheda purché gli stralci proposti garantiscono comunque la presenza dei servizi necessari per lo svolgimento dell'attività ricettiva.</p> <p>Il rilascio del titolo edilizio dell'intero intervento è subordinato alla istituzione di un vincolo di destinazione d'uso registrato e trascritto nei registri immobiliari in cui venga puntualizzato e specificato che, l'intero intervento si configura <b>come una struttura turistico ricettiva con i seguenti obblighi:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- I servizi comuni (reception, bar, ristorante, palestra, piscina), le strade, i parcheggi, le aree verdi comuni e i servizi a rete (elettrico, acqua potabile, gas, fognature) dovranno risultare di un'unica proprietà e non potranno essere alienati a soggetti diversi, stralciati o frazionati;</li> <li>- le unità edilizie destinate alla ricettività, pur potendo essere alienate anche a soggetti diversi, dovranno rimanere ogn'una in condominio con la restante proprietà del complesso turistico ricettivo relativamente alle strade, illuminazione esterna, parcheggi, servizi a rete (elettrico, acqua potabile, gas, fognature) e non avere altre destinazioni d'uso eccetto quella turistico ricettiva.</li> <li>- gli atti tra vivi riguardanti tutti gli immobili della struttura turistico ricettiva stipulati in violazione degli obblighi specificati sono nulli.</li> </ul> <p>La destinazione ammessa è esclusivamente turistico – ricettiva e l'attività dovrà essere svolta nel rispetto della specifica disciplina regionale per le</p>
---	---

<p>La realizzazione delle opere di sistemazione a verde sono parte integrante dell'intervento e saranno realizzate seguendo l'ordine degli stralci proposti in conformità al titolo edilizio da rilasciarsi.</p> <p>La realizzazione di tutte le opere di sistemazione a verde sono considerate parte integrante e sostanziale dell'intervento edilizio. Pertanto la mancata e differente realizzazione di tali opere sarà considerata come variante sostanziale rispetto a quanto previsto dal titolo edilizio rilasciato.</p> <p>Piccole modifiche alle opere di urbanizzazione (reti, sistemazione delle piantumazioni, percorsi pavimentati pedonali e carrabili), così come anche leggeri spostamenti del sedime delle unità edilizie previste all'interno del comparto, non costituiranno variante al presente Piano Urbanistico.</p> <p>Il presente Piano Urbanistico non si potrà attuare mediante D.I.A. di cui all'art. 22 del D.M. 380/2001</p>	<p><b>strutture ricettive.</b></p> <p>La realizzazione delle opere di sistemazione a verde sono parte integrante dell'intervento e saranno realizzate seguendo l'ordine degli stralci proposti in conformità al titolo edilizio da rilasciarsi.</p> <p>La realizzazione di tutte le opere di sistemazione a verde sono considerate parte integrante e sostanziale dell'intervento edilizio.</p> <p>Pertanto la mancata e differente realizzazione di tali opere sarà considerata come variante sostanziale rispetto a quanto previsto dal titolo edilizio rilasciato.</p> <p>Piccole modifiche alle opere di Urbanizzazione (reti, sistemazione delle piantumazioni, percorsi pavimentati pedonali e carrabili), così come anche leggeri spostamenti del sedime delle unità edilizie previste all'interno del comparto, non costituiranno variante al presente Piano Urbanistico.</p> <p>Il presente Piano Urbanistico non si potrà attuare mediante D.I.A. di cui all'art. 22 del D.M. 380/2001</p>
--	--

In data 02/09/2021 (prot. 21857) è pervenuto il provvedimento finale di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata – paragrafo a.3), comma 5, DGR 1647/2019 (determinazione n.915 del 02/09/2021) da parte del competente ufficio provinciale che ha determinato:

“ ...

1. *Di escludere dalla procedura di VAS, ai sensi del paragrafo A.3, comma 5, della D.G.R. 1647/2019, la variante normativa al progetto urbanistico di dettaglio per la creazione di un complesso turistico ricettivo in località Cà La Pacina del Comune di URBINO, per le motivazioni sopra esposte;*

2. *Di evidenziare che:*

a) *nelle delibere di adozione e approvazione della variante si dovrà dare atto di tale esclusione;*

b) *La parte terminale del testo normativo esaminato contiene una imprecisione formale facendo erroneamente riferimento al D.M. 380/2001, anziché D.P.R. 380/2001 e citando la definizione ormai superata della D.I.A. al posto della vigente S.C.I.A.;*

c) *qualora in sede di adozione della variante in oggetto venissero introdotte modifiche conseguenti all'accoglimento di eventuali osservazioni, il Servizio scrivente, in qualità di autorità competente, nell'ambito delle competenze previste dalla L.R. 34/92, si*

*riserva di valutare la conformità delle variazioni apportate rispetto all'esito della presente verifica di assoggettabilità in forma semplificata.*

...

In riferimento alle precisazioni riportate nel provvedimento di VAS richiamato si ritiene uniformarsi a quanto in esso evidenziato apportando le correzioni alle imprecisioni riportate nel testo vigente.

Trattandosi di modifica normativa esclusivamente finalizzata a specificare modalità di gestione del complesso turistico-ricettivo e che non incide su aspetti geomorfologici ed idraulici, si ritiene non necessario richiedere il parere di cui all'art. 89 D.P.R.380/2001 e il parere di compatibilità idraulica di cui all'art. 10 alla legge regionale 22/2011.

Tutto ciò premesso:

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 per la Valutazione Ambientale Strategica e revoca della D.G.R. 1810/2010*;

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 Giunta Comunale n. 55 del 06/04/2017;

## **DELIBERA**

- 1) Di adottare, ai sensi dall'art. 30 della L.R. n.34 del 05.08.1992, la variante normativa al progetto urbanistico di dettaglio allegato al P.R.G. vigente relativo alla creazione di un complesso turistico ricettivo in località Cà La Pacina citato in premessa, modificando l'art 2 delle n.t.a secondo la seguente formulazione:

*“Art.2 – Modalità attuative*

*Il presente Piano sarà attuato mediante intervento edilizio diretto.*

*Poiché non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione di interesse pubblico con conseguente cessione all'Amministrazione Comunale, il piano e le sue parti saranno attuate per interventi edilizi, identificati da precisi Stralci esecutivi come da progetto allegato.*

*Il progetto allegato alla richiesta di titolo edilizio dovrà essere unitario, esteso cioè all'insieme di opere da realizzarsi ed alle relative opere di urbanizzazione e potrà essere realizzato in tre stralci esecutivi come da tavola allagata.*

*Su richiesta del soggetto attuatore l'amministrazione, in sede di approvazione del progetto edilizio unitario potrà riservarsi di approvare anche stralci differenti rispetto a quelli indicati nella scheda purché gli stralci proposti garantiscono comunque la presenza dei servizi necessari per lo svolgimento dell'attività ricettiva.*

*Il rilascio del titolo edilizio dell'intero intervento è subordinato alla istituzione di un vincolo di destinazione d'uso registrato e trascritto nei registri immobiliari in cui venga puntualizzato e specificato che, l'intero intervento si configura come una struttura turistico ricettiva con i seguenti obblighi:*

*- I servizi comuni (reception, bar, ristorante, palestra, piscina), le strade, i parcheggi, le aree verdi comuni e i servizi a rete (elettrico, acqua potabile, gas, fognature) dovranno risultare di un'unica proprietà e non potranno essere alienati a soggetti diversi, stralciati o frazionati;*

*- le unità edilizie destinate alla ricettività, pur potendo essere alienate anche a soggetti diversi, dovranno rimanere ogn'una in condominio con la restante proprietà del complesso turistico ricettivo relativamente alle strade, illuminazione esterna, parcheggi, servizi a rete (elettrico, acqua potabile, gas, fognature) e non avere altre destinazioni d'uso eccetto quella turistico ricettiva.*

*- gli atti tra vivi riguardanti tutti gli immobili della struttura turistico ricettiva stipulati in violazione degli obblighi specificati sono nulli.*

*La destinazione ammessa è esclusivamente turistico – ricettiva e l'attività dovrà essere svolta nel rispetto della specifica disciplina regionale per le strutture ricettive. La realizzazione delle opere di sistemazione a verde sono parte integrante dell'intervento e saranno realizzate seguendo l'ordine degli stralci proposti in conformità al titolo edilizio da rilasciarsi. La realizzazione di tutte le opere di sistemazione a verde sono considerate parte integrante e sostanziale dell'intervento edilizio. Pertanto la mancata e differente realizzazione di tali opere sarà considerata come variante sostanziale rispetto a quanto previsto dal titolo edilizio rilasciato. Piccole modifiche alle opere di Urbanizzazione (reti, sistemazione delle piantumazioni, percorsi pavimentati pedonali e carrabili), così come anche leggeri spostamenti del sedime delle unità edilizie previste all'interno del comparto, non costituiranno variante al presente Piano Urbanistico. Il presente Piano Urbanistico non si potrà attuare mediante S.C.I.A. di cui all'art. 22 del D.P.R. 380/2001”*

- 2) di dare atto che la presente variante al P.R.G. ha per oggetto la modifica di una progettazione urbanistica di dettaglio di cui all'art. 15 comma 4 della L.R. 34/1992 contenuta nel P.R.G. vigente, e che le modifiche non incidono sul dimensionamento globale del P.R.G., non modificano la destinazione d'uso dell'area, la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard di cui al D.M. 1444/68, e pertanto può essere approvata con la procedura dell'art. 30 della L.R. 34/92 dalla

Giunta comunale secondo quanto previsto dall'art. 11 comma 8 lett. b) della L.R. 22/2011;

- 3) di specificare che la presente proposta di variante non comporta impegno di spesa;
- 4) 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.”

\*\*\*\*\*

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 07-10-2021, Favorevole

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

GAMBINI MAURIZIO	Favorevole
GUIDI MASSIMO	Favorevole
FOSCHI ELISABETTA	Favorevole
CIOPPI ROBERTO	Favorevole
MAFFEI GIUSEPPINA	Favorevole
VETRI MARIANNA	Favorevole

totale voti favorevoli n. 6  
totale voti contrari n. 0  
totale astenuti n. 0

## **DELIBERA**

DI APPROVARE la su indicata proposta di deliberazione.

\*\*\*\*\*

## **LA GIUNTA 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
GUIDI MASSIMO	Favorevole
FOSCHI ELISABETTA	Favorevole
CIOPPI ROBERTO	Favorevole
MAFFEI GIUSEPPINA	Favorevole
VETRI MARIANNA	Favorevole

totale voti favorevoli n. 6  
totale voti contrari n. 0  
totale astenuti n. 0

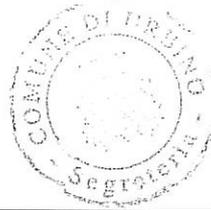
### **DELIBERA**

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  
GAMBINI MAURIZIO

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,  
19 OTT. 2021

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

