



COMUNE DI URBINO  
Provincia di Pesaro e Urbino

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

Numero 143 del 11-08-2022

**Oggetto:** VARIANTE ALL'ART 19 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.R.G. (TERZA PARTE LINEE NORMATIVE ELABORATO 201.III.A1) E ALL'ELABORATO DEL PROGETTO GUIDA DEL PARCO SCIENTIFICO (201.IV Q1 ART.30 L.R.34/92) PER LA MODIFICA DELLE PRESCRIZIONI RIGUARDANTI IL RECUPERO DELL'EDIFICIO DELLA EX SOGESTA.

L'anno duemilaventidue il giorno undici del mese di agosto alle ore 08:30, 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	Assente
CIOPPI ROBERTO	ASSESSORE	Presente
MAFFEI GIUSEPPINA	ASSESSORE	Assente
VETRI MARIANNA	ASSESSORE	Presente

(P = Presente; A= Assente)

Risultano pertanto presenti n. 4 e assenti n. 2 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:

“Con nota prot. 17841 del 27.06.2022 è pervenuta una richiesta da parte del Rettore dell’Università degli Studi di Urbino Carlo Bo con la quale si chiede una modifica alle norme del P.R.G. riguardanti il recupero delle Strutture dell’edificio della ex Sogesta di proprietà dell’Università degli Studi di Urbino. La richiesta è finalizzata a consentire di destinare l’intero complesso della ex Sogesta per servizi universitari eliminando l’obbligo di mantenere la destinazione d’uso ricettiva e per foresteria di alcuni spazi esistenti del complesso edilizio attualmente destinati a tale scopo.

Attualmente il P.R.G. di Urbino definisce l’area della ex Sogesta zona F per attrezzature Universitarie ove sono possibili destinazioni d’uso di tipo universitario e ricettivo. Il P.R.G., all’art. 19 *Parchi attrezzati* delle N.T.A. generali e nell’elaborato 201.III.Q1 *Parco Scientifico* specifica che la destinazione ricettiva va mantenuta per gli spazi del complesso edilizio attualmente destinati alla ricettività.

Di seguito si riporta la normativa di riferimento:

Norme Tecniche di Attuazione – TERZA PARTE LINEE NORMATIVE 201.III.A1  
Art. 19 *Parchi attrezzati* comma 2

“  
...  
*L’area della Sogesta dovrà essere classificata come “Zona F per attrezzature universitarie” ove sono possibili destinazioni d’uso di tipo universitario, ma anche ricettivo; potranno essere utilizzate a fini universitari le strutture della SOGESTA che già attualmente sono utilizzate allo scopo, mentre manterranno la destinazione ricettiva le altre costruzioni attualmente utilizzate come tali; inoltre sarà consentita la possibilità di ampliamento della SOGESTA per la realizzazione di laboratori per una SUL pari a 1100 mq. La restante area a cui prima apparteneva la Sogesta, è classificata come zona “E” in cui è anche ammesso il cambio di destinazione d’uso degli edifici esistenti a fini residenziali o ricettivi per studenti, ricercatori, professori. Le zone definite agricole saranno considerate zone E e sottoposte alla relativa normativa. Il Piano Attuativo definirà i problemi legati alla viabilità, sia per gli eventuali interventi relativi al nuovo Polo Scientifico, sia per gli eventuali interventi di ampliamento alla Sogesta.*  
...”

Progetto guida Parco Scientifico  
Elaborato 201.IV.Q1 – Relazione (pag.5)

“  
...  
*L’area della Sogesta dovrà essere classificata come “Zona F per attrezzature universitarie” ove sono possibili destinazioni d’uso di tipo universitario, ma anche ricettivo; potranno essere utilizzate a fini universitari le strutture della SOGESTA che già attualmente sono utilizzate allo scopo, mentre manterranno la destinazione ricettiva le altre costruzioni attualmente utilizzate come tali; inoltre sarà consentita la possibilità di ampliamento della SOGESTA per la realizzazione di laboratori per una SUL pari a 1100 mq.*  
...”

Al fine di poter consentire all'Università di perseguire i propri programmi di sviluppo edilizio secondo quanto specificato nella richiesta presentata, è necessario modificare la normativa sopra citata in maniera da eliminare l'obbligo di mantenere la destinazione ricettiva per gli spazi del complesso edilizio attualmente destinati alla ricettività.

Di seguito si riporta il testo delle norme vigenti a confronto con la proposta di variante.

NORMA VIGENTE	NORMA VARIATA
<p><b>Norme Tecniche di Attuazione – TERZA PARTE LINEE NORMATIVE 201.III.A1</b>  <b>Art. 19 Parchi attrezzati comma 2</b>            “...  <i>L’area della Sogesta dovrà essere classificata come “Zona F per attrezzature universitarie” ove sono possibili destinazioni d’uso di tipo universitario, ma anche ricettivo; potranno essere utilizzate a fini universitari le strutture della SOGESTA <u>che già attualmente sono utilizzate allo scopo, mentre manterranno la destinazione ricettiva le altre costruzioni attualmente utilizzate come tali;</u></i>  <i>inoltre sarà consentita la possibilità di ampliamento della SOGESTA per la realizzazione di laboratori per una SUL pari a 1100 mq. La restante area a cui prima apparteneva la Sogesta, è classificata come zona “E” in cui è anche ammesso il cambio di destinazione d’uso degli edifici esistenti a fini residenziali o ricettivi per studenti, ricercatori, professori. Le zone definite agricole saranno considerate zone E e sottoposte alla relativa normativa. Il Piano Attuativo definirà i problemi legati alla viabilità, sia per gli eventuali interventi relativi al nuovo Polo Scientifico, sia per gli eventuali interventi di ampliamento alla Sogesta.</i>            ...”</p>	<p><b>Norme Tecniche di Attuazione – TERZA PARTE LINEE NORMATIVE 201.III.A1</b>  <b>Art. 19 Parchi attrezzati comma 2</b>            “...  <i>L’area della Sogesta dovrà essere classificata come “Zona F per attrezzature universitarie” ove sono possibili destinazioni d’uso di tipo universitario, ma anche ricettivo; potranno essere utilizzate a fini universitari le strutture della SOGESTA;</i>    <i>inoltre sarà consentita la possibilità di ampliamento della SOGESTA per la realizzazione di laboratori per una SUL pari a 1100 mq. La restante area a cui prima apparteneva la Sogesta, è classificata come zona “E” in cui è anche ammesso il cambio di destinazione d’uso degli edifici esistenti a fini residenziali o ricettivi per studenti, ricercatori, professori. Le zone definite agricole saranno considerate zone E e sottoposte alla relativa normativa. Il Piano Attuativo definirà i problemi legati alla viabilità, sia per gli eventuali interventi relativi al nuovo Polo Scientifico, sia per gli eventuali interventi di ampliamento alla Sogesta.</i>            ...”</p>

NORMA VIGENTE	NORMA VARIATA
Progetto guida Parco Scientifico	Progetto guida Parco Scientifico

<p>Elaborato 201.IV.Q1 – Relazione (pag.5)</p> <p>“... L’area della Sogesta dovrà essere classificata come “Zona F per attrezzature universitarie” ove sono possibili destinazioni d’uso di tipo universitario, ma anche ricettivo; potranno essere utilizzate a fini universitari le strutture della SOGESTA <u>che già attualmente sono utilizzate allo scopo, mentre manterranno la destinazione ricettiva le altre costruzioni attualmente utilizzate come tali;</u> inoltre sarà consentita la possibilità di ampliamento della SOGESTA per la realizzazione di laboratori per una SUL pari a 1100 mq. ...”</p>	<p>Elaborato 201.IV.Q1 – Relazione (pag.5)</p> <p>“... L’area della Sogesta dovrà essere classificata come “Zona F per attrezzature universitarie” ove sono possibili destinazioni d’uso di tipo universitario, ma anche ricettivo; potranno essere utilizzate a fini universitari le strutture della SOGESTA;  inoltre sarà consentita la possibilità di ampliamento della SOGESTA per la realizzazione di laboratori per una SUL pari a 1100 mq. ...”</p>
--	---

Per la variante illustrata il Settore Urbanistica Edilizia del Comune ha provveduto ad effettuare la verifica di assoggettabilità a VAS semplificata secondo le linee guida di cui alla DGR 1647/2019. In data 13/07/2022 (prot. 19568) è pervenuto il provvedimento finale di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata – paragrafo a.3, comma 5, DGR 1647/2019 (determinazione n.766 del 13/07/2022) 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 alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG - Terza Parte Linee Normative 201.III.A1 art.19 – Parchi Attrezzati e Progetto Guida Parco Scientifico elaborato 201.IV Q1 del Comune di URBINO, per le motivazioni espresse nel parere istruttorio prot. n° 25022 del 12/07/2022, allegato come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione;  
2) DI EVIDENZIARE che:  
a) nelle delibere di adozione e approvazione della variante si dovrà dare atto di tale esclusione;  
b) qualora in sede di adozione della variante in oggetto venissero introdotte eventuali modifiche, il Servizio scrivente, 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.  
...”

Tenuto conto della natura della variante normativa in esame, che riguarda specifiche prescrizioni sull’utilizzo di parti di un complesso edilizio esistente da recuperare, irrilevanti sulle trasformazioni dell’edificato, sulla destinazione d’uso prevista, sulle quantità edificatorie previste e sulle modalità di intervento, è possibile affermare che le modifiche normative previste sono irrilevanti ai fini della compatibilità della previsione urbanistica con le condizioni geomorfologiche dell’area, già verificate sulle previsioni

di P.R.G. vigenti. Si ritiene pertanto che per la variante parziale al P.R.G. in esame non sia da assoggettare a preventivo parere geomorfologico di cui all'art. 89 D.P.R.380/2001.

Relativamente alle verifiche di compatibilità idraulica di cui all'art. 10 della L.R. 22/2011, sempre per le motivazioni sopradette relativamente agli aspetti geomorfologici, si ritiene che i contenuti della variante siano ininfluenti sul regime idraulico dell'area e pertanto la variante rientra tra quelle da non assoggettare a verifica di compatibilità idraulica. Si specifica al riguardo che l'area è ubicata su un crinale e la zona non è interessata, neanche marginalmente, da aste fluviali o torrenti.

La variante in esame non incide sul dimensionamento globale del PRG, non modifica la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione di standard di cui al D.M. 1444/68, conseguentemente può essere approvata secondo le procedure previste dall'art. 15 comma 5 del L.R.34/1992.

Tutto ciò premesso:

Vista la *Legge Urbanistica* n.1150 del 17/8/1942 e successive modificazioni e integrazioni;

Visto il D.P.R. 380/01 "Testo Unico dell'Edilizia"

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  
*Linee guida regionali per la 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 Giunta Comunale n. 55 del 06/04/2017

Si propone di deliberare:

- 1) di dare atto che le premesse sono parte integrante e sostanziale della presente proposta di deliberazione;
- 2) di adottare, ai sensi dall’art. 30 della L.R. n.34 del 05.08.1992, in applicazione dell’art.15 comma 5 della medesima legge, la variante all’art. 19 delle norme tecniche di attuazione P.R.G. - terza parte linee normative (elaborato 201.III.A1) e al progetto guida parco scientifico (elaborato 201.IV. Q1) secondo la seguente formulazione:

#### **Norme Tecniche di Attuazione – TERZA PARTE LINEE NORMATIVE**

##### **201.III.A1**

##### **Art. 19 Parchi attrezzati comma 2**

“ ...

*L’area della Sogesta dovrà essere classificata come “Zona F per attrezzature universitarie” ove sono possibili destinazioni d’uso di tipo universitario, ma anche ricettivo; potranno essere utilizzate a fini universitari le strutture della SOGESTA; inoltre sarà consentita la possibilità di ampliamento della SOGESTA per la realizzazione di laboratori per una SUL pari a 1100 mq. La restante area a cui prima apparteneva la Sogesta, è classificata come zona “E” in cui è anche ammesso il cambio di destinazione d’uso degli edifici esistenti a fini residenziali o ricettivi per studenti, ricercatori, professori. Le zone definite agricole saranno considerate zone E e sottoposte alla relativa normativa. Il Piano Attuativo definirà i problemi legati alla viabilità, sia per gli eventuali interventi relativi al nuovo Polo Scientifico, sia per gli eventuali interventi di ampliamento alla Sogesta.*

... ”

##### **Progetto guida Parco Scientifico**

##### **Elaborato 201.IV.Q1 – Relazione (pag.5)**

“ ...

*L’area della Sogesta dovrà essere classificata come “Zona F per attrezzature universitarie” ove sono possibili destinazioni d’uso di tipo universitario, ma anche ricettivo; potranno essere utilizzate a fini universitari le strutture della SOGESTA; inoltre sarà consentita la possibilità di ampliamento della SOGESTA per la realizzazione di laboratori per una SUL pari a 1100 mq.*

... ”

- 3) di dare atto che la presente variante al P.R.G. prevede modifiche che 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. 15 comma 5 della L.R. 34/1992;

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

\*\*\*\*\*

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 28-07-2022, Favorevole

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

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

totale voti favorevoli n. 4  
totale voti contrari n. 0  
totale astenuti n. 0

## DELIBERA

DI APPROVARE la su indicata proposta di deliberazione.

\*\*\*\*\*

## LA GIUNTA COMUNALE

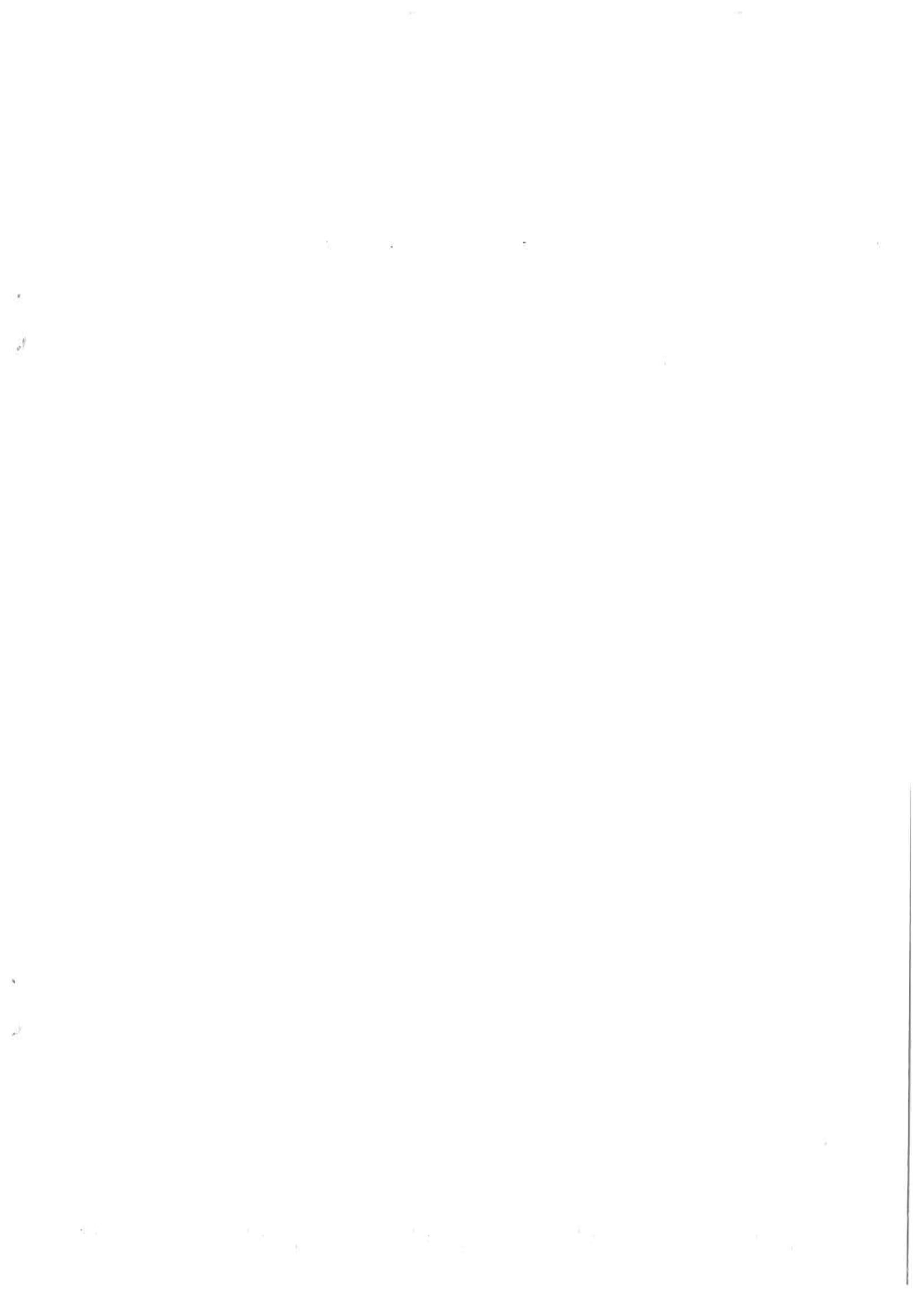
Stante l'urgenza di provvedere tempestivamente agli adempimenti successivi, a seguito di separata votazione effettuata per alzata di mano, che dà il seguente risultato:

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

totale voti favorevoli n. 4  
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, 12 5 AGO. 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