



**COMUNE DI URBINO**  
Provincia di Pesaro e Urbino

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

Numero **50** del **18-04-2023**

**Oggetto:** VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. PER LA MODIFICA DELLA SPECIFICA URBANISTICA DELLA ZONA B9 DELLA TAV. 201.III/B3 (Urbino nord) FINALIZZATA A CONSENTIRE LA REALIZZAZIONE DI UNO STUDENTATO UNIVERSITARIO NELL'EDIFICIO DELLEX ALBERGO MONTEFELTRO ART 15 COMMA 5 L.R.34/1992.

L'anno duemilaventitre il giorno diciotto del mese di aprile alle ore 16:30, nella sala delle adunanze del Comune, convocata con appositi avvisi, si è riunita la Giunta Comunale; in relazione all'oggetto sono presenti i Signori:

<b>GAMBINI MAURIZIO</b>	<b>SINDACO</b>	<b>Presente</b>
<b>VETRI MARIANNA</b>	<b>VICESINDACO</b>	<b>Presente</b>
<b>FOSCHI ELISABETTA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>Presente</b>
<b>CIOPPI ROBERTO</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>Presente</b>
<b>MAFFEI GIUSEPPINA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>Presente</b>
<b>FEDELI FRANCESCA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>Presente</b>

(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 comune di Urbino e L'ERDIS hanno stipulato un accordo ai sensi dell'art. 15 della L. 241/90 che impegna gli enti ad effettuare le azioni necessarie finalizzate a realizzare uno studentato nell'immobile dell'ex Albergo Montefeltro.

L'accordo nasce da alcune esigenze di programmazione relative alla coordinazione e organizzazione delle attività di ospitalità per studenti gestite da ERDIS.

In particolare i rappresentanti di ERDIS hanno illustrato agli amministratori comunali alcuni programmi edilizi che l'ente intende realizzare nella città di Urbino per incrementare servizi di alloggio per studenti universitari, programmi finanziabili con bandi ministeriali di cui alla L. 338/2000. Conseguentemente l'ERDIS ha in corso istanze per attingere ai finanziamenti di due progetti che prevedono la riconversione dell'Albergo Piero della Francesca e dell'Ex Albergo Montefeltro, ubicati nel quartiere di Piansevero (Urbino Nord), per realizzare servizi di alloggio per studenti.

I programmi edilizi suddetti, nel caso in cui le istanze di finanziamento vengano accolte dal Ministero, prevedono l'acquisizione degli immobili suddetti in proprietà dell'ERDIS e la loro trasformazione per la realizzazione di 129 posti letto nell'Albergo Piero della Francesca e 105 posti letto nell'Ex Albergo Montefeltro, oltre a servizi amministrativi e comuni legati alla ricettività (reception, biblioteche, spazi ricreativi, spazi comuni, ecc ).

Ai sensi della legislazione regionale, e in particolare dell'art. 9 comma 6 del testo unico del Turismo (L.R. 9/2016) *“i pensionati universitari, case della giovane, foresterie e simili, di proprietà di Enti regionali per il diritto allo studio”* sono classificati strutture ricettive extra alberghiere all'interno delle *“Case per Ferie e Ostelli della Gioventù”*.

Gli immobili in questione sono individuati nel P.R.G. vigente all'interno delle zone B8 (albergo Piero della Francesca) e B9 (ex albergo Montefeltro) della Tav. 2001.III/B3 (Urbino nord). La specifica della zona B8 non detta prescrizioni relativamente all'immobile dell'albergo Piero della Francesca, il quale pertanto può essere riconvertito come struttura ricettiva extra alberghiera ai sensi dell'art. 23 ter comma 3 del D.P.R. 380/01: la norma dell'articolo richiamato specifica infatti che, salva diversa prescrizione degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale (nel caso in esame turistico ricettiva) è sempre consentito.

La specifica di P.R.G. della zona B9 detta invece prescrizioni sulle destinazioni d'uso ammesse per il recupero dell'immobile dell'ex Albergo Montefeltro per il quale si precisa che *“è ammesso l'intervento di ristrutturazione senza aumento di SUL e volume e con le seguenti destinazioni d'uso: pt commerciale direzionale, ai piani superiori destinazione turistico-alberghiera”*. La realizzazione dello studentato in tale immobile non è pertanto compatibile con la specifica di P.R.G.: questa prescrive per l'immobile la destinazione ricettiva alberghiera, mentre lo studentato, come si è già precisato sopra, viene classificato dalla legislazione regionale tra le strutture ricettive di tipo **extra alberghiero**, all'interno delle case per ferie e ostelli per la gioventù.

Al fine di consentire la trasformazione dell'immobile dell'Ex Albergo Montefeltro secondo il programma edilizio di ERDIS, è necessario pertanto modificare la specifica di PRG della zona B9. Per tale finalità Il Comune di Urbino ed ERDIS, in data 23/02/2023 anno stipulato l'accordo ai sensi dell'art. 15 della L. 241/90, ai fini dell'attuazione del programma edilizio sopradetto.

L'accordo, evidenziando l'interesse pubblico del programma edilizio illustrato, impegna gli enti ad attivare tutte le azioni necessarie per la sua realizzazione. In particolare lo schema di accordo proposto prevede i seguenti impegni per gli enti sottoscrittori:

- Il Comune di Urbino, tenuto conto dell'interesse pubblico dell'intervento proposto dall' ERDIS, ne condivide le finalità e si impegna ad attivare, entro 30 gg. dalla sottoscrizione dell'accordo, le procedure urbanistiche finalizzate ad approvare una variante parziale al P.R.G. vigente per la modifica della specifica urbanistica della zona B9 della Tav. 201.III/B3 del P.R.G., riferita all'ex albergo Montefeltro. La modifica urbanistica suddetta dovrà consentire di realizzare nell'immobile dell'Ex Albergo Montefeltro pensionati universitari, case della giovane, foresterie e simili, di proprietà dell'ente regionale per il diritto allo studio. La norma modificata dovrà specificare che la realizzazione di pensionati universitari, case della giovane, foresterie e simili è consentita solo se il titolo edilizio necessario per la trasformazione è presentato da ERDIS in qualità di soggetto proprietario dell'immobile.

- L'ERDIS si impegna:

- a) a fornire tutte le informazioni e gli eventuali studi propedeutici richiesti dagli enti competenti e necessari per l'approvazione della variante urbanistica;
- b) nel caso in cui il bando ministeriale di cui al D.M. 1257/2021 assegni i fondi per la realizzazione dell'intervento, ad acquisire la piena proprietà dell'immobile preliminarmente alla realizzazione dell'intervento e successivamente all'approvazione da parte del Comune della variante parziale al PRG per l'ex albergo Montefeltro, in quanto variazione propedeutica alla realizzazione dell'intervento di realizzazione di uno studentato;
- c) nel caso in cui il bando ministeriale di cui al D.M. 1257/2021 assegni i fondi per la realizzazione dell'intervento, a realizzare l'intervento nei tempi previsti dal bando ministeriale previa acquisizione, a propria cura e spese, di tutti gli atti di assenso previsti dalla disciplina vigente in materia Edilizia e dei Lavori Pubblici.

L'accordo stipulato è stato preventivamente approvato dal consiglio comunale con deliberazione consiliare n. 4 del 21/02/2023, deliberazione con la quale il consiglio comunale ha dato inoltre mandato agli uffici comunali competenti di procedere all'attivazione delle procedure per l'approvazione di una modifica della specifica della zona B9 della Tav. 201.III/B3 con il seguente testo:

<b>NORMA VIGENTE</b>	<b>NORMA VARIATA</b>
<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TERZA PARTE LINEE NORMATIVE 201.III.A2 – SPECIFICHE URBANISTICHE CRITERI QUANTITATIVI E QUALITATIVI</b>	<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TERZA PARTE LINEE NORMATIVE 201.III.A2 – SPECIFICHE URBANISTICHE CRITERI QUANTITATIVI E QUALITATIVI</b>
<b>"B1-B4-B5-B7-B8-B9-B10-B11-B12-B13-B15-B16-B17-B18-B21-B24-B28-B32-B36</b>	<b>"B1-B4-B5-B7-B8-B9-B10-B11-B12-B13-B15-B16-B17-B18-B21-B24-B28-B32-B36</b>

Sono ammessi incrementi di volumetria solo se finalizzati alla dotazione di parcheggi privati, anche in deroga ai regolamenti circa i distacchi dai confini di proprietà, fatto salvo quanto stabilito dal Codice Civile.

*Per quanto riguarda il fabbricato dell'ex albergo Montefeltro è ammesso l'intervento di ristrutturazione senza aumento di volume, con le seguenti destinazioni d'uso: P.T. commerciale-direzionale, ai piani superiori destinazione turistico-alberghiera.*

..."

Sono ammessi incrementi di volumetria solo se finalizzati alla dotazione di parcheggi privati, anche in deroga ai regolamenti circa i distacchi dai confini di proprietà, fatto salvo quanto stabilito dal Codice Civile.

*Per quanto riguarda il fabbricato dell'ex albergo Montefeltro è ammesso l'intervento di ristrutturazione senza aumento di volume, con le seguenti destinazioni d'uso: P.T. commerciale-direzionale, ai piani superiori destinazione turistico-alberghiera. **E' inoltre ammessa la realizzazione di pensionati universitari, case della giovane, foresterie e simili, di proprietà di dell'ERDIS Marche alle seguenti condizioni: la richiesta del titolo edilizio per la realizzazione dell'intervento potrà essere presentata esclusivamente da ERDIS in qualità di proprietario dell'immobile e in caso di eventuale successiva dismissione dei servizi suddetti da parte di ERDIS l'immobile dovrà essere riconvertito in struttura turistica alberghiera. Tale ultima condizione dovrà essere riportata come condizione nel titolo edilizio dell'intervento di trasformazione rilasciato ad ERDIS***

..."

La modifica urbanistica proposta, aggiungendo esclusivamente alla destinazione turistica ricettiva alberghiera ora consentita la destinazione d'uso turistica ricettiva extra-alberghiera, limitatamente ai pensionati universitari, case della giovane, foresterie e simili, rientra tra le varianti dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/1992, ossia le varianti che, pur variando le destinazioni d'uso degli immobili e comportando modificazioni alle relative norme tecniche di attuazione del PRG, non modificano la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard. Il rispetto di tale condizione è confermato dall'art. 23 ter comma 1 del D.P.R. 380/01 il quale stabilisce che i mutamenti delle destinazioni d'uso che rimangono all'interno della stessa categoria funzionale tra quelle definite dal medesimo art. 23 ter comma 1 (nel caso in esame turistico ricettiva) non sono mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti.

Relativamente alla predisposizione della variante si evidenzia che:

la variante non è soggetta al contributo di cui all'art. 16 comma 1 lett. d ter) del D.P.R. 380/2001 in quanto non è rivolta ad un privato. Per l'immobile oggetto di variante si riscontra infatti che:

- l'immobile è stato selezionato da ERDIS mediante indagine di mercato approvata con determinazione dirigenziale n. 448 del 29/10/2021.

- la variante consente di realizzare servizi universitari esclusivamente a condizione che l'immobile sia di proprietà da ERDIS MARCHE e i servizi siano in diretta gestione del medesimo ente.

Relativamente alla procedura di approvazione della variante si evidenzia quanto segue.

Per l'approvazione della variante dovranno essere seguite le procedure previste dall'art. 30 della L.R. 34/92 in applicazione dell'art. 15 comma 5 della medesima Legge regionale, in quanto la variante 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.

In riferimento al parere geomorfologico di cui all'art. 89 del D.P.R. 380/01, 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'edificio, 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 modifica 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.

Relativamente alla VAS in data 14/03/2023 (prot. 7693/23) è stata richiesta la verifica di assoggettabilità a V.A.S. in forma semplificata ai sensi della DGR 1647/2019 al competente ufficio provinciale che con determinazione 339 del 23/03/2023, pervenuta in data 23/03/2023 prot. 7693 ha escluso dalla procedura di VAS, ai sensi del paragrafo A.3, comma 5, della D.G.R. 1647/2019 la variante parziale al P.R.G. in oggetto.

Tutto quanto premesso,

VISTI:

- il D. Lgs. 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento Comunale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;
- la L. 241/1990 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";
- Il D.P.R.380/01 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)";
- Il D.Lgs 152/2006 "Norme in materia ambientale"
- La DGR 1647/2019 "approvazione delle linee guida regionali per la valutazione ambientale Strategica e revoca della DGR 1813/2019"
- la L. 1150/42 "Legge urbanistica";

- il D.M. 1444/68 “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'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765”;
- la L.R. 34/1992 “Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio”;
- la L.R. 9/2006 “Testo unico delle norme regionali in materia di turismo”
- Il P.R.G. vigente;

Si propone di deliberare

1. di dare atto che le premesse sono da considerarsi parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.
2. di adottare ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/1992 in applicazione dell'art. 15 comma 5 della medesima legge la variante parziale al P.R.G. relativa all'elaborato **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TERZA PARTE LINEE NORMATIVE 201.III.A2 –SPECIFICHE URBANISTICHE CRITERI QUANTITATIVI E QUALITATIVI** secondo la seguente formulazione:

**“B1-B4-B5-B7-B8-B9-B10-B11-B12-B13-B15-B16-B17-B18-B21-B24-B28-B32-B36**

*Sono ammessi incrementi di volumetria solo se finalizzati alla dotazione di parcheggi privati, anche in deroga ai regolamenti circa i distacchi dai confini di proprietà, fatto salvo quanto stabilito dal Codice Civile.*

*Per quanto riguarda il fabbricato dell'ex albergo Montefeltro è ammesso l'intervento di ristrutturazione senza aumento di volume, con le seguenti destinazioni d'uso: P.T. commerciale-direzionale, ai piani superiori destinazione turistico-alberghiera. E' inoltre ammessa la realizzazione di pensionati universitari, case della giovane, foresterie e simili, di proprietà di dell'ERDIS Marche alle seguenti condizioni: la richiesta del titolo edilizio per la realizzazione dell'intervento potrà essere presentata esclusivamente da ERDIS in qualità di proprietario dell'immobile e in caso di eventuale successiva dismissione dei servizi suddetti da parte di ERDIS l'immobile dovrà essere riconvertito in struttura turistica alberghiera. Tale ultima condizione dovrà essere riportata come condizione nel titolo edilizio dell'intervento di trasformazione rilasciato ad ERDIS...”*

3. di dare atto che la variante in oggetto, con determinazione n.339/2023 della Provincia di Pesaro Urbino è stata esclusa dalla procedura di VAS ai sensi del paragrafo A.3, comma 5, della D.G.R. 1647/2019.
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, FEDUZZI MARCO,  
in data 14-04-2023, Favorevole

In ordine alla REGOLARITA' CONTABILE:

Responsabile del Servizio Finanziario VALENTINI ORNELLA,  
in data 14-04-2023, Favorevole

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

GAMBINI MAURIZIO	Favorevole
VETRI MARIANNA	Favorevole
FOSCHI ELISABETTA	Favorevole
CIOPPI ROBERTO	Favorevole
MAFFEI GIUSEPPINA	Favorevole
FEDELI FRANCESCA	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
VETRI MARIANNA	Favorevole
FOSCHI ELISABETTA	Favorevole
CIOPPI ROBERTO	Favorevole
MAFFEI GIUSEPPINA	Favorevole
FEDELI FRANCESCA	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, 21 APR. 2023

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