





## n. 2 dell'ordine del giorno.

Dichiarata aperta la seduta, il Presidente precisa che viene posticipata la trattazione dell'argomento iscritto al punto n. 1 dell'ordine del giorno ("Assestamento Bilancio esercizio finanziario 2000") stante la momentanea assenza dell'Assessore relatore, temporaneamente impegnato per motivi di lavoro, e che lo stesso verrà esaminato più tardi nel corso della presente seduta; pone quindi in discussione l'argomento indicato in oggetto, che viene illustrato all'assemblea dall'Assessore all'Urbanistica GUIDI, in conformità della proposta di deliberazione depositata agli atti nella cartella a disposizione dei consiglieri.

Intervengono quindi nella discussione i consiglieri Colocci, Ciampi, Pandolfi, Foschi e Torelli, l'ing. Carlo Giovannini, Dirigente del Settore Urbanistica, l'assessore Guidi ed il Sindaco; i relativi interventi vengono registrati su nastro magnetico, agli atti del Comune, per essere successivamente trascritti a cura dell'Ufficio Segreteria.

Si dà atto che nel corso della discussione è entrato nell'aula il consigliere Rossi, per cui al momento della votazione risultano presenti n. 16 (sedici) consiglieri.

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

""

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Premesso:

- che questa amministrazione con atto deliberativo di C.C. n. 60 del 14/06/2000 ha adottato il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica in località Cavallino, zona C1;
- che in sede di adozione del piano particolareggiato l'Assessore M. Guidi ha proposto di integrare l'art. 7 delle N.T.A., riguardante i contenuti della convenzione che dovrà essere stipulata con i proprietari delle aree prima del rilascio delle concessioni edilizie, con un ulteriore punto, che si esprime nei seguenti termini:  
*"condizioni di garanzia circa il mantenimento della destinazione d'uso ricettiva - ricettiva studentesca prevista nell'UMI 3 e sulla ripartizione delle funzioni di servizio previste come attività integrative dall'art. 15"*;
- che tale specificazione, volta a garantire il perdurare nel tempo della destinazione d'uso ricettiva e a conservare la pluralità di funzioni di servizio prevista dal piano (biblioteca, sala convegni, ecc) è stata riportata sul verbale della seduta consiliare, ma non risulta introdotta nel disposto deliberativo;
- che la suddetta deliberazione ed i relativi allegati sono stati depositati per giorni 30 (trenta) presso la sede comunale - Ufficio Segreteria - a far data dal giorno 6 luglio 2000, affinché gli interessati potessero prenderne visione e presentare entro i successivi 30 giorni, le osservazioni ed opposizioni;
- che durante i 30 giorni successivi al periodo di deposito è pervenuta l'osservazione con Prot. Gen. n. 13379 del 2 settembre 2000, come risulta dall'attestato di deposito;
- che l'Ufficio Urbanistica competente all'istruttoria, al fine di consentire al Consiglio Comunale di prendere in esame l'osservazione pervenuta, ha provveduto ad esaminarla esprimendo il parere che si riporta di seguito:  
Punto 1) *Si chiede di esplicitare che i profili regolatori dell'edificazione riportati nella tavola 6 del piano abbiano valore prescrittivo solo per le parti fuori terra.* Poiché i profili regolatori dell'edificazione hanno lo scopo di regolamentare le modalità di inserimento sul terreno degli edifici e di controllarne l'impatto visivo, si ritiene che gli stessi profili non possano avere valore prescrittivo per le parti interrato e nascoste alla vista. D'altra parte le superfici interrato non hanno incidenza sul dimensionamento urbanistico del piano.

Conseguentemente si esprime parere favorevole all'accoglimento di questo punto dell'osservazione, modificando l'art. 15 comma 3 come segue:

<b>Testo adottato</b>	<b>Testo proposto</b>
Art. 15 comma 3 ... la configurazione dell'edificato come si evince dalla sezione trasversale sc. 1:200 inserita nella tavola 6 che assume il carattere di profilo regolatore dell'edificazione;	Art. 15 comma 3 ... la configurazione dell'edificato come si evince dalla sezione trasversale sc. 1:200 inserita nella tavola 6 che assume il carattere di profilo regolatore dell'edificazione, <u>ad esclusione della parte interrata;</u>

Punto 2) *Si chiede di eliminare il valore prescrittivo che il piano affida alle indicazioni sui materiali, le finiture esterne ed il tipo di copertura.* In base alle norme del Piano Regolatore, la redazione del Piano Particolareggiato di questa zona, e delle più significative zone di espansione previste, è stata riservata all'iniziativa pubblica al fine di perseguire, sia nella fase di progettazione che in quella di attuazione, obiettivi di qualità per quanto riguarda l'inserimento ambientale e la proposta tipologica. Si ritiene che le configurazioni previste per le coperture e la scelta dei materiali di finitura delle murature esterne, costituiscano elementi essenziali del progetto che non possano essere messi in discussione in fase attuativa, se non modificando radicalmente l'impostazione del piano. Pare ragionevole accettare, tuttavia, che a queste previsioni possano essere introdotte modifiche marginali subordinate ad un parere motivato della Commissione Edilizia che le giustifichi sul piano della qualità progettuale.

Conseguentemente, si propone di integrare l'art. 15, comma 7, come segue:

*“Possono essere introdotte modifiche marginali, a quanto stabilito nel presente comma, subordinate ad un parere motivato della Commissione Edilizia che le giustifichi sul piano della qualità progettuale”.*

Punti 3-5) *Si richiede di eliminare la prescrizione che almeno 2000 mq di parcheggio debbano essere realizzati in struttura, di rinviare alla progettazione esecutiva l'esatta ubicazione dei parcheggi privati di servizio alla struttura ricettiva, di consentire che i parcheggi privati possano essere realizzati nell'area sportiva privata.* I parcheggi privati dovranno rispettare le prescrizioni della Commissione Edilizia, sia per quanto riguarda la quantità (*“dotazione di posti auto non inferiore al 40% dei posti letto”*) sia per quanto riguarda l'ubicazione (*“..nelle immediate adiacenze della struttura ricettiva”*). Si ritiene di dover precisare, anche in riferimento al punto n. 5 dell'osservazione, che l'utilizzazione a parcheggio di parte dell'area destinata ad impianti sportivi privati, possa essere consentita a condizione che questo non pregiudichi la possibilità di realizzare le attrezzature sportive all'aperto ed il sistema dei percorsi pedonali previsti dal piano particolareggiato.

Si fa rilevare, però, che un certo numero di posti auto debba essere ricavato all'interno della struttura ricettiva, in relazione a considerazioni di funzionalità e di un miglior soddisfacimento delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche. A questo proposito, i 2000 mq. che il piano prevede di realizzare in struttura rappresentano circa il 50% della dotazione minima di legge ed un terzo della dotazione prescritta dalla Commissione Edilizia. Conseguentemente si ritiene corretto ribadire che almeno 2000 mq di parcheggio privato siano da realizzare in struttura. In conclusione si propone di modificare come segue il comma 11 dell'art.15 delle NTA:

<b>Testo adottato</b>	<b>Testo proposto</b>
All'interno del lotto n.1 dovranno essere reperiti, nei locali interrati, posti auto per parcheggi privati per una superficie totale di calpestio non inferiore a mq. 2000. L'ulteriore dotazione per raggiungere quella indicata all'art.62 del Regolamento Edilizio Comunale	<u>La dotazione di parcheggi privati che compete alla struttura ricettiva del lotto 1 dovrà essere non inferiore al 40% dei posti letto effettivamente realizzati.</u> All'interno del lotto n.1 dovranno essere reperiti, nei locali interrati, posti auto per

<p>sarà reperita nell'area antistante l'edificio, al limite settentrionale dell'intervento, a ciò dedicata. Questa area di parcheggio privato sarà pavimentata con masselli in conglomerato cavi tipo "a prato", con semina del terreno a prato e zanella in pietra ai bordi. Gli eventuali muri di sostegno non dovranno avere un'altezza libera superiore a ml.1.50 e saranno adeguatamente realizzati, o rivestiti, con pietra faccia a vista. L'arredo verde è costituito da alberature adulte (filari di pioppi inframmezzati con querce) che saranno messe a dimora in numero non inferiore a una ogni 25 mq di parcheggio, più corredo arbustivo e siepi con arbusti in numero di 5 ogni alberatura adulta.</p>	<p>parcheggi privati per una superficie totale di calpestio non inferiore a mq. 2000. <u>L'ulteriore dotazione per raggiungere quella di cui sopra, sarà reperita nell'area antistante l'edificio, al limite settentrionale dell'intervento, a ciò dedicata. Infine, per tale dotazione potrà essere utilizzata anche parte dell'area destinata ad impianti sportivi privati, a condizione che questo non pregiudichi la possibilità di realizzare le attrezzature sportive all'aperto ed il sistema dei percorsi pedonali previsti dal piano particolareggiato.</u> La dotazione sopra definita deve intendersi comprensiva di quella indicata all'art.62, comma1, del REC. Queste aree di parcheggio privato saranno pavimentate con masselli in conglomerato cavi tipo "a prato", con semina del terreno a prato e zanella in pietra ai bordi. Gli eventuali muri di sostegno non dovranno avere un'altezza libera superiore a ml.1.50 e saranno adeguatamente realizzati, o rivestiti, con pietra faccia a vista. L'arredo verde è costituito da alberature adulte (filari di pioppi inframmezzati con querce) che saranno messe a dimora in numero non inferiore a una ogni 25 mq di parcheggio, più corredo arbustivo e siepi con arbusti in numero di 5 ogni alberatura adulta.</p>
--	--

Punto 4) *Si chiede di recuperare i 350 mq di SUL stralciati per motivi geologici all'interno della UMI 1; di unificare i lotti 2 e 3 dell'UMI n. 1; di non vincolare il rilascio delle concessioni dei singoli fabbricati al collaudo delle opere di urbanizzazione.* Nel dimensionamento generale del Piano Particolareggiato, la S.U.L. di 350 mq. prevista per impianti sportivi al coperto, corrispondeva ad una quota del 10% della S.U.L. destinata alla residenza. Conseguentemente può essere accolta la richiesta di recuperare lo stralcio operato dal Servizio Decentrato OO.PP. di Pesaro annettendo la relativa S.U.L. alla quota di edilizia residenziale prevista dal P.R.G. La specificazione di assegnare tale S.U.L. a una delle due U.M.I. previste dal Piano Attuativo non può essere correttamente valutata, se non attraverso una variante al Piano in quanto, come testimoniato dalla planimetria allegata all'osservazione, incide sulla disposizione e sulla tipologia degli edifici e sulle possibilità di realizzazione di parcheggi privati e pubblici.

Analoga considerazione vale per la richiesta di unificare i lotti 2 e 3 dell'U.M.I. n. 1.

Per quanto riguarda la modifica al comma 3 dell'art. 13, la normativa del piano prevede per la fase attuativa due ipotesi, riportate ai commi 2 e 3 dell'art. 13:

- Il comma 2 consente una realizzazione graduale delle opere di urbanizzazione a fronte di un progetto unitario di tutte le opere previste all'interno della singola U.M.I. e di un progetto unitario degli edifici realizzabili su ogni lotto;
- Il comma 3 consente di realizzare separatamente i singoli fabbricati previsti all'interno di ogni lotto, solo se saranno state già realizzate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione dell'U.M.I. interessata. In questa ipotesi è consentito il rilascio delle singole concessioni edilizie in analogia a quanto accade nelle zone di completamento (urbanizzate).

In conclusione, la modifica richiesta al comma 3 può determinare una situazione in cui potrebbero essere ultimati singoli edifici senza le necessarie opere di urbanizzazione, pertanto non può essere accolta.

Punto 6) Si ritiene che l'istanza di escludere la previsione di edilizia Economica e Popolare dall'intervento non possa essere accolta perché verrebbe meno la dotazione minima di edilizia economica e popolare prevista dall'art. 13 della Legge 10/77.

Tuttavia, in base al regolamento di assegnazione delle aree a P.E.E.P., *“nel caso in cui i proprietari delle aree incluse nei P.E.E.P. stipulino un accordo di concertazione con l'Amministrazione, accollandosi i costi di progettazione del piano attuativo e concordando il prezzo di esproprio, avranno priorità nella assegnazione di una quota di area P.E.E.P. per la realizzazione di edilizia convenzionata ai sensi degli artt.35 della L. 865/71 e 8 della L. 10/77. Per ogni zona tale quota non potrà superare il 50% delle SUL destinate a P.E.E.P. con un massimo di 1200 mq”*.

Vista la Legge n.1150 del 17/8/1942;

Vista l'art.30 comma 3<sup>^</sup> della Legge Regione Marche n.34/1992 che stabilisce che il Consiglio Comunale approva definitivamente i piani, decidendo contestualmente in ordine alle osservazioni e opposizioni presentate.

Ritenuto di dover condividere il parere espresso dall'Ufficio Urbanistica sopra riportato;

Ritenuto altresì necessario esplicitare ed approvare la modifica all'art. 7 delle N.T.A. del Piano Particolareggiato proposta in sede di adozione dall'Assessore Guidi e sopra riportata;

## **D E L I B E R A**

1. di dare atto che il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica in località Cavallino, zona C1, adottato con delibera consiliare n.60 del 14/06/2000, ha seguito il regolare deposito previsto dall'art.30, comma 1, della Legge Regione Marche n. 34/92, e che nel periodo utile e sino a tutt'oggi è pervenuta una sola osservazione, che si allega;
2. di approvare le controdeduzioni formulate dall'Ufficio Urbanistica riportate nella premessa;
3. di approvare definitivamente, il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica in località Cavallino, zona C1, adottato con delibera consiliare n.60 del 14/06/2000 con le prescrizioni formulate in sede di adozione da Enti, Uffici e Commissioni, con le modifiche conseguenti all'osservazione formulata dall'Assessore M. Guidi nella odierna seduta ad integrazione dell'art. 7 delle NTA secondo quanto di seguito riportato:  
“La convenzione dovrà contenere inoltre precisi vincoli sul tipo di struttura ricettiva da realizzare;  
saranno infatti ammesse solo strutture classificabili come:
  - “alberghi” ex art. 3, c. 2 della L.r. 42/1994;
  - “residenze turistico-arberghiere” ex art. 3, c. 9, della L.r. 42/1994”
  - “case per ferie e ostelli per la gioventù” ex art. 3, L.r. 31/1994.La stessa convenzione dovrà prevedere precisi limiti alle possibilità di frazionamento in più aziende ricettive, fermo restando che l'unità minima aziendale dovrà garantire la disponibilità di almeno 70 posti letto, oltre ai servizi necessari per legge.  
La convenzione dovrà infine definire idonee garanzie per la permanenza dei vincoli sopra descritti e sulla ripartizione delle funzioni di servizio previste, come attività integrative, dall'art. 15.”;
4. di autorizzare il Dirigente del Servizio Urbanistica ad apportare agli elaborati del Piano Particolareggiato le modifiche ed integrazioni conseguenti al presente atto.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione più sopra trascritta;

Preso atto che la stessa è corredata dei seguenti pareri, espressi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267:

Responsabile del Servizio Urbanistica in data 10.11.2000: parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica ed attestazione di non rilevanza contabile;

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

- Consiglieri favorevoli: n. 11 (undici);
- Consiglieri contrari: n. 4 (quattro: Foschi, Rossi, Ciampi e Fattori);
- Consiglieri astenuti: n. 1 (uno: Pandolfi);

### A P P R O V A

la proposta di deliberazione sopra trascritta.

\* \* \*

Quindi entra nella sala i consigliere Balducci: risultano pertanto presenti n. 17 (diciassette) consiglieri.

\* \* \*

DT/EBra/EB/dp

CCD2/

Approvato e sottoscritto:

**Il Presidente**

MUCI

**Il Segretario**

BRACCIONI

Prot. N.

li,9.12.2000

Il sottoscritto Segretario attesta che della suesesa deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs 18.8.2000 n° 267.

La delibera stessa:

viene inviata al competente Organo Regionale per il controllo preventivo di legittimità

non è soggetta al controllo preventivo di legittimità

Il Segretario

F.to

Dalla Residenza Municipale li,

Il sottoscritto Segretario attesta che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il gior-

no

festivo  
di mercato

oppure dal al

Il Segretario

F.to

**Prot. N.....**

**REGIONE MARCHE**

COMITATO DI CONTROLLO  
ANCONA

La Sezione nella seduta del

.....

non ha riscontrato vizi di legittimità.

IL SEGRETARIO

F.to .....

COMUNE DI URBINO

UFFICIO SEGRETERIA

L'atto è esecutivo dal ....19.12.2000.....

ai sensi dell'art. 134, del D. Lgs 18.8.2000 n. 267.

Urbino li, ...28.11.2000.....

IL SEGRETARIO

F.to ...BRACCIONI.....