



Deliberazione del Consiglio Comunale

N. 181	del Reg.	OGGETTO: ADOZIONE DEL PROGETTO DI VARIANTE AL P.E.E.P. DI VILLA MARIA IN COMUNE DI URBINO
Data 22.12.1999		

L'anno millenovecentonovantanove il giorno ventidue del mese di dicembre

alle ore 17.45 , nella solita sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto.

Alla prima convocazione in sessione ordinaria, che è stata partecipata ai Signori componenti il Consiglio a norma di Legge, risultano all'appello nominale:

CONSIGLIERI	Presenti	Assenti	CONSIGLIERI	Presenti	Assenti
1. Galuzzi Massimo (SINDACO)	x		12. Mechelli Lino		
2. Ceccarini Lorenzo	x		13. Colocci Francesco	x	
3. Balducci Giuseppe	x		14. Marolda Gerardo Paolo Giovanni	x	
4. Muci Maria Clara	x		15. Bartolucci Raniero	x	
5. Munari Marco			16. Pandolfi Claudia	x	
6. Gambini Maurizio			17. Foschi Elisabetta	x	
7. Edera Guido			18. Rossi Lorenzo	x	
8. Bravi Adriana	x		19. Ciampi Lucia	x	
9. Violini Operoni Leonardo			20. Fattori Gabriele	x	
10. Serafini Alceo	x		21. Bastianelli Valentino	x	
11. Torelli Luigi	x				

Assegnati n. 21
In carica n. 21

Presenti n. 16
Assenti n. 5

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale, assume la presidenza il Signor MUCI MARIA CLARA nella sua qualità di PRESIDENTE - Assiste il Segretario Dott. ENNIO BRACCIONI

Vengono dal Signor Presidente nominati scrutatori i Signori: MAROLDA, CIAMPI, CECCARINI

La seduta è Pubblica

Partecipano inoltre alla seduta gli Assessori: GUIDI, UBALDI, SPALACCI, STEFANINI

In continuazione di seduta - n. 17 dell'ordine del giorno.

(In precedenza sono entrati i consiglieri Munari, Gambini e Violini ed è uscito il consigliere Bastianelli).

SONO PRESENTI N. 18 CONSIGLIERI.

* * *

Il Presidente pone 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, Violini, Torelli, Serafini, Ciampi, Foschi, 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.

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

""

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la relazione del Servizio Urbanistica che si trascrive:

“Il piano per l’edilizia economica e popolare approvato dal Consiglio Comunale con del. N. 103 del 24/07/1997 risulta dimensionato come segue:

- Mq. 2700 di superficie coperta
- Mq. 8100 di S.U.L.
- Mc. 24.300 di Volumetria Totale

La dotazione di parcheggi pubblici prevista dal P.E.E.P. è la seguente:

- Parcheggi pubblici mq. 1190
- Parcheggi privati mq. 2496

Il progetto del piano di zona propone una soluzione volumetrica in tre blocchi distinti, disposti in progressivo arretramento dalla strada, in maniera da ridurre il più possibile l’impatto delle nuove costruzioni rispetto alla configurazione orografica dell’area.

Il Piano prefigura la realizzazione di 47 appartamenti, di cui 15 duplex per un totale di 6700 mq. di SUL e di 1400 mq. SUL per le attività terziarie e/o di servizio.

A partire dalla strada a valle, i volumi si articolano in una piastra parte interrata e parte seminterrata con destinazione a parcheggi e servizi; un secondo corpo in arretramento rispetto al precedente ospita un piano interrato di parcheggi e funzioni residenziali ai due livelli superiori; ulteriormente in arretrato sono previste quattro torri di quattro livelli con destinazione residenziale.

Con nota prot. 2689 del 05/10/1998 l’Istituto Autonomo per le Case Popolari ha inoltrato richiesta di parere preventivo relativo al progetto architettonico.

La Commissione Edilizia, nella seduta del 17/11/1998 ha espresso parere favorevole ritenendo, tuttavia, che in fase di redazione del progetto esecutivo potessero comunque essere apportate alcune modifiche relative, in particolare, all’incremento della dotazione dei parcheggi.

Con nota prot. 2869 del 17/09/1999 l’Istituto Autonomo per le Case Popolari ha inoltrato richiesta di Concessione Edilizia relativa all’ intervento che presuppone una variante al P.E.E.P. approvato. Il progetto risulta redatto dall’Ing. Alberto Pisani;

Detto progetto rispetta i principali dati dimensionali del P.E.E.P. approvato, prevedendo una SUL complessiva di 7562 mq. ed un volume totale 24191 mc.; gli elementi che determinano la necessità di una variante sono il numero dei piani degli edifici a torre, a destinazione residenziale ed il numero degli alloggi previsti nell'intervento.

L'esigenza da parte dell'Istituto di aumentare il numero degli alloggi a destinazione residenziale previsto nel progetto preliminare, è stata soddisfatta mediante l'aumento del numero dei livelli degli edifici a torre (da quattro a cinque piani).

L'incremento in altezza degli edifici a torre è stato bilanciato da un contestuale abbassamento della quota di imposta dell'intero intervento: così, rispetto alla soluzione sottoposta a parere preventivo, le quote di copertura degli edifici a torre sono state complessivamente traslate più in alto di soli 70 cm.

Tale accorgimento ha consentito di rispettare due delle linee fondamentali del piano, contenute nella relazione tecnica e nelle norme tecniche di attuazione del P.E.E.P.; nello specifico:

- La nuova articolazione dei volumi rispetta il vincolo rappresentato dalla linea di crinale (art. 11 delle N.T.A.): essendo il dislivello fra il punto più depresso della linea di crinale e l'estradosso delle coperture di circa 2.50 metri, sarà possibile rispettare tale vincolo anche per i volumi e manufatti tecnici;
- l'edificazione risulta compresa all'interno della prescritta linea inclinata di 45° calcolata dal ciglio interno della strada per Gadana (art. 11 delle N.T.A.);
- è stata, inoltre, confermata l'idea del piano di contenere al massimo la viabilità automobilistica: è stato mantenuto uno solo dei due accessi carrabili al sistema dei parcheggi interrati (quello in prossimità della curva è stato eliminato, accogliendo le perplessità e le riserve espresse dall'Ufficio relativamente alla pericolosità di tale ubicazione); per il resto, non sono previsti altri percorsi carrabili, e la distribuzione avviene attraverso la rete dei percorsi pedonali;
- La configurazione proposta conferma i tre distinti blocchi costitutivi dell'intervento: a valle, un nucleo in linea su due piani con destinazione a terziario e servizi (1391 mq S.U.L.; nel P.E.E.P. erano 1400 mq SUL); in arretramento, un edificio lineare disposto su due livelli che ospita alloggi per studenti (34 alloggi, 2311 mq S.U.L.). La copertura di questa piastra sarà organizzata a giardino pensile, dal quale si accede alle quattro torri residenziali (44 alloggi, 3860 mq S.U.L., con tagli variabili da 55 a 85 mq di SUL). La SUL complessivamente destinata a residenza risulta essere di 6171 mq, per complessivi 78 alloggi.

L'aumento del numero degli alloggi non determina un corrispondente incremento della SUL complessiva in quanto l'abbassamento generale delle quote d'imposta degli edifici comporta un aumento delle superfici seminterrate che, secondo il vigente regolamento edilizio, devono essere conteggiate al 50%.

La Commissione Edilizia, nella seduta del 16/11/1999, accogliendo le prescrizioni che l'Ufficio ha suggerito in fase istruttoria, ha espresso parere favorevole condizionato alle seguenti prescrizioni:

- Il parcheggio privato P3 esterno deve diventare parcheggio pubblico ed essere incrementato di almeno dieci posti macchina, da ricavare dal ridimensionamento della rotatoria di inversione prevista in progetto; la dotazione dei parcheggi sia pubblici che privati, a seguito della redistribuzione ed incremento degli stessi, risulterà quindi essere di circa 100 posti macchina per i parcheggi pubblici e non inferiore a 78 posti macchina per i parcheggi privati;
- Qualora si preveda un incremento del numero di posti letto per studenti, dovrà essere corrispondentemente aumentato il numero dei parcheggi sia pubblici che privati, in ragione di un posto auto ogni due posti letto;
- In relazione alle problematiche della sosta, la Commissione sottolinea la necessità di insediare negli spazi destinati a funzioni terziarie, attività che non richi amino grossi flussi

di frequentatori, evitando in ogni caso attività commerciali connesse alla grande distribuzione;

- Il percorso pedonale di collegamento fra il parcheggio P5 e la quota 379.10 e quello di collegamento fra la quota 366.10 e la strada provinciale devono avere sezione minima utile a garantire l'accesso ai mezzi di soccorso; in fase di progettazione esecutiva si dovrà verificare la possibilità di rendere accessibile ai mezzi di soccorso anche la quota a livello intermedio +8.30;

- Restano comunque valide le prescrizioni espresse dai vari Enti (AUSL e Genio Civile) in fase di adozione del piano;

In considerazione della sua rilevanza, la Commissione invita il progettista a caratterizzare maggiormente, anche con soluzioni più articolate, le scelte progettuali inerenti il prospetto della piastra destinata alla residenza studentesca. Inoltre la Commissione ritiene che, in fase esecutiva, debbano essere maggiormente documentate e motivate le scelte inerenti le finiture esterne (materiali, infissi, rivestimenti...).

Conseguentemente l'Ufficio esprime parere favorevole sulla variante al P.E.E.P. in oggetto prescrivendo che, *fermo restando l'obbligo di dotare l'insediamento di tutti i servizi primari necessari all'ottenimento di certificati di abitabilità, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, corredato del relativo computo metrico estimativo, venga sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione Comunale prima del rilascio della concessione edilizia.*

La richiesta avanzata dall'Istituto Case Popolari ha ricevuto parere favorevole da parte del Servizio LLPP e AUSL. Per il resto si ritiene che debbano essere confermate le prescrizioni formulate dal Servizio Decentrato OOPP e Difesa del suolo di Pesaro in sede di adozione del P.E.E.P. (realizzazione di opere drenanti e giunti tecnici)."

Considerato che l'attuazione di queste previsioni è conforme a quanto previsto dal P.P.A. approvato dal Consiglio Comunale in data 22 gennaio 1999;

Considerato, inoltre, che la variante in oggetto non incide sul dimensionamento globale del piano, non ne modifica il perimetro né incide sensibilmente sui parametri di fabbricabilità e sulla dotazione di standard, si ritiene che rientri nei limiti di cui all'art. 34 della legge 865 del 22/10/1971 e possa essere approvata con la procedura accelerata prevista dallo stesso articolo;

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

Vista la Legge n.34 del 5/8/1992;

DELIBERA

1. di adottare il progetto di variante al P.E.E.P. di Villa Maria elaborato dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari relativo alla Zona C3, Urbino Nord, composto dei seguenti elaborati, tutti depositati agli atti d'ufficio:
 - Tav. 0: Relazione
 - Tav. 1: Planimetria generale, Rilievo, Rilievo con individuazione delle fine di crinale a monte, Riferimento profili del terreno;
 - Tav. 2: Stato Attuale, Profili del terreno;
 - Tav. 3: Planimetria generale;
 - Tav. 4: Sezioni trasversali (1,2,3,4) e prospetto a valle;
 - Tav. 5: Sezioni trasversali (5,6,7,8).
2. di stabilire che la variante al P.E.E.P. venga realizzata in conformità alle prescrizioni degli Enti, della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Urbanistica indicate in premessa.
3. di dare atto che le previsioni del Piano di cui sopra risultano conformi allo strumento urbanistico generale e che le aree interessate non risultano vincolate in base alla legge n.1497/'39 e alla legge n.1089/'39.

4. di dare atto che la variante rientra nei limiti di cui all'art. 34 della legge 865/71.

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. 53 della legge 8 giugno 1990 n. 142 e successive modificazioni:

Responsabile del Servizio Urbanistica in data 27.11.1999: parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica;

Responsabile del Servizio Finanziario in data 27.11.1999: parere favorevole in ordine alla regolarità contabile;

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

- Consiglieri favorevoli: n. 13 (tredici);
- Consiglieri contrari: n. 3 (tre: Rossi, Foschi e Fattori);
- Consiglieri astenuti: n. 2 (due: Ciampi e Pandolci);

A P P R O V A

la proposta di deliberazione sopra trascritta.

DT/EB/Ebra/dg

CCD2

Approvato e sottoscritto:

Il Presidente

MUCI

Il Segretario

BRACCIONI

Prot. N. li, 17 Gennaio 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. 47, 1° comma, della Legge 8.6.1990 n° 142.

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 giorno 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 dal28.1.2000.....

ai sensi dell'art. 47, c. 2°, della Legge 142 del 8/6/1990.

Urbino li,17.1.2000.....

IL SEGRETARIO

F.toBRACCIONI.....