



# COMUNE DI URBINO

Provincia di Pesaro e Urbino

Immediatamente eseguibile

Pratica n. \_\_\_\_\_ o.d.g.

SETTORE/SERVIZIO

SERVIZIO/UFFICIO \_\_\_\_\_

## Proposta di deliberazione del Consiglio N. 71 del 29-08-2014

**OGGETTO: APPROVAZIONE DI UN PROGETTO IN VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART 8 DEL D.P.R. 160/2010 PER LA REALIZZAZIONE DI ULTERIORI SPAZI DIREZIONALI NELLA SEDE DELLA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL METAURO UBICATA NELL'EDIFICIO SITO IN COMUNE DI URBINO IN VIALE COMANDINO N. 45-47 - FOGLIO CATASTALE N. 114 MAPPALE 298 SUBALTERNI 11-34.**

**IL SINDACO**  
**o L'ASSESSORATO PROPONENTE**  
*URBANISTICA*

\*\*\*\*\*

### DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Seduta del \_\_\_\_\_:  - approvata     - non approvata     - rinviata

note: \_\_\_\_\_

Consiglieri presenti n. \_\_\_\_\_

Consiglieri astenuti n. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

Consiglieri presenti e votanti n. \_\_\_\_\_ di cui:

Favorevoli n. \_\_\_\_\_

Contrari n. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

IMMEDIATA ESEGUIBILITA': votazione \_\_\_\_\_

**Il Segretario Comunale**

\_\_\_\_\_

DELIBERAZIONE N. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_

Visto l'atto istruttorio predisposto dal Settore Urbanistica, del quale si riportano integralmente le premesse, e dato atto che il dispositivo formulato con il medesimo coincide con quello della proposta di deliberazione:

“(atto istruttorio)

In data 05/12/2013 prot./Prat. n° 9416/p408/13 la Banca di Credito Cooperativo del Metauro con sede in Via G. Matteotti n° 4 61034 Orciano di Pesaro (PU) ha presentato al S.U.A.P. Associato della Comunità Montana Alto e Medio Metauro la richiesta di Titolo Unico per l'approvazione di un progetto da approvare in variante al P.R.G. vigente per la realizzazione di ulteriori spazi direzionali in ampliamento della sede della Banca di Credito Cooperativo del Metauro ubicata nell'edificio sito in comune di Urbino in Viale Comandino n. 45-47 - foglio catastale n. 114 mappale 298 subalterni 11-34”.

Il progetto prevede di ampliare la sede esistente della Banca di Credito Cooperativo ubicata in Viale Comandino 45-47 modificando la destinazione d'uso di un appartamento residenziale ubicato nello stesso edificio e posto nel piano sovrastante la banca. Si prevede in particolare una nuova distribuzione interna dell'attuale appartamento per la realizzazione di ulteriori uffici della banca e l'installazione di un ascensore per il collegamento dei nuovi locali con quelli esistenti. Nei lavori sono inoltre previsti tutti gli adeguamenti impiantistici e di sicurezza dei locali dell'appartamento per renderli compatibili con la nuova destinazione d'uso. Per una descrizione dettagliata dei lavori si rimanda agli elaborati progettuali presentati.

L'intervento presentato contrasta con le seguenti norme del P.R.G. vigente.

Art. 7 comma 1 delle N.T.A. del P.R.G.

Ricadendo l'intervento in zona B di completamento le destinazioni compatibili con la destinazione residenziale, come la destinazione direzionale in questione, *non possono impegnare non più del 40% della capacità insediativa di ogni singolo intervento*. L'intervento richiesto contrasta con tale norma in quanto impegna tutta la capacità insediativa a disposizione del richiedente.

Art. 27 comma 8 delle N.T.A. del P.R.G..

Tale norma prevede che *qualora avvengano mutamenti di destinazione d'uso - entro la gamma consentita all'art. 7 -, è prescritta la cessione delle maggiori aree di standards eventualmente necessarie, secondo la normativa di legge; tale cessione non è monetizzabile, né è possibile la sua traslazione in aree disgiunte da quelle di pertinenza o comunque non limitrofe. Le aree di cui al presente comma, se ricadenti all'interno delle zone B come indicate nelle "Specifiche Urbanistiche" all. n. 1, dovranno essere garantite per intero, cioè senza la riduzione al 50% consentita dalle normative. L'Amministrazione Comunale potrà chiedere in questi casi che le quote di standards siano totalmente destinate a parcheggio pubblico, e che le opere relative siano a completo carico degli operatori. E' facoltà dell' Amministrazione Comunale non richiedere tale cessione delle aree, nei casi di interventi parziali che non comportano la ristrutturazione completa dell'immobile e che complessivamente non comportino SUL maggiori di 100 mq.*

In base al Regolamento edilizio comunale e all'art. 8 delle N.T.A. del P.R.G. gli standard di parcheggio richiesti per intervento sono 80 mq ogni 100 mq della SUL interessata dal cambio di destinazione d'uso.

Il progetto contrasta con tale norma in quanto prevede reperire gli standard di parcheggio previsti non nell'area di pertinenza dell'edificio ma in un'area di proprietà dell'amministrazione comunale posta in prossimità dell'edificio oggetto d'intervento. La scelta viene giustificata dal fatto che l'attuale area di pertinenza dell'edificio ha una conformazione ed un'utilizzazione da non consentire la realizzazione di un parcheggio pubblico. L'area proposta per la realizzazione del parcheggio è individuata al catasto terreni al foglio 114 part. 109 lungo Via Gagarin. E' classificata dal P.R.G. vigente come zona B4 della tav 201.III/B3 dove sono ammessi aumenti di volumetria solo se finalizzati alla realizzazione di parcheggi privati. Attualmente una porzione dell'area è occupata da un'isola ecologica mentre nella restante parte è presente un verde incolto.

Alla richiesta è allegato un progetto per la realizzazione di un parcheggio pubblico costituito da 6 posti auto, aventi una superficie complessiva di circa 112 mq necessari per il cambio di destinazione d'uso richiesto, adiacenti all'isola ecologica esistente e che non interferiscono con la stessa. Al progetto è inoltre allegato un computo metrico estimativo dei costi delle opere da realizzare.

In applicazione dell'art.9 c.1 regolamento S.U.A.P. associato della Comunità Montana Alto e Medio Metauro, con deliberazione n. 32 del 18/01/2014, la Giunta Comunale ha espresso parere favorevole all'attivazione della procedura di approvazione del progetto in variante al P.R.G. con le seguenti prescrizioni:

a. *Trattandosi della realizzazione di standard di parcheggio a totale carico del richiedente la ditta dovrà corrispondere all'amministrazione comunale il valore dell'area di proprietà comunale in aggiunta ai costi per la realizzazione delle opere;*

b. *Nel procedimento di approvazione del progetto dovrà essere acquisito il parere preventivo del Servizio Progettazione del Settore Urbanistica e LL.PP., il quale potrà apportare eventuali modifiche sul posizionamento dei parcheggi pubblici previsti per un miglior funzionamento degli stessi.*

in data 15/04/2014 e in data 17/06/2014 si sono svolte presso lo SUAP della Comunità Montana dell'Alto e Medio Metauro due conferenze di servizi finalizzate ad acquisire tutti i pareri degli enti interessati all'approvazione dell'intervento. Nella prima conferenza di servizi del 15/04/2014 sono stati acquisiti i seguenti pareri:

Comune di Urbino Settore Urbanistica:

parere favorevole per quanto di competenza all'approvazione del progetto in variante al P.R.G..

Comune di Urbino Settore LL.PP.:

Visionato il progetto si esprime parere favorevole sullo stesso con la seguente precisazione: considerato che l'amministrazione ha in corso una progettazione di sistemazione dell'area su cui sono previsti i parcheggi pubblici, l'ufficio si riserva di apportare eventuali modeste modifiche o aggiustamenti al progetto dei parcheggi prima dell'approvazione del progetto presentato dalla ditta, da parte del consiglio comunale.

Provincia di Pesaro e Urbino Servizio 11 Suolo – Attività estrattive Acque pubbliche con nota Prot. Class. 010-13-1 anno 2014 Fasc. 29 Sub. 0 del 15/04/2014.

Parere favorevole con le seguenti raccomandazioni, indicazioni e prescrizioni:

- Eventuali interventi edilizi (ascensore) la cui esecuzione resta subordinata all'osservanza degli adempimenti previsti nella Parte II Capo IV del D.P.R. n. 380/2001 e nelle LL.RR. n.ri 33/84 e 18/87, dovranno risultare rispondenti alle disposizioni contenute nelle specifiche norme tecniche, con particolare riguardo alle indagini previste dalla normativa vigente (NTC 2008).
- Nell'area a parcheggio e nella zona a monte dello stesso andrà prevista la realizzazione di un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque meteoriche attraverso la fognatura pubblica.
- In linea generale le scelte progettuali, per quanto attiene al nuovo parcheggio pubblico, andranno orientate al contenimento dell'impermeabilizzazione delle superfici scoperte, privilegiando l'utilizzo di pavimentazioni permeabili o semipermeabili. Si ricorda che secondo il documento tecnico, approvato con DGR Marche n. 53 del 27/01/2014 (art. 10 comma 4 L.R. 22/2011), qualora si prevedano nuove impermeabilizzazioni per una superficie superiore ai 100 mq, andranno realizzate misure compensative di invarianza idraulica.

ASUR di Urbino Prot. 15403 del 21/03/2014.

- Parere favorevole

Nella seconda conferenza di servizi del 17/06/2014 sono stati acquisiti i seguenti pareri:

Provincia di Pesaro e Urbino Servizio Urbanistica – Pianificazione Territoriale – VIA – VAS - Aree Protette prot. 32482/2014 - parere favorevole;

Deliberazione di giunta provinciale n. 109 del 29/05/2014

- parere favorevole

In data 18/06/2014 prot. 10983 lo S.U.A.P. della Comunità Montana dell'Alto e Medio Metauro ha trasmesso all'amministrazione comunale il provvedimento n. 66 del 17/06/2014 di approvazione del secondo verbale della conferenza di servizi conclusiva di approvazione del progetto in questione. Nel provvedimento si specificava che il rilascio del Titolo Unico doveva essere subordinato alla pubblicazione della variante urbanistica nelle forme previste dalla normativa vigente e all'approvazione della stessa da parte del consiglio comunale di Urbino.

In data 28/08/2014 prot. 15837 è pervenuta la comunicazione del responsabile del S.U.A.P. della Comunità Montana dell'Alto e Medio Metauro con la quale si attesta che la variante in questione è stata pubblicata nelle forme previste dall'art. 26 della L.R. 34/92 e che il 25/08/2014 sono scaduti i termini per presentare osservazioni. Nella stessa nota il responsabile del S.U.A.P. della Comunità Montana dell'Alto e Medio Metauro attesta che nel periodo di pubblicazione è alla data del 27/08/2014 non sono pervenute osservazioni;

In data 28/08/2014 id 218675 è pervenuta una comunicazione del responsabile Servizio Progettazione del Settore LL.PP. del comune con la quale lo stesso disponeva che, in relazione al parere espresso dall'Ufficio

LL.PP. nella conferenza di servizi tenutasi presso la sede del SUAP in data 15/04/2014, la realizzazione dei parcheggi pubblici previsti dal progetto presentato dalla ditta saranno realizzati dall'amministrazione comunale nell'ambito della realizzazione di altri parcheggi pubblici da realizzare nella stessa area. Nella stessa nota il servizio progettazione ha precisato quanto segue:

- la ditta dovrà provvedere a corrispondere all'amministrazione comunale in luogo della realizzazione dei parcheggi previsti dal progetto le seguenti somme.

Costo dei lavori per la realizzazione dei parcheggi pubblici per 6 posti auto necessari all'ampliamento della sede della Banca come da computo metrico allegato al progetto presentato dalla ditta	€ 7474,62
IVA sui lavori	€ 747,46
Valore dell'area comunale utilizzata per la realizzazione dei parcheggi pubblici per 6 posti auto necessari all'ampliamento della sede della Banca (17,40m x 6,50m) x 200 €/mq	€ 13572,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 30842,08</b>

- Tale somma dovrà essere corrisposta dalla ditta all'amministrazione comunale prima del rilascio del Titolo Unico inerente l'intervento di ampliamento della sede della Banca di Credito Cooperativo ubicata in Viale Comandino n. 45-47.
- i parcheggi saranno realizzati con le procedure previste dalla normativa vigente per la realizzazione delle opere pubbliche del comune.
- Trattandosi di parcheggi previsti per un intervento ubicato in area di completamento urbanizzata (zona B ai sensi del D.M. 1444/68) le somme corrisposte dalla ditta per il parcheggio non potranno essere considerate a scomputo anche parziale del contributo di costruzione di cui agli artt. 16 e 19 del D.P.R. 380/01 dovuti per l'intervento.”

Tutto quanto sopra detto si propone di deliberare quanto segue:

1. di approvare definitivamente la variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 relativa al progetto presentato allo S.U.A.P. della Comunità Montana dell'Alto e Medio Metauro in data 05/12/2013 prot./Prat. n° 9416/p408/13 dalla Banca di Credito Cooperativo del Metauro con sede in Via G. Matteotti n° 4 61034 Orciano di Pesaro (PU) **PER LA REALIZZAZIONE DI ULTERIORI SPAZI DIREZIONALI NELLA SEDE DELLA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL METAURO UBICATA NELL'EDIFICIO SITO IN COMUNE DI URBINO IN VIALE COMANDINO N. 45-47 - FOGLIO CATASTALE N. 114 MAPPALE 298 SUBALTERNI 11-34.**

2. di dare atto che il progetto è composto dai seguenti elaborati progettuali allegati agli atti d'ufficio nella Pratica Edilizia n. 531/2013 e composti da file firmati digitalmente:

- relazione tecnica illustrativa
- documentazione fotografica
- relazione tecnica Legge 13/89
- certificato acustico di progetto
- dichiarazione sostitutiva valutazione di impatto acustico
- tav. 1 – stato di fatto
- tav. 2 – progetto
- tav. 3 – disabili
- tav. 4 – progetto parcheggi pubblici
- computo metrico parcheggi pubblici
- Relazione tecnica impianto elettrico ed elettronico
- Progetto impianto elettrico ed elettronico
- Relazione tecnica impianto termico
- Progetto impianto termico

3. di dare atto che per l'installazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni dettate dagli enti nei relativi pareri espressi per l'approvazione del progetto;

4. di stabilire che:

- in sostituzione della realizzazione dei parcheggi pubblici previsti dal progetto presentato la ditta dovrà corrispondere all'amministrazione comunale la somma di € 30842,08.
  - la somma dovrà essere corrisposta dalla ditta prima del rilascio del Titolo Unico inerente l'intervento di realizzazione di ulteriori spazi direzionali nella sede della Banca di Credito Cooperativo ubicata in Viale Comandino n. 45-47.
  - la somma sarà utilizzata dall'amministrazione comunale per la realizzazione di un parcheggio nella stessa area prevista dal progetto dei parcheggi presentato dalla ditta e lo stesso sarà realizzato secondo le procedure previste dalla normativa vigente per la realizzazione delle opere pubbliche del comune.
  - la somma corrisposta dalla ditta per il parcheggio non potrà essere considerata a scomputo anche parziale del contributo di costruzione di cui agli artt. 16 e 19 del D.P.R. 380/01 dovuti per l'intervento.
5. di dare atto che lo schema del presente provvedimento è stato pubblicato sul sito Web comunale nella sezione "Amministrazione trasparente" - link "Pianificazione e governo del territorio" ai sensi dell'articolo 39, comma 1 lett.a) del D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni;
6. di rendere il presente atto immediatamente esecutivo a tutti gli effetti di legge ai sensi dell'art.134,comma 4 del D.Lgs.267/2000

IL SINDACO  
o L'ASSESSORE PROPONENTE  
*URBANISTICA*