



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

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Numero **20** del **20-02-2019**

**Oggetto:** ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. 34/1992 DELLA VARIANTE PARZIALE AL PRG RELATIVE ALLA TAV.201.III/B10 (CAVALLINO) ZONE F1 E B2

L'anno duemiladiciannove il giorno venti del mese di febbraio alle ore 15:35, nella sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto, in sessione Ordinaria in Prima convocazione, inizia la seduta che è stata partecipata ai Signori componenti il Consiglio a norma di legge; in relazione al punto in oggetto risultano presenti i Signori:

<b>GAMBINI MAURIZIO</b>	<b>P</b>	<b>SIROTTI MASSIMILIANO</b>	<b>P</b>
<b>PAGANELLI SANDRO</b>	<b>P</b>	<b>MAGNANELLI ENRICO</b>	<b>A</b>
<b>ROSSI NICOLA</b>	<b>P</b>	<b>MUCI MARIA CLARA</b>	<b>P</b>
<b>ANDREANI UMBERTO</b>	<b>A</b>	<b>SESTILI PIERO</b>	<b>P</b>
<b>VITTORIA RAFFAELLA</b>	<b>P</b>	<b>FEDRIGUCCI GIAN FRANCO</b>	<b>A</b>
<b>FOSCHI ELISABETTA</b>	<b>P</b>	<b>SCARAMUCCI FEDERICO</b>	<b>A</b>
<b>BALDUINI GIUSEPPE</b>	<b>P</b>	<b>CALCAGNINI BRUNELLA</b>	<b>P</b>
<b>SCALBI LAURA</b>	<b>P</b>	<b>FORTI EMILIA</b>	<b>A</b>
<b>VETRI MARIANNA</b>	<b>P</b>		

Risultano pertanto presenti n. 12 e assenti n. 5 componenti il Consiglio.

Assume la presidenza FOSCHI ELISABETTA in qualità di PRESIDENTE assistito dal Vicesegretario Dr. COLONNELLI UMBERTO anche con funzioni di verbalizzante.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

La seduta è Pubblica.

Il Presidente nomina i seguenti scrutatori:

ROSSI NICOLA  
SIROTTI MASSIMILIANO

**In continuazione di seduta - n. 13 dell'ordine del giorno.**

\* \* \*

Il Presidente pone in discussione l'argomento indicato in oggetto; interviene il Vicesegretario Dott. Umberto Colonnelli segnalando che è presumibile che continuino le varie denunce del Dott. Policano in relazione alle pratiche di tipo urbanistico perché lui ovviamente ritiene le pratiche appartenenti a tale tipologia, inserite nell'odierno o.d.g., illegittime in quanto variano un Piano regolatore generale ritenuto parimenti illegittimo.

A questo punto l'Assessore Cioppi illustra all'assemblea l'argomento indicato in oggetto, in conformità alla proposta di deliberazione depositata agli atti nella cartella a disposizione dei consiglieri.

""

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

In data 02.10.2015 (prot.21894) è giunta una richiesta di variante al P.R.G. in località Cavallino da parte dei sig.ri Franco, Giuseppe e Luciano Balducci.

L'istanza di variante è stata successivamente integrata con nota del 09/06/2017 (prot.14728) con la documentazione necessaria alla richiesta di parere di compatibilità geomorfologica (art.89 dpr 380/2001) e compatibilità idraulica (art.10 L.R.22/2011)

La richiesta è finalizzata all'eliminazione dell'edificabilità su di un'area di proprietà dei richiedenti e, contestualmente, l'introduzione di un nuovo lotto edificabile su un'altra area della stessa proprietà avente analoga capacità edificatoria di quello per il quale si chiede l'eliminazione. La modifica è motivata dalla difficoltà di edificare nell'area a causa della pendenza del lotto e del dislivello di circa quattro metri della sede stradale esistente.

L'area per la quale si chiede l'eliminazione della capacità edificatoria ricade in zona di completamento B1 della tav. 201.III.B10 (Cavallino) per la quale è prevista la seguente norma:

***B1-B2-B3-B5-B9-B10-B11***

*E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 0,8 mc/mq. oppure l'incremento "una tantum" volumetrico del 20% massimo, in via prioritaria per la realizzazione di autorimesse private, che non comporti comunque un incremento dell'indice fondiario superiore a 1mc/mq. 183 Qualora sia destinato ad altri usi, dovrà essere dimostrato il soddisfacimento dello standard per parcheggio privato previsto dall' art. 2 legge n° 122/89. Tale incremento non dovrà comportare aumenti delle altezze massime dei fronti oltre quelle degli edifici limitrofi e riduzioni delle distanze dal ciglio della strada pubblica. Nel caso di demolizione e ricostruzione, si applica l'indice fondiario sopra indicato , ferma restando la possibilità di raggiungere il tetto volumetrico preesistente, se maggiore. I nuovi edifici della zona B1 dovranno conformarsi per tipologia a quelli*

*esistenti nella stessa zona; dovrà essere salvaguardata la possibilità di prolungare la strada interna fino a realizzare un nuovo innesto sulla comunale per Montecalende.*

L'area per la quale si chiede l'introduzione di una capacità edificatoria analoga a quella da eliminare ricade in zona F2 della tav. 201.III.B10 (Cavallino) per la quale è prevista la seguente norma:

***F1-F2-F3-F4***

*Le aree sono destinate ad attrezzature per la pubblica istruzione , per la vita di relazione dei cittadini, e per parco pubblico sportivo e non. E' esclusa la possibilità di realizzare nuovi volumi nelle aree F1 ed F3; ciò è invece possibile nelle aree F2 ed F4, purchè ciò avvenga in connessione con le attuali strutture pubbliche di servizio (scolastiche e sportive). In tali aree sono comunque consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare le strutture edilizie esistenti agli usi consentiti. Gli interventi in queste aree dovranno essere in particolare finalizzati a garantire la salvaguardia dei valori paesistici: anche per tale finalità è prescritta l' approvazione di un Piano Attuativo esteso all'insieme delle aree perimetrate. Gli edifici privati ricadenti in tale zona, mantengono la destinazione attuale, e sono consentiti i soli interventi conservativi del patrimonio edilizio esistente. I nuovi volumi previsti nella zona F2 dovranno essere molto limitati ed in diretta continuità con gli edifici esistenti, senza cioè andare ad interessare il versante piuttosto acclive ed in gran parte boscato posto ai margini della strada. Dovrà comunque essere esclusa ogni edificazione nelle immediate adiacenze della zona A.196 Quantificazione complessiva aree di standard: 1. Nell'ambito delle zone di espansione dell'abitato<sup>197</sup> : - settore B4 mq 3.000 - settore B18 mq 1.700 - settore C1 mq 16.000 - settore C3 mq. 3.200 2. Nell'ambito delle zone di standards: - zona F1 mq 16.450 - zona F2 mq 98.500 - zona F3 mq 152.850 - zona F4 mq 220.100*

Lo spostamento dell'edificabilità da un lotto ad un altro, in una zona complessivamente urbanizzata ed edificata non comporta particolari problematiche urbanistiche. Anche l'eliminazione di una parte di superficie destinata a zona F2 può essere compensata destinando la parte di area attualmente individuata come zona B1 come prolungamento della esistente zona F1.

In sintesi la variante consiste:

- a. nell'ampliamento della zona F1 includendo le aree identificate catastalmente al foglio 35 mappali 748, 749
- b. Nell'ampliamento della zona B2 includendo le aree identificate catastalmente al foglio 35 657 parte

In data 04/08/2017 (prot. 19529) L'ufficio Urbanistica ha richiesto il parere di compatibilità geomorfologica (art. 89 DPR 380/2001) e compatibilità idraulica (L.R. 22/2011) al competente ufficio regionale che in data 22/08/2018 (prot. 23665) che ha espresso parere favorevole con le seguenti indicazioni e prescrizioni:

*“ omissis ....*

***Valutata la documentazione trasmessa si esprime parere favorevole in ordine alla compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, comprensivo degli accertamenti previsti dall'applicazione dell'art. 10 della L.R. Marche 22/2011 (D.G.R. 53/2014), con le seguenti indicazioni e prescrizioni:***

- La progettazione esecutiva degli interventi strutturali dovrà basarsi su uno specifico studio

geologico-geotecnico-sismico, secondo le Norme Tecniche per le Costruzioni 2018 e relative circolari applicative. In ogni caso il progetto esecutivo, la cui realizzazione resta subordinata all'osservanza degli adempimenti previsti nella Parte II Capo IV del D.P.R. n. 380/2001 e nella normativa regionale, dovrà risultare rispondente alle disposizioni contenute nelle specifiche norme tecniche, con particolare riguardo alle indagini e verifiche previste dalla normativa vigente.

- **Al fine di garantire adeguate condizioni di stabilità nel lungo termine sull'area edificabile introdotta con la variante, si ritiene necessario presidiare il confine di valle del lotto, attestato in prossimità del ciglio della scarpata, con una adeguata opera di contenimento drenata a tergo e dotata di fondazioni ammorsate all'interno della formazione di base integra e compatta.**

- Si reputa inoltre opportuno individuare una fascia di rispetto inedificabile, della larghezza di almeno 7,50 m, misurata dal confine di cui sopra.

- Considerate le scadenti caratteristiche geomeccaniche dei terreni costituenti la porzione più superficiale della locale successione stratigrafica, per le strutture in progetto dovranno essere previste fondazioni adeguatamente attestate all'interno della formazione integra e compatta.

- Al fine di mantenere costanti nel tempo le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, si raccomanda di dotare la zona d'intervento e l'afferente scarpata di un efficiente sistema di regimazione delle acque superficiali, che andranno convogliate per lo smaltimento attraverso la rete fognaria o idonei recettori, evitando infiltrazioni nei terreni di fondazione e/o dispersioni incontrollate nelle aree contermini.

- Per evitare accumuli idrici in corrispondenza delle strutture controterra (piani interrati e opere di contenimento), queste andranno sempre impermeabilizzate e munite di drenaggio a tergo su tutta l'altezza del paramento, con ghiaia e pietrisco di opportuna granulometria, tessuto-nontessuto per evitare l'intasamento del dreno, cunetta di base e tubazione forata che consenta la raccolta delle acque, da convogliarsi con condotte a tenuta fino allo smaltimento nella rete fognaria o attraverso idonei recettori.

- Si ricorda che in base ai "Criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative per la redazione

della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per

l'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali di cui all'art.10, comma 4, della L.R.

22/2011" approvati con D.G.R. n. 53 del 27/01/2014 (B.U.R. Marche n.19 del 17/02/2014),

l'accertamento in ordine all'applicazione delle disposizioni rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica, di cui al Titolo III degli stessi, spetta all'Ente competente al rilascio

del titolo abilitativo ad attività di trasformazione, comportante variazione della permeabilità superficiale.

Ciò premesso si evidenzia che la progettazione delle opere di urbanizzazione, comprese le

eventuali misure compensative ed il loro corretto dimensionamento, in base ai predetti criteri (<http://autoritabacino.marche.it/invidr/default.asp>), rimane di stretta competenza del progettista, anche sulla base di valutazioni relative all'assetto complessivo della rete idraulica recapitante.

- Le scelte progettuali andranno comunque orientate al contenimento dell'impermeabilizzazione delle superfici scoperte, privilegiando l'utilizzo di pavimentazioni permeabili o semipermeabili.

Le sopra esposte indicazioni e prescrizioni dovranno essere esplicitamente richiamate nell'atto di approvazione della variante.

Nel caso vengano apportate modifiche agli elaborati allegati al presente parere, andrà inoltrata apposita richiesta di riesame.

Ai sensi dell'art.14-bis della Legge 241/90 e s.m.i. con particolare riferimento alle modifiche

introdotte dal D.Lgs 127/16, si specifica che le prescrizioni individuate nel presente provvedimento derivano dall'applicazione di disposizioni normative vigenti e tecniche di settore.

(omissis)....”

La Variante urbanistica è stata sottoposta preventivamente a procedimento di Verifica di Assoggettabilità a V.A.S al termine del quale è stato emesso il provvedimento di esenzione da parte della Provincia di Pesaro e Urbino con determinazione n. 1177 del 08/11/2018 pervenuto in data 09/11/2018 (prot. 0032064-09/11/2018-C\_L500-SARCH-A) con le seguenti prescrizioni e indicazioni:

“omissis ...

1)DI ESCLUDERE, ai sensi dell'art. 12 co.4 del D.Lgs. n. 152/06 e s.m.i., la variante al P.R.G. vigente del Comune di URBINO indicata in oggetto, inerente la VARIANTE PARZIALE AL PRG, di cui alla TAV. 201.IIIB10 (CAVALLINO) - ZONE F1 E B2, dalla procedura di VAS prevista agli artt. da 13 a 18 del citato Decreto.

2) DI STABILIRE LE SEGUENTI PRESCRIZIONI E INDICAZIONI:

a) Dovrà essere ottemperato il contributo rilasciato dallo SCA, di cui al paragrafo 2) del parere istruttorio prot. 38286 del 08/11/2018, allegato come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione.

b) Qualora in sede di adozione definitiva della variante in oggetto fossero introdotte modifiche alle previsioni urbanistiche conseguenti all'accoglimento di eventuali osservazioni, il Servizio scrivente, in qualità di autorità competente, nell'ambito dell'espressione del parere di cui all'art. 26 della L.R. 34/92 e s.m.i., si riserva di valutare la conformità delle variazioni apportate rispetto all'esito della presente verifica di assoggettabilità.

(omissis) ....”

Il contributo di cui al paragrafo 2) del parere istruttorio prot. 38286 del 08/11/2018 è il parere n. 3475/17 rilasciato dal competente ufficio regionale relativo alla compatibilità geomorfologica e idraulica sopra citato.

A seguito dei pareri rilasciati, è necessario integrare la specifica urbanistica relativa alla zona B2 della tav. 201.III.B10 (Cavallino) come di seguito riportato:

**B1-B2-B3-B5-B9-B10-B11**

E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 0,8 mc/mq. oppure l'incremento "una tantum" volumetrico del 20% massimo, in via prioritaria per la realizzazione di

*autorimesse private, che non comporti comunque un incremento dell'indice fondiario superiore a 1mc/mq. 183 Qualora sia destinato ad altri usi, dovrà essere dimostrato il soddisfacimento dello standard per parcheggio privato previsto dall' art. 2 legge n° 122/89. Tale incremento non dovrà comportare aumenti delle altezze massime dei fronti oltre quelle degli edifici limitrofi e riduzioni delle distanze dal ciglio della strada pubblica. Nel caso di demolizione e ricostruzione, si applica l'indice fondiario sopra indicato, ferma restando la possibilità di raggiungere il tetto volumetrico preesistente, se maggiore. I nuovi edifici della zona B1 dovranno conformarsi per tipologia a quelli esistenti nella stessa zona; dovrà essere salvaguardata la possibilità di prolungare la strada interna fino a realizzare un nuovo innesto sulla comunale per Montecalende.*

**Relativamente alla zona B2, l'edificazione nell'area individuata da campitura è esclusa per una fascia di almeno 7,5 metri misurati dal confine di valle del lotto (prescrizione del Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio della Regione Marche parere n. 3475/17)**

È inoltre necessario apportare una modifica grafica alla tav. 201.III. B10 Cavallino relativamente alle zone F1, F2 e B2 secondo quanto riportato negli stralci planimetrici allegati alla presente proposta di deliberazione.

Tutto ciò premesso:

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

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. 1813 del 21.12.2010  
*Aggiornamento delle Linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica di cui alla DGR 1400/2008 e adeguamento al D.lgs 152/2006 così come modificato dal D.lgs128/2010.*

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”*

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

- 1) di dare atto che le premesse e gli atti in esse richiamati sono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2) di adottare ai sensi dell’art. 26 della L.R. 34/1992 la variante parziale al PRG, relativa alla Tav.201.III/B10 (Cavallino) zone F1 e B2 composta dai seguenti elaborati allegati alla presente deliberazione:
  - allegato 1: estratto della specifica urbanistica della zona B2 della Tav. 201.III/B10 del P.R.G. Vigente e Variante
  - allegato 2: estratto della Tav. 201.III/B10 del P.R.G. relativo alla zona B2 – vigente
  - allegato 3: estratto della Tav. 201.III/B10 del P.R.G. relativo alla zona B2 - variante
- 3) di dare atto che la variante è approvata con le prescrizioni, indicazioni e condizioni contenute nel provvedimento di esclusione dalla V.A.S. di cui alla determina n. 1177 del 08/11/2018 della Provincia di Pesaro Urbino e nel parere n. 3475/17 della Regione Marche Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio pervenuto in data 22/08/2018 (prot. 23665);
- 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.

”””

Poiché nessun Consigliere chiede di intervenire, il Presidente pone in votazione la suddetta proposta.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

VISTA la proposta di deliberazione sopra trascritta;

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, BERNARDINI COSTANTINO,  
in data 12-02-2019, Favorevole

In ordine alla REGOLARITA' CONTABILE:  
Responsabile del Servizio Finanziario SARTORI NADIA,  
in data 12-02-2019, Favorevole

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

GAMBINI MAURIZIO	Favorevole	SIROTTI MASSIMILIANO	Favorevole
PAGANELLI SANDRO	Favorevole	MAGNANELLI ENRICO	
ROSSI NICOLA	Favorevole	MUCI MARIA CLARA	Favorevole
ANDREANI UMBERTO		SESTILI PIERO	Favorevole
VITTORIA RAFFAELLA	Favorevole	FEDRIGUCCI GIAN FRANCO	
FOSCHI ELISABETTA	Favorevole	SCARAMUCCI FEDERICO	
BALDUINI GIUSEPPE	Favorevole	CALCAGNINI BRUNELLA	Favorevole
SCALBI LAURA	Favorevole	FORTI EMILIA	
VETRI MARIANNA	Favorevole		

totale voti favorevoli n. 12  
totale voti contrari n. 0  
totale astenuti n. 0

### **DELIBERA**

DI APPROVARE la su indicata proposta di deliberazione.

\*\*\*\*\*

### **IL CONSIGLIO 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	SIROTTI MASSIMILIANO	Favorevole
PAGANELLI SANDRO	Favorevole	MAGNANELLI ENRICO	
ROSSI NICOLA	Favorevole	MUCI MARIA CLARA	Favorevole
ANDREANI UMBERTO		SESTILI PIERO	Favorevole
VITTORIA RAFFAELLA	Favorevole	FEDRIGUCCI GIAN FRANCO	
FOSCHI ELISABETTA	Favorevole	SCARAMUCCI FEDERICO	
BALDUINI GIUSEPPE	Favorevole	CALCAGNINI BRUNELLA	Favorevole
SCALBI LAURA	Favorevole	FORTI EMILIA	
VETRI MARIANNA	Favorevole		

totale voti favorevoli n. 12  
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  
FOSCHI ELISABETTA

Il Vicesegretario  
COLONNELLI UMBERTO

---

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,

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