



URB

COMUNE DI URBINO  
Provincia di Pesaro e Urbino

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Numero 72 del 14-11-2012

**Oggetto:** ADOZIONE DI VARIANTI CHE NON INCIDONO SUL DIMENSIONAMENTO DEL PRG VIGENTE O NE RIDUCONO LA CONSISTENZA.

L'anno duemiladodici il giorno quattordici del mese di novembre alle ore 16:30, 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:

CORBUCCI FRANCO	A	ANNIBALI MARCO	P
MECHELLI LINO	P	PAGNONI GIOVANNI	P
FEDRIGUCCI GIAN FRANCO	P	BARTOLUCCI RANIERO	P
RUGGERI ALBERTO	P	GAMBINI MAURIZIO	P
SERAFINI ALCEO	P	PAGANELLI SANDRO	P
SCARAMUCCI FEDERICO	A	GUIDI MASSIMO	P
DE ANGELI EMANUELE	P	BONELLI ALFREDO	P
FELICI ENZO	P	FOSCHI ELISABETTA	P
SESTILI PIERO	P	CIAMPI LUCIA	P
ANDREANI FRANCESCO	A	SILVESTRINI LUCA	P
SALVETTI SUSANNA	P		

Risultano pertanto presenti n. 18 e assenti n. 3 componenti il Consiglio.

Assume la presidenza il Signor MECHELLI LINO in qualità di PRESIDENTE assistito dal Segretario Dr. CANCELLIERI MICHELE 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:

FELICI ENZO  
BARTOLUCCI RANIERO  
GUIDI MASSIMO

In continuazione di seduta - n. 6 dell'ordine del giorno.

\* \* \*

Il Presidente pone in discussione l'argomento indicato in oggetto, che viene illustrato all'assemblea dall'Assessore Spalacci, in conformità alla proposta di deliberazione depositata agli atti nella cartella a disposizione dei consiglieri.

Intervengono quindi nella discussione i Consiglieri Bonelli, Ciampi, Gambini, Fedrigucci, Serafini, il Presidente Mechelli, i Consiglieri Guidi, Foschi, Sestili, il Dirigente del Settore Urbanistica Ing. Giovannini, l'Assessore Spalacci, il Consigliere Gambini;

A questo punto entra il consigliere Andreani SONO PRESENTI N. 19 CONSIGLIERI.

Seguono gli interventi dei Consiglieri Bonelli, Ciampi e Ruggeri.

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**

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 presente proposta di deliberazione:

“ Premesso che:

- Con delibera del Consiglio Comunale n.92 del 30/7/1994 è stato adottato il nuovo P.R.G. di Urbino, approvato in via definitiva con provvedimento G.P.323 del 22/4/1997, fatto proprio dal Consiglio Provinciale con delibera C.P.29/2000.
- Da diverso tempo sono pervenute all'Ufficio Urbanistica alcune richieste, da parte di privati cittadini, relative alla possibilità di stralciare la capacità edificatoria da aree di loro proprietà. Le richieste sono essenzialmente dettate dal desiderio di non pagare l'I.C.I. (ora I.M.U.) su aree che, sebbene individuate dal vigente PRG come aree edificabili, dal 97 ad oggi non sono state edificate. Si tratta di aree prevalentemente inserite in zone B di completamento per le quali non risulta esaurita la capacità edificatoria. In altri casi si tratta di richieste di modifica di lotti edificabili in base al vigente PRG, mantenendo inalterata la SUL prevista: le modifiche sono motivate dall'esigenza di meglio distribuire i volumi previsti.
- Il vaglio compiuto dall'Ufficio ha portato ad escludere dalla presente variante quelle richieste che riguardano previsioni urbanistiche di particolare rilievo.

Ci si riferisce, ad esempio, ad una richiesta di cancellazione di parte di un'area di espansione industriale artigianale a Pantiere, che può essere valutata solo nell'ambito di una nuova programmazione delle aree produttive del Comune. Sono inoltre state escluse tutte le richieste che comportano modifiche a piani attuativi già approvati: queste potranno essere valutate in sede di variante al piano attuativo, senza intervenire sul dimensionamento generale della zona.

In un solo caso la richiesta riguarda una zona C a Pieve di Cagna. Per la precisione si tratta della zona C3 per la quale è prevista la redazione di uno strumento urbanistico attuativo per la costruzione di 2.800 mq. di SUL. In questo caso si è ritenuto di accogliere la richiesta di stralcio in relazione sia alla particolare situazione orografica dell'area (che si presenta in forte pendenza e di difficile accesso), sia in relazione alla situazione oggettiva del mercato edilizio di questa frazione: la ridotta attività edilizia registrata negli ultimi anni consente di valutare le restanti possibilità di intervento come ampiamente sufficienti.

- L'eliminazione dell'edificabilità delle aree suddette comporta la perdita di circa 7.436,24 mq. di SUL nel territorio comunale.
- con successivi atti l'amministrazione potrà provvedere a recuperare gli stralci volumetrici operati, utilizzandoli per valorizzare le proprietà pubbliche o dislocando queste previsioni in aree maggiormente attrattive.
- Operativamente l'accoglimento delle domande determina l'obbligo di provvedere alla redazione di una variante al PRG che prevede sia modifiche normative alle specifiche urbanistiche, sia modifiche grafiche agli elaborati del PRG.
- in generale la presente variante presenta un carattere puntiforme che riguarda i seguenti centri abitati: Trasanni località TVS (tav.201.III B6), Trasanni (tav.201.III B7), Pieve di Cagna (tav.201.III B12), Cà Mazzasette (tav.201.III B14), Torre San Tommaso (tav. 201.III B11), Gadana (tav. 201.III B4) , Canavaccio (tav. 201.III B8).

in particolare:

- a. nella frazione di Trasanni (tav. 201.III B7) viene definita la zona B22 con una specifica urbanistica che esclude qualsiasi aumento di SUL.
- b. nella zona TVS (tav. 201.III B6) viene ridefinita la zonizzazione di aree produttive, separandole da quelle residenziali e agricole, escludendo porzioni di terreno oggettivamente di difficile utilizzo.
- c. Nella frazione di Cà Mazzasette (tav. 201.III B14) viene ridefinito il perimetro della zona F3 sulla base delle alienazioni già approvate con del C.C. n.23 del 14.03.2008. Anche in questo caso resta invariata la capacità edificatoria del lotto a cui tale area viene inclusa.
- d. Nella frazione di Pieve di Cagna (tav. 201.III B12) viene stralciata la zona di espansione C3 in base alle motivazioni sopra riportate e viene eliminata la zona di completamento B12 riconducendo entrambe le aree a zona agricola (E)
- e. nelle frazioni di Canavaccio, Torre San Tommaso e Gadana, vengono ridefiniti i perimetri di alcune zone di completamento al fine di corrispondere alle esigenze manifestate dai proprietari di meglio distribuire le volumetrie

consentite dal PRG vigente. Nei casi in cui si propone un ampliamento della zona B sono state stabilite apposite specifiche urbanistiche finalizzate a mantenere invariate le potenzialità edificatorie stabilite dal vigente PRG. In due casi, nella frazione di Canavaccio, i nuovi perimetri inglobano piccole porzioni di zona F adiacenti alle zone B. Tali modifiche, interessando terreni di limitatissima estensione, non incidono sulla verifica degli standard già operata dal PRG vigente.

- le modifiche descritte al punto precedente sono normate e graficizzate nel fascicolo allegato alla presente variante dal titolo: "*Specifiche urbanistiche e modifiche cartografiche*"

Tutto quanto sopra premesso e considerato;

- Viste la Legge 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
- Vista la Legge Regionale n.34 del 16/12/2005 e successive modifiche ed integrazioni
- Visto il D.Lgs. n. 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni
- Vista la del. Giunta Regione Marche n. 1813 del 21.12.2010
- Vista la Legge Regionale 22/2011
- Visto il Reg. n.6 dell'08/08/2012

## D E L I B E R A

1. di adottare, ai sensi dall'art. 26 della L.R. n.34 del 05.08.1992 e successive modifiche ed integrazioni, le "*varianti che non incidono sul dimensionamento del PRG vigente o ne riducono la consistenza*" secondo la formulazione riportata nel fascicolo "*Specifiche urbanistiche e modifiche cartografiche*" allegate alla presente deliberazione e secondo i files in formato pdf (Portable Document Format) depositati agli atti d'ufficio in numero 1 DVD dotato di firma digitale dell'Ing. Carlo Giovannini e marca temporale in data 08.11.2012;
2. di precisare che, ai sensi del paragrafo 1.3 punto 8 lettera k dell'*aggiornamento delle linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica, di cui alla DGR 1400/2008 e del D.LGS 152/2996 così come modificato dal D.lgs 128/2010*, approvate con D.G.R. n.1813 del 21.12.2010, la presente variante generale al PRG non è soggetta a VAS;
3. di pubblicare il presente atto ed i relativi elaborati ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/1992 e successive modifiche e integrazioni, dando atto che le relative spese, ammontanti presuntivamente in € 900,00, troveranno copertura nel Bilancio 2012, azione 1961 capitolo 560/356;
4. di rendere il presente atto immediatamente eseguibile al fine di provvedere tempestivamente all'attuazione delle previsioni del PRG.

\*\*\*

## 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:

Dirigente del Settore/Servizio URBANISTICA, GIOVANNINI CARLO,  
in data 06-11-2012, Favorevole

In ordine alla REGOLARITA' CONTABILE:

Responsabile del Servizio Finanziario VALENTINI ORNELLA,  
in data 07-11-2012, Favorevole

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

CORBUCCI FRANCO		ANNIBALI MARCO	favorevole
MECHELLI LINO	favorevole	PAGNONI GIOVANNI	favorevole
FEDRIGUCCI GIAN FRANCO	favorevole	BARTOLUCCI RANIERO	favorevole
RUGGERI ALBERTO	favorevole	GAMBINI MAURIZIO	favorevole
SERAFINI ALCEO	favorevole	PAGANELLI SANDRO	favorevole
SCARAMUCCI FEDERICO		GUIDI MASSIMO	favorevole
DE ANGELI EMANUELE	favorevole	BONELLI ALFREDO	contrario
FELICI ENZO	favorevole	FOSCHI ELISABETTA	contrario
SESTILI PIERO	favorevole	CIAMPI LUCIA	contrario
ANDREANI FRANCESCO	favorevole	SILVESTRINI LUCA	contrario
SALVETTI SUSANNA	favorevole		

totale voti favorevoli n. 15

totale voti contrari n. 4

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:

CORBUCCI FRANCO		ANNIBALI MARCO	favorevole
MECHELLI LINO	favorevole	PAGNONI GIOVANNI	favorevole
FEDRIGUCCI GIAN FRANCO	favorevole	BARTOLUCCI RANIERO	favorevole
RUGGERI ALBERTO	favorevole	GAMBINI MAURIZIO	favorevole
SERAFINI ALCEO	favorevole	PAGANELLI SANDRO	favorevole
SCARAMUCCI FEDERICO		GUIDI MASSIMO	favorevole
DE ANGELI EMANUELE	favorevole	BONELLI ALFREDO	contrario
FELICI ENZO	favorevole	FOSCHI ELISABETTA	contrario
SESTILI PIERO	favorevole	CIAMPI LUCIA	contrario
ANDREANI FRANCESCO	favorevole	SILVESTRINI LUCA	contrario
SALVETTI SUSANNA	favorevole		

totale voti favorevoli n. 15

totale voti contrari n. 4

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  
MECHELLI LINO

Il Segretario  
CANCELLI RI 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, 12 DIC. 2012

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



ADOZIONE DI VARIANTI CHE NON INCIDONO SUL DIMENSIONAMENTO DEL PRG VIGENTE O NE RIDUCONO LA CONSISTENZA.

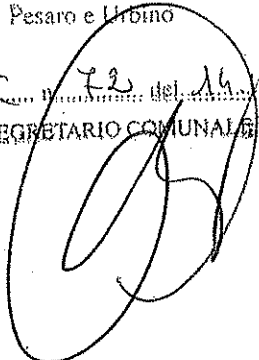
Specifiche urbanistiche e modifiche cartografiche

COMUNE DI URBINO  
Provincia di Pesaro e Urbino

ADOTTATO

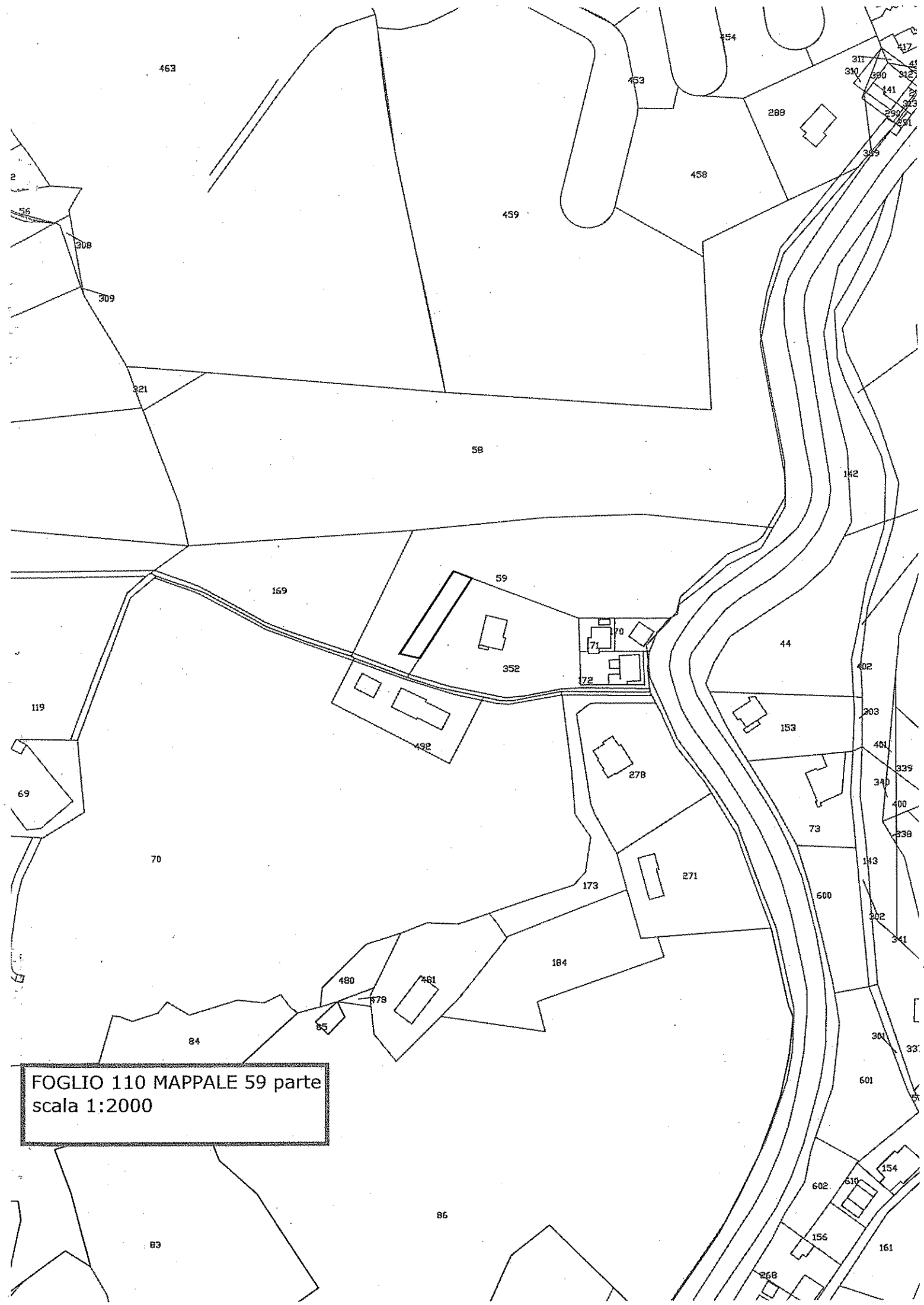
con delibera di C.C. n. 72 del 14/11/2012

IL SEGRETARIO COMUNALE

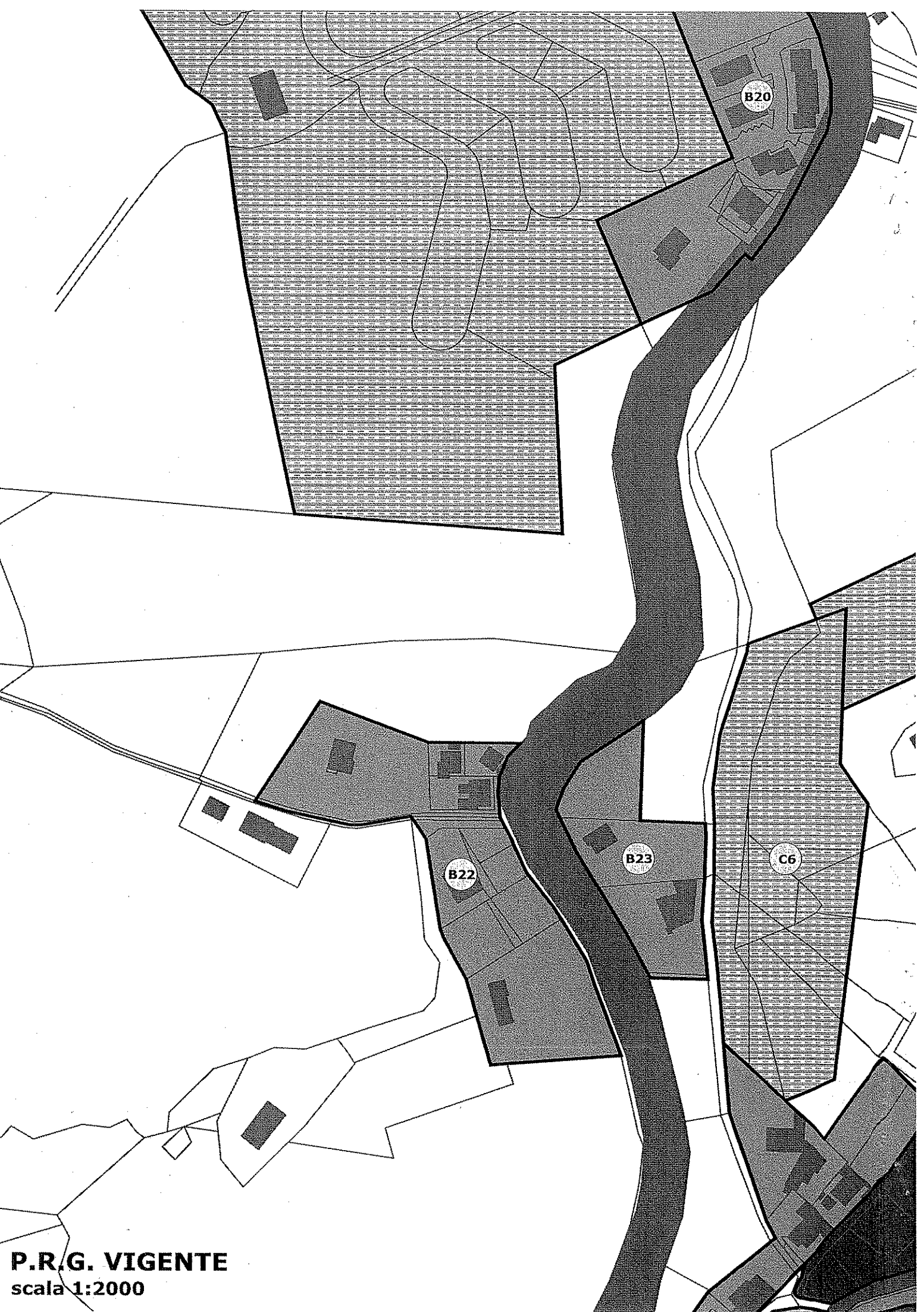


# PRG TAV. 201.III B4 (Gadana)

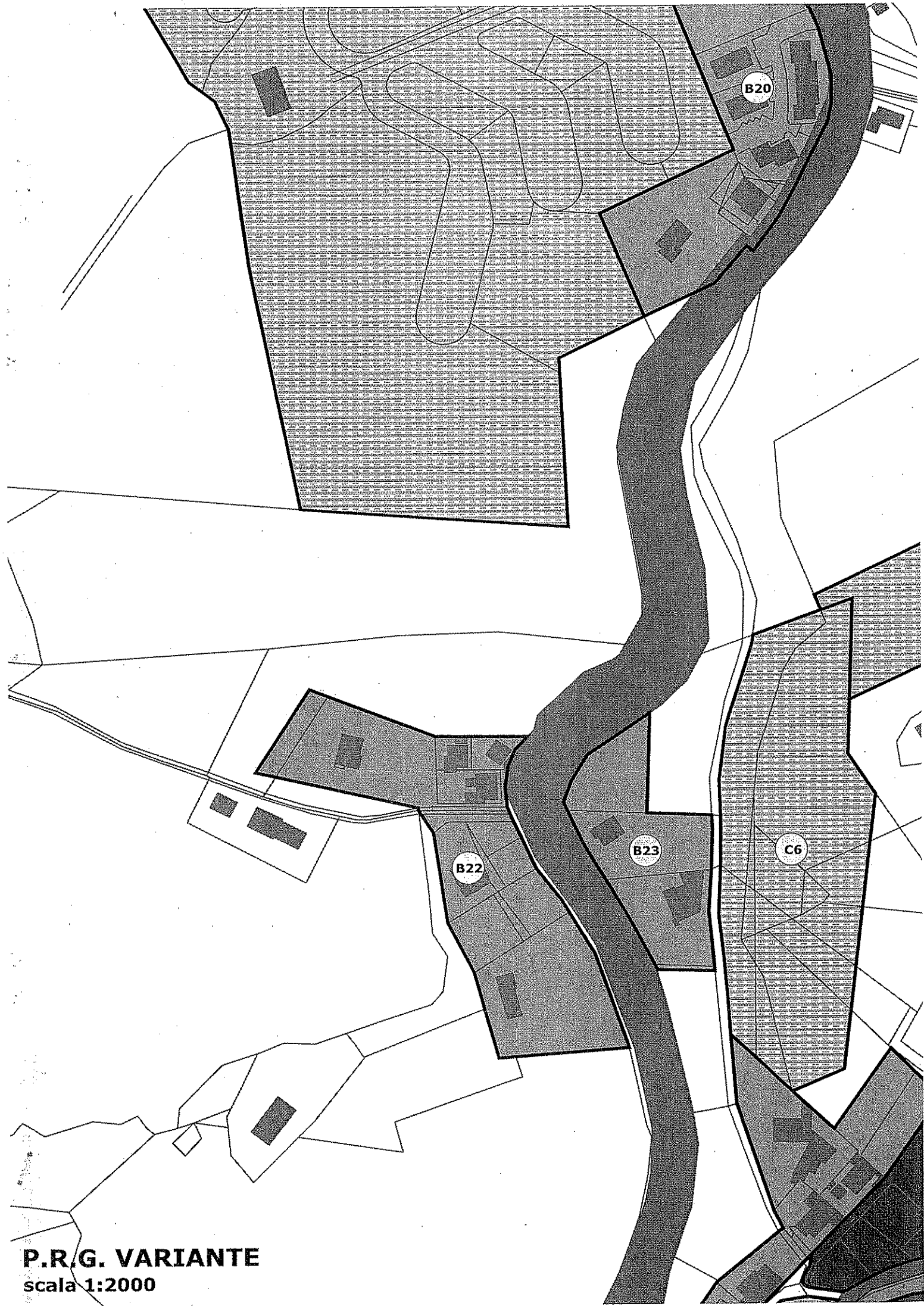
VENGONO INTRODOTTE ESCLUSIVAMENTE MODIFICHE GRAFICHE ALLA TAVOLA 201.III.III.B4



FOGLIO 110 MAPPALE 59 parte  
scala 1:2000



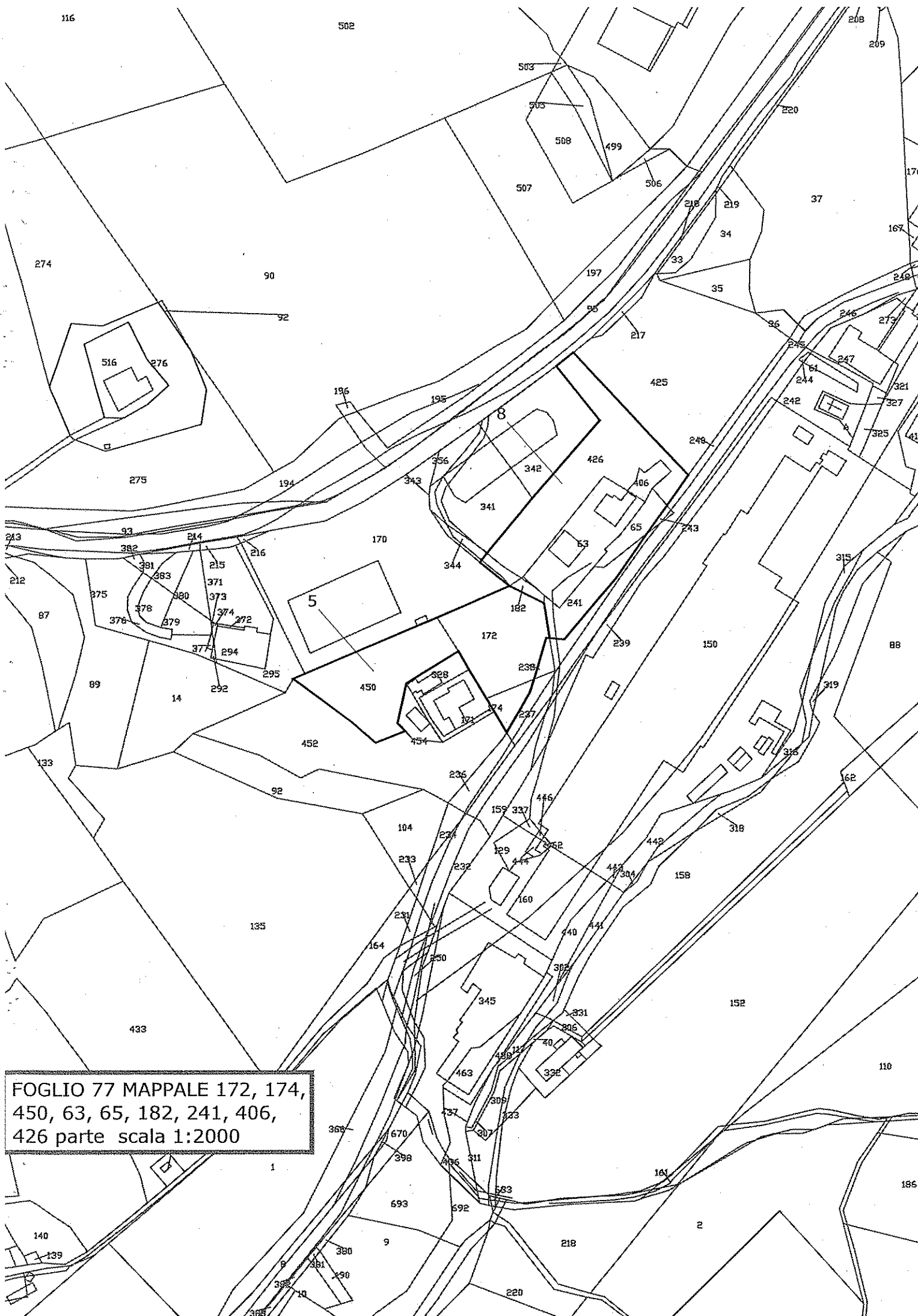
**P.R.G. VIGENTE**  
scala 1:2000



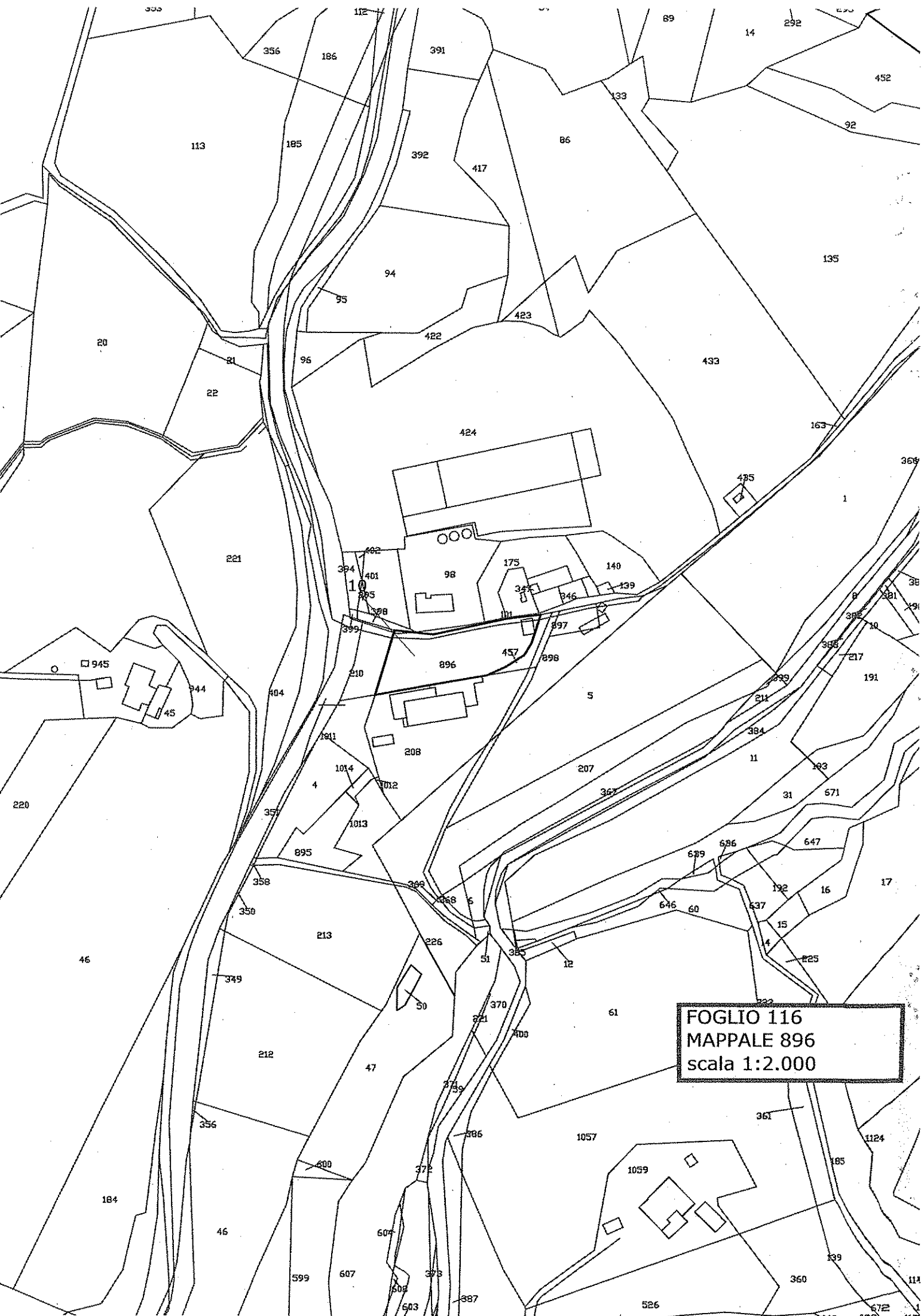
**P.R.G. VARIANTE**  
scala 1:2000

# PRG TAV. 201.III B6 (TVS)

VENGONO INTRODOTTE ESCLUSIVAMENTE MODIFICHE GRAFICHE ALLA TAVOLA 201.III.III.B6



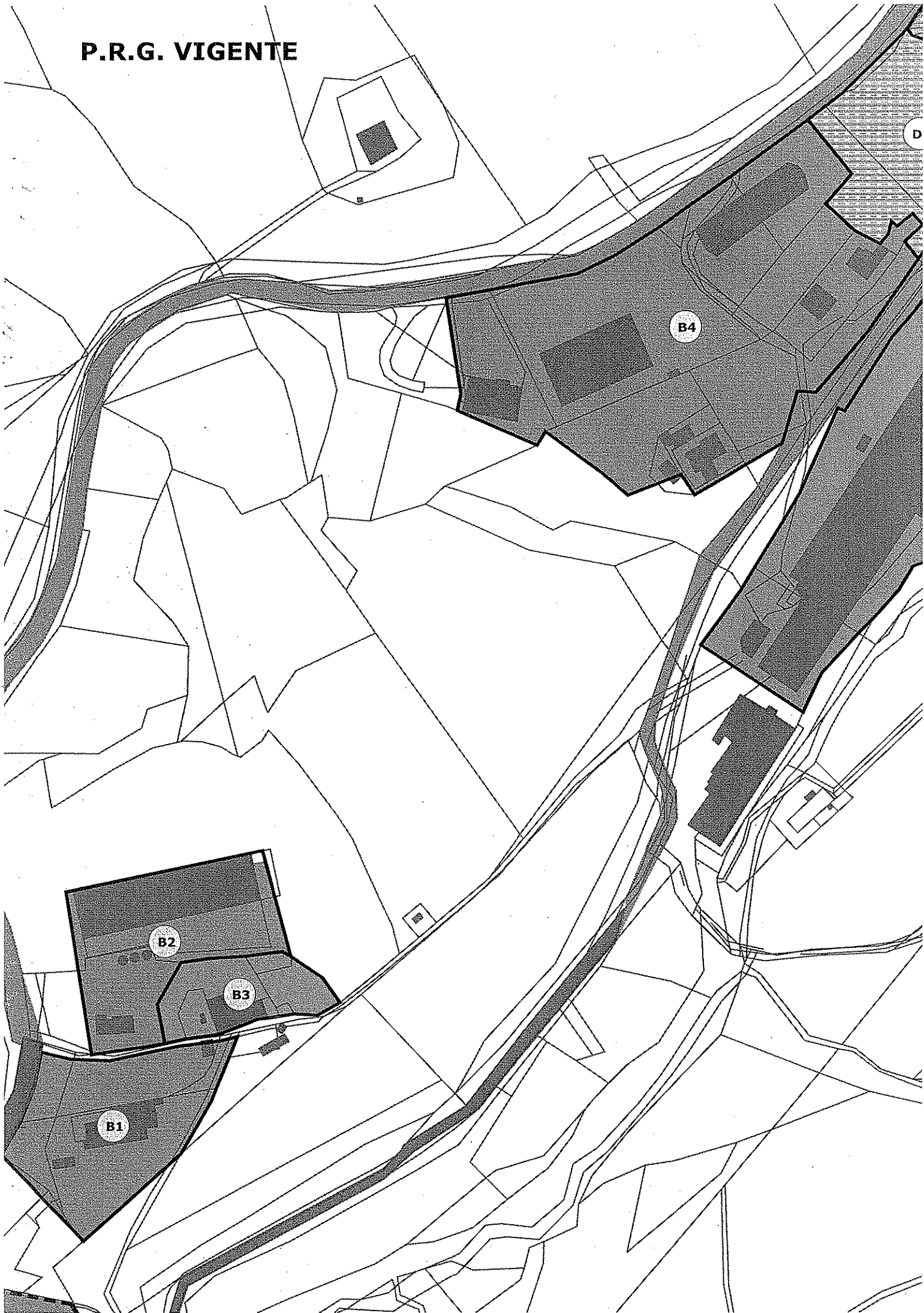
FOGLIO 77 MAPPALE 172, 174,  
450, 63, 65, 182, 241, 406,  
426 parte scala 1:2000



FOGLIO 116  
MAPPALE 896  
scala 1:2.000



**P.R.G. VIGENTE**

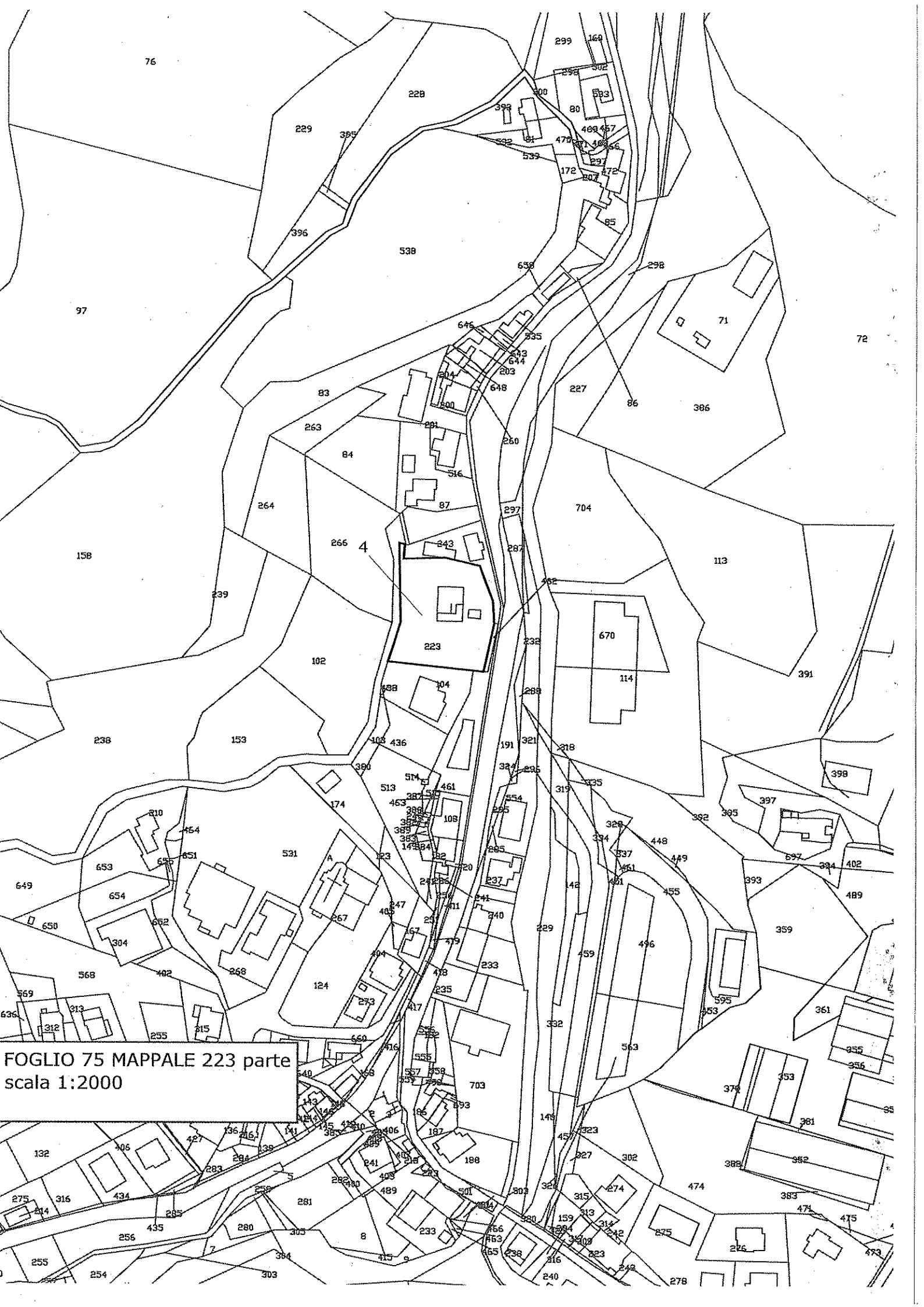


**VARIANTE P.R.G.**



## PRG TAV. 201.III B7 (Trasanni)

PRG TAV. 201.III B7 (Trasanni) TESTO VIGENTE	PRG TAV. 201.III B7 (Trasanni) VARIANTE ADOTTATA
	<b>B22</b> <u>Per l'area individuata catastalmente al foglio 75 mappale 223 sono consentiti esclusivamente interventi di ristrutturazione sugli edifici esistenti. Sono esclusi interventi edilizi che prevedano aumenti volumetrici e di superficie.</u>



FOGLIO 75 MAPPALE 223 parte  
scala 1:2000

**P.R.G. VIGENTE**



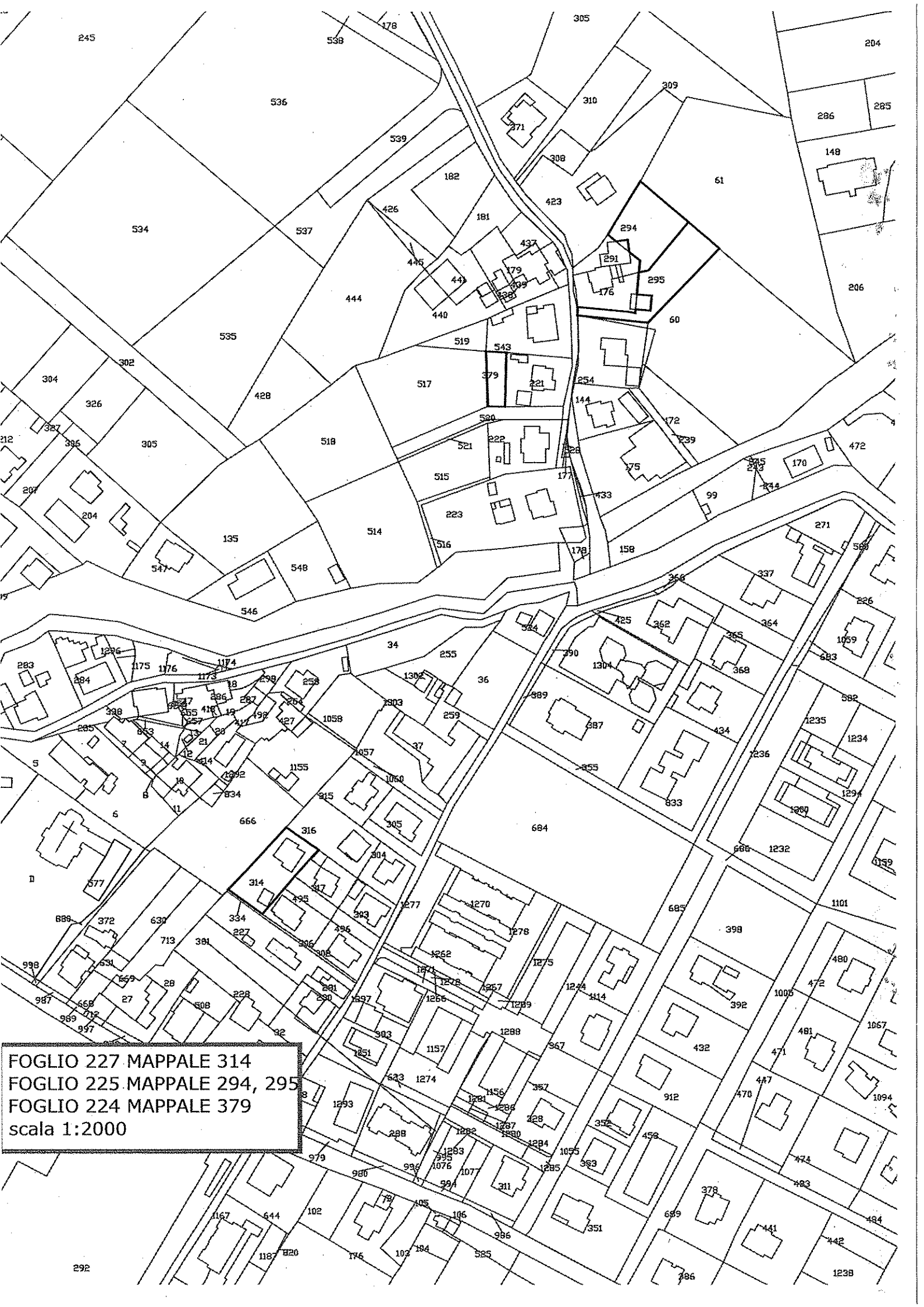
VARIANTE P.R.G.



## PRG TAV. 201.III B8 (Canavaccio)

NOTA: Le nuove aree B51, B52 e B53, nel PRG vigente, sono parzialmente inserite rispettivamente nelle zone B19, B15, B16

PRG TAV. 201.III B8 (Canavaccio) TESTO VIGENTE	PRG TAV. 201.III B8 (Canavaccio) VARIANTE ADOTTATA
<p><b>B1-B10-B11-B12-B14-B15-B16-B19-B21-B22-B25- B40</b> (.....) <b>B2-B3-B4-B5-B6-B7-B8-B9-B13-B17-B18-B20-B24-B26-B27-B29-B31-B32-B33-B35-B36- B 37- B39-B50</b></p> <p>E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 1,5 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 aumento dell'indice fondiario superiore a 1,8 mc/mq. 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. In particolare per la zona B37,l'edificazione dovrà salvaguardare la possibilità di realizzazione di un marciapiede alberato lungo la strada nazionale come previsto negli elaborati serie IV/F.</p>	<p><b>B51 – B52</b></p> <p><u>E' ammesso l' incremento "una tantum" volumetrico del 20% massimo, in via prioritaria per la realizzazione di autorimesse private. 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 degli edifici limitrofi.</u></p> <p><b>B53</b></p> <p><u>E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 0,80 mc/mq. oppure l' incremento "una tantum" volumetrico del 20% massimo, in via prioritaria per la realizzazione di autorimesse private. 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</u></p>



FOGLIO 227 MAPPALE 314  
 FOGLIO 225 MAPPALE 294, 295  
 FOGLIO 224 MAPPALE 379  
 scala 1:2000



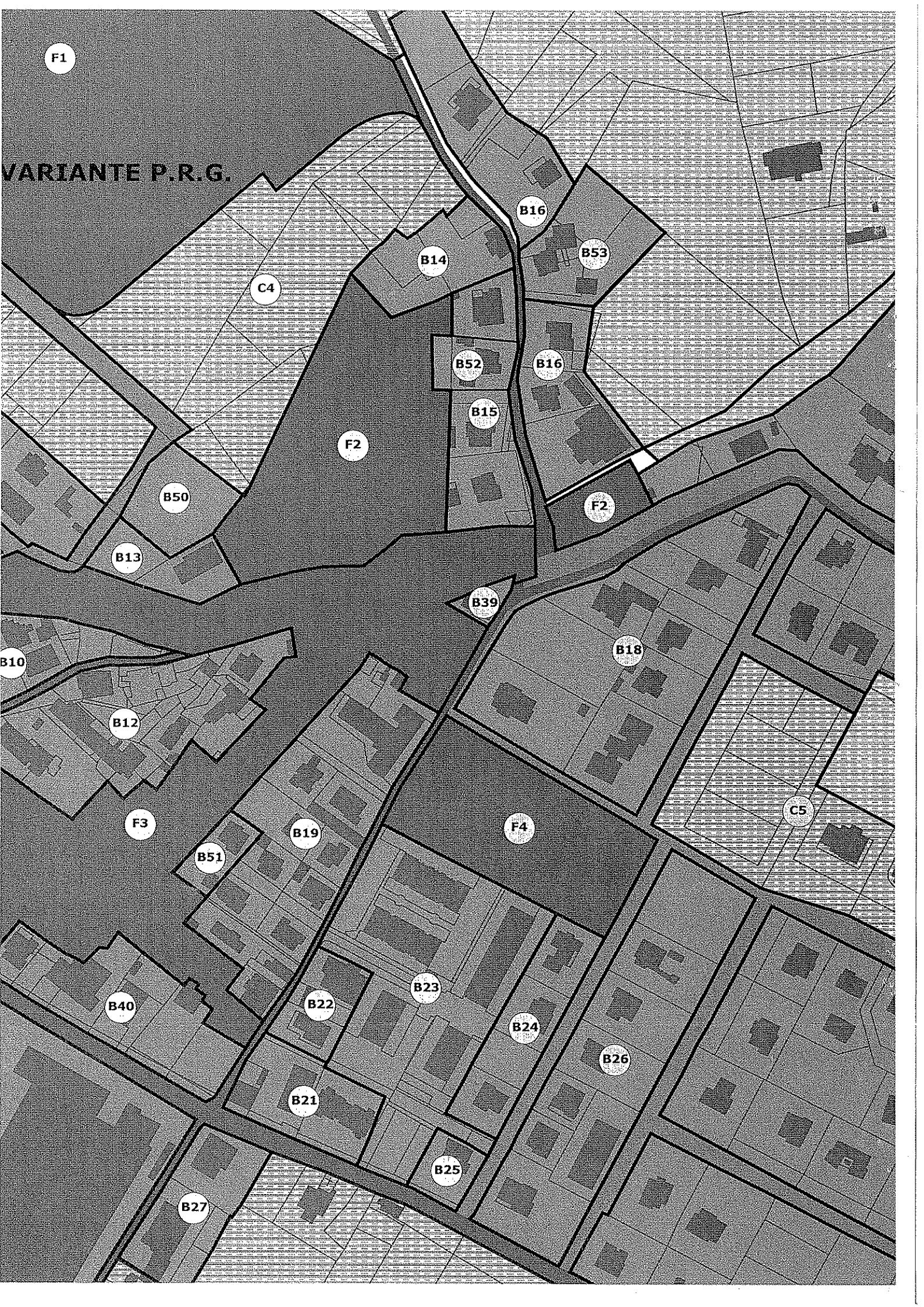
F1

P.R.G. vigente



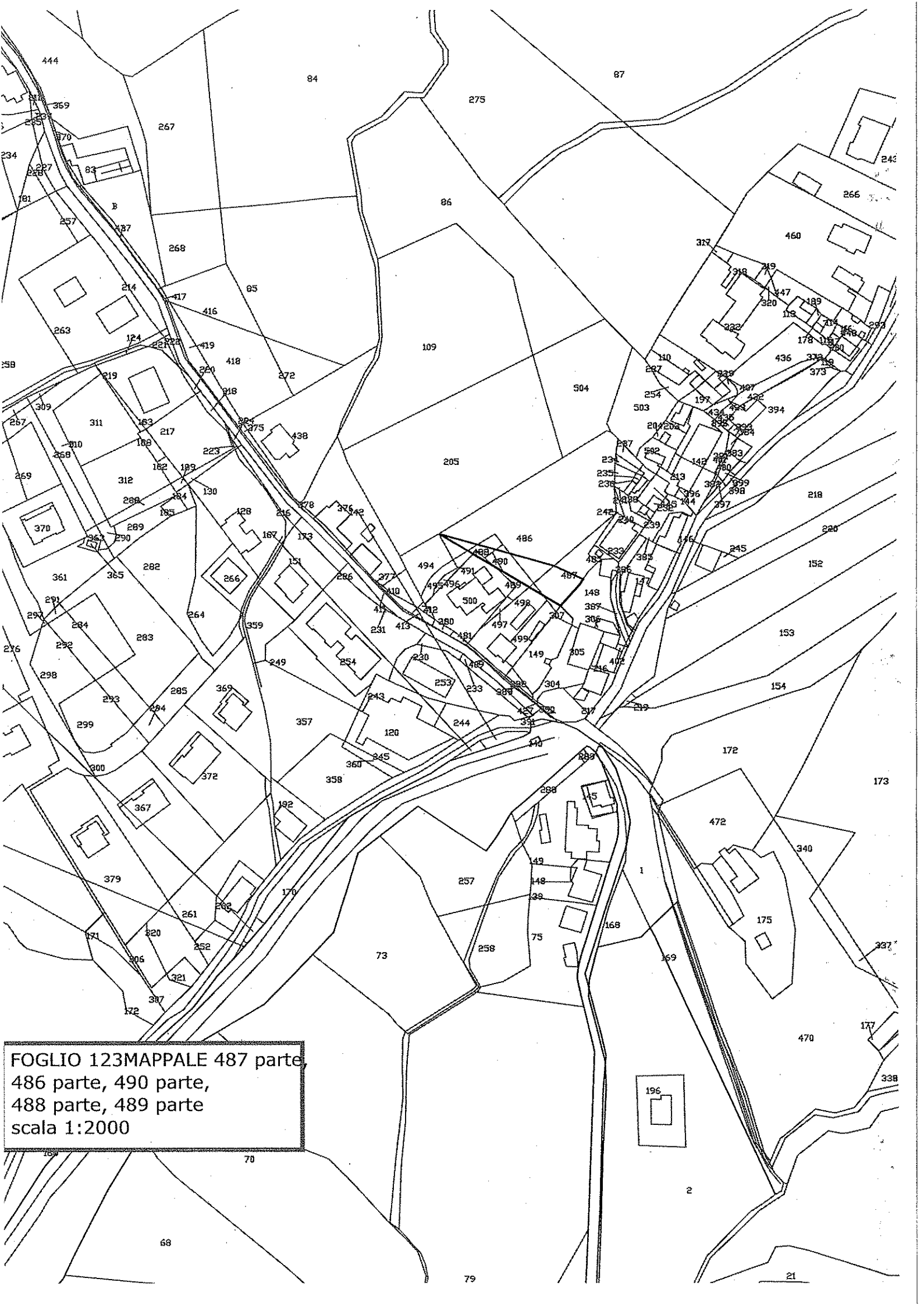
F1

VARIANTE P.R.G.



## **PRG TAV. 201.III B11 (La Torre)**

**VENGONO INTRODOTTE ESCLUSIVAMENTE MODIFICHE GRAFICHE ALLA TAVOLA 201.III.B11**



FOGLIO 123MAPPALE 487 parte,  
486 parte, 490 parte,  
488 parte, 489 parte  
scala 1:2000

70  
68  
79  
21

**P.R.G. VIGENTE**  
scala 1:2000



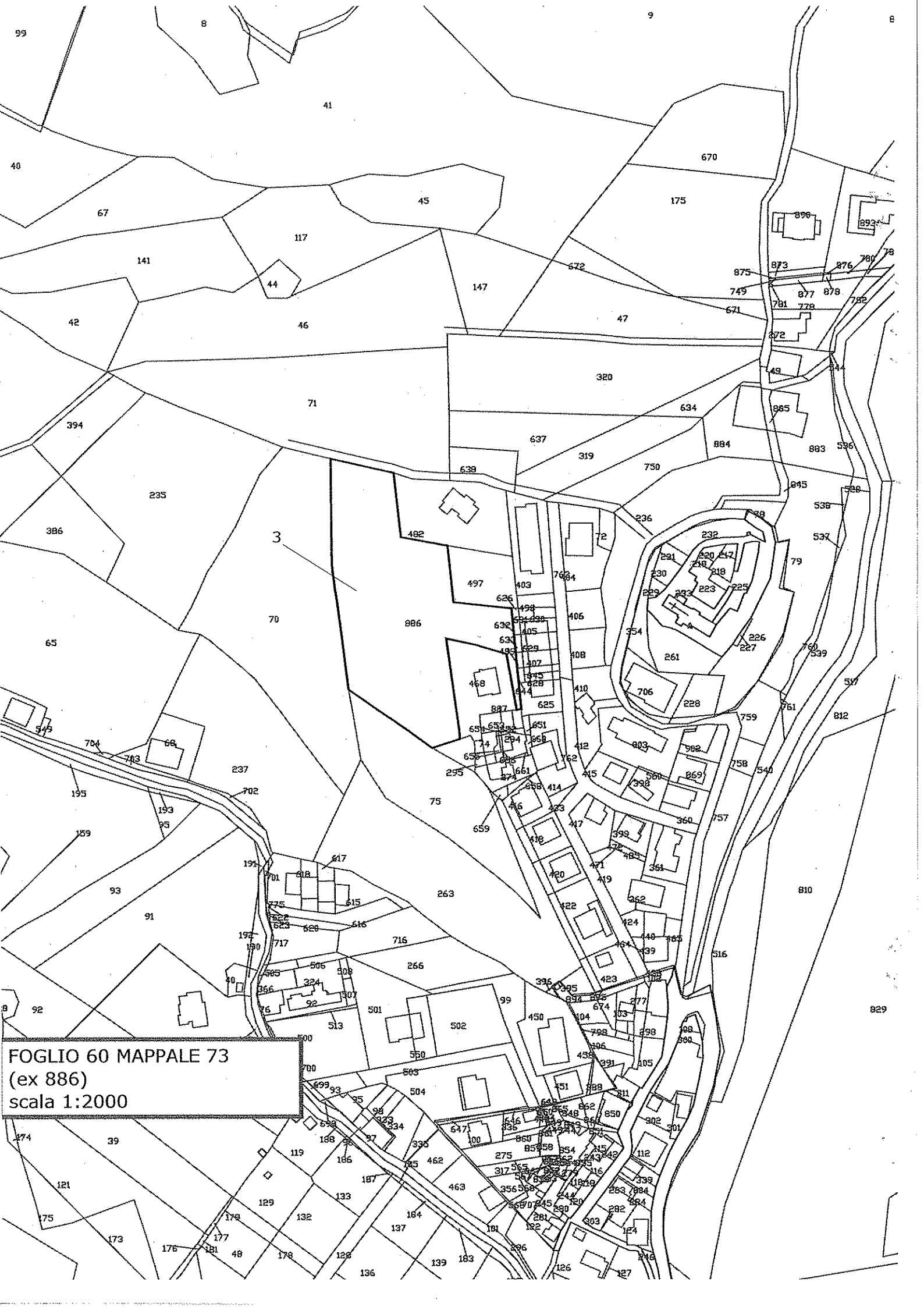
**P.R.G. VARIANTE**  
scala 1:2000



## PRG TAV. 201.III B12 (Pieve di Cagna)

PRG TAV. 201.III B12 (Pieve di Cagna) TESTO VIGENTE	PRG TAV. 201.III B12 (Pieve di Cagna) VARIANTE ADOTTATA
<b>B12</b> E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 0,7 mc/mq; i nuovi volumi dovranno essere realizzati in modo da non comportare ulteriori accessi dalla SP per Gadana.	SOPPRESSA

PRG TAV. 201.III B12 (Pieve di Cagna) TESTO VIGENTE	PRG TAV. 201.III B12 (Pieve di Cagna) VARIANTE ADOTTATA
<b>C3</b> E' richiesta la preventiva approvazione di uno Strumento attuativo esteso all'intero settore, che potrà essere anche di iniziativa privata: - i fabbricati non potranno avere più di due piani utili fuori terra oltre un'eventuale seminterrato; - la destinazione d'uso dei fabbricati da realizzare è residenziale. Destinazione differenti integrative alla residenza potranno essere previste nella misura e con le caratteristiche previste all'art. 7 delle N.T.A.; - i dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti: superficie utile lorda mq. 2.800 - le quantità minima da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti: per parcheggi pubblici mq. 700 per parco pubblico mq. 1.250  Lo strumento attuativo dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori.	SOPPRESSA



FOGLIO 60 MAPPALE 73  
(ex 886)  
scala 1:2000



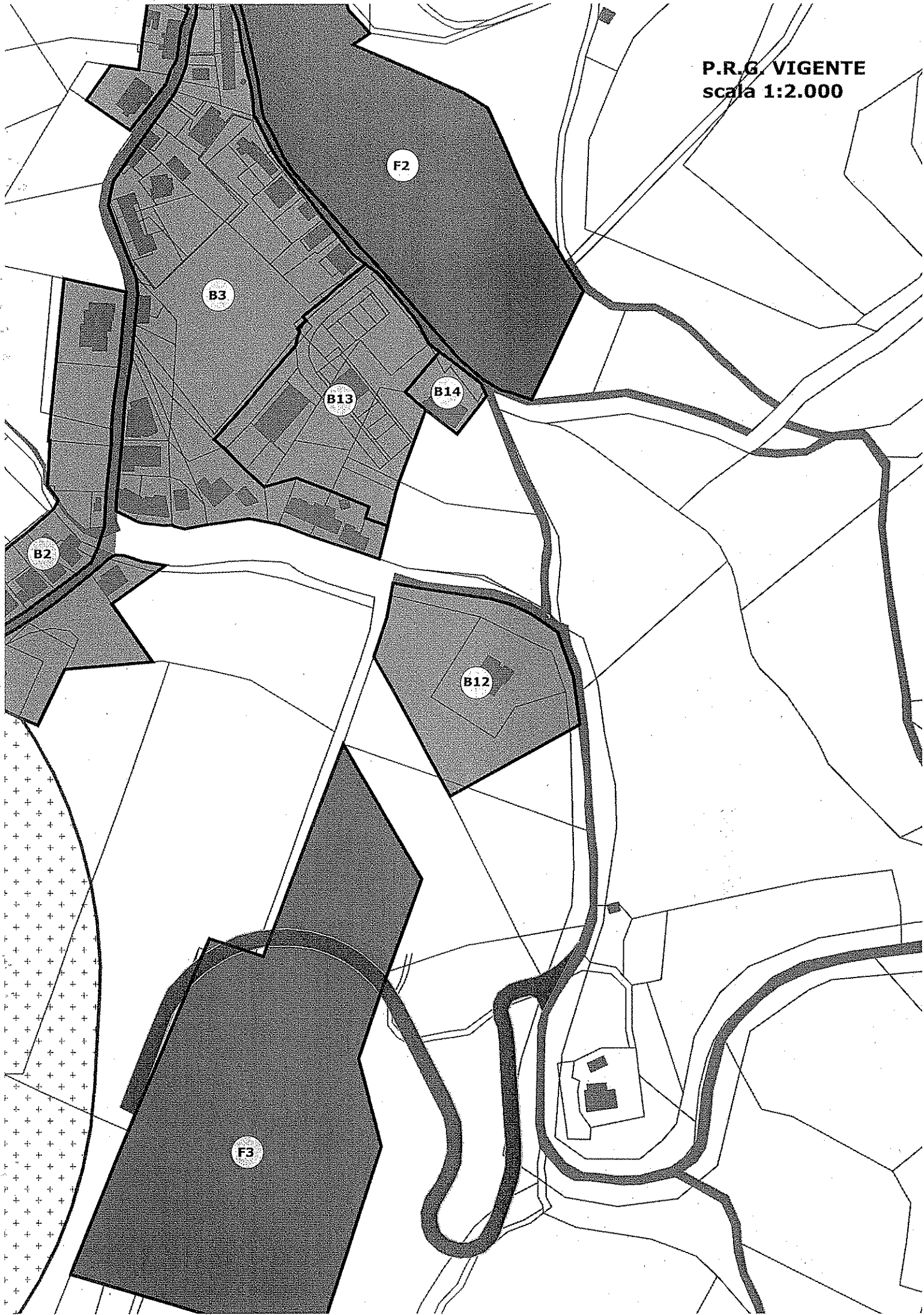


FOGLIO 61 MAPPALE 144, 211  
scala 1:2000

P.R.G. VIGENTE  
scala 1:2.000



P.R.G. VIGENTE  
scala 1:2.000



**VARIANTE P.R.G.**



Pieve di Cagna  
Scala 1:2000  
stralcio 201.III B12

**VARIANTE P.R.G.**



Pieve di Cagna  
Scala  
stralcio 201.III B12

/ / //

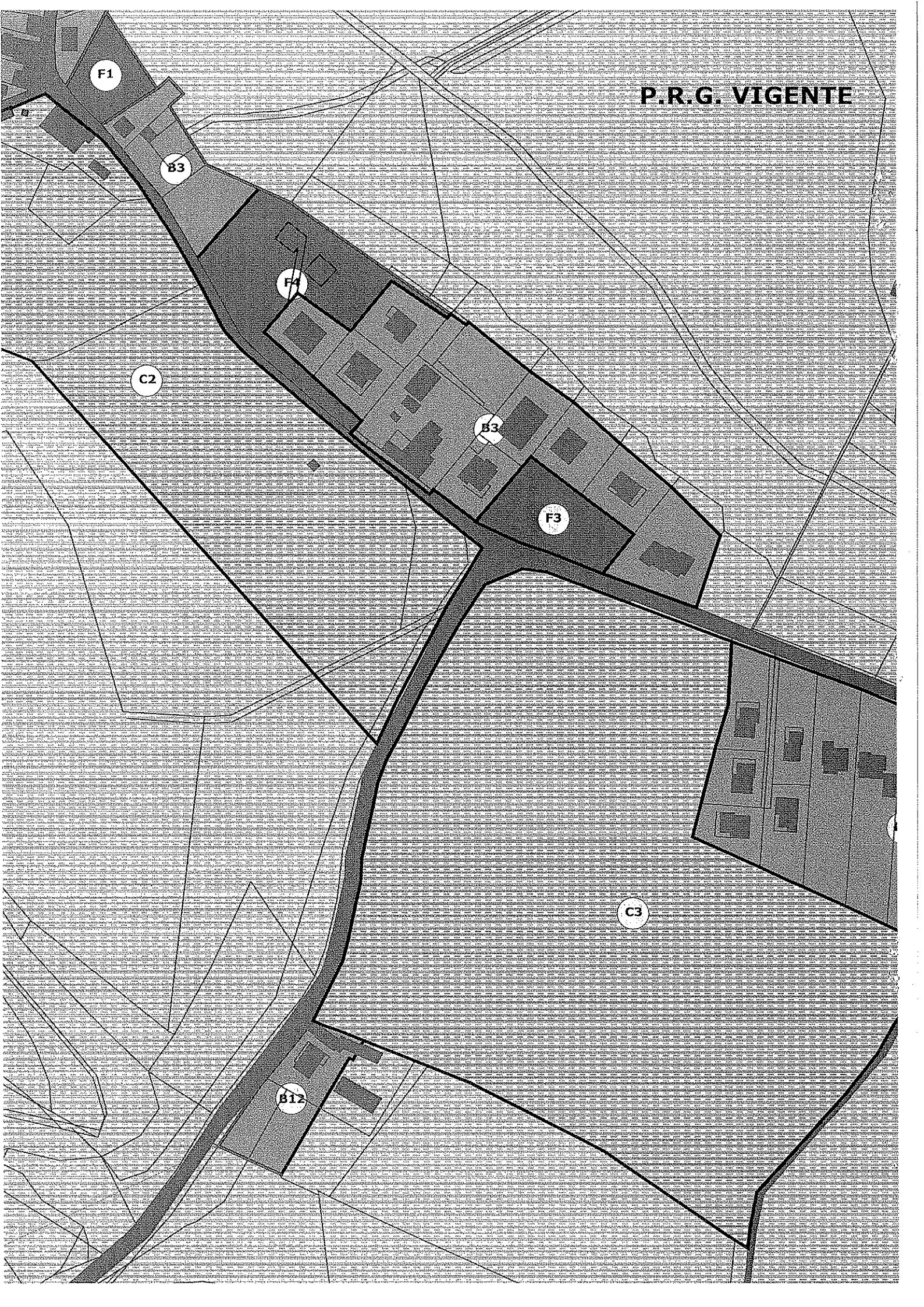
## PRG TAV. 201.III B14 (Cà Mazzasette)

PRG TAV. 201.III B14 (Cà Mazzasette) TESTO VIGENTE	PRG TAV. 201.III B14 (Cà Mazzasette) VARIANTE ADOTTATA
<b>B3-B10-B11</b> E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 0,8 mc/mq	<b>B3-B10-B11</b> E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 0,8 mc/mq.  <u>La superficie dell'area, individuata catastalmente al foglio 10 mappale 243, non può essere computata nel calcolo dell'edificabilità della zona B3</u>



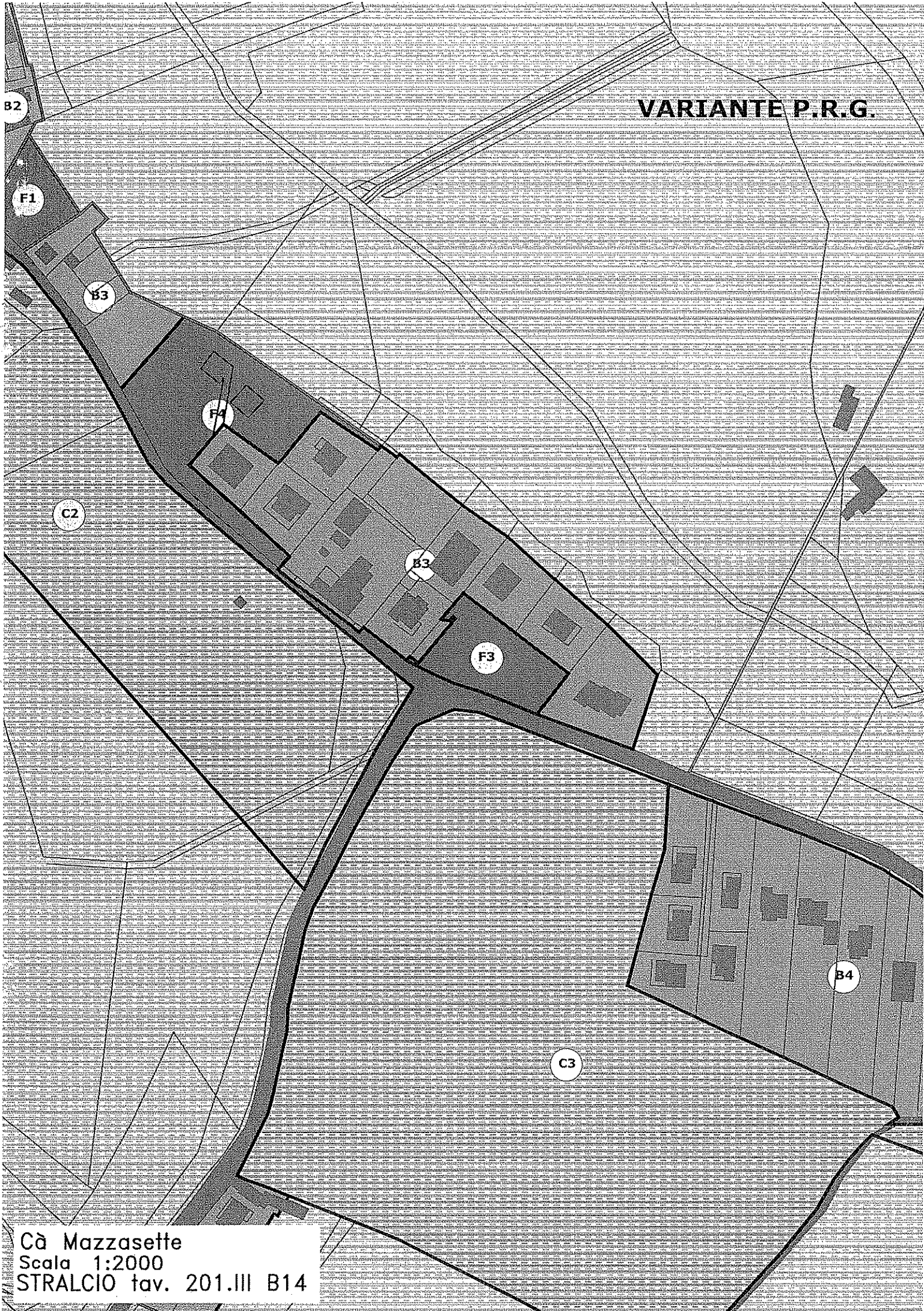
FOGLIO 10  
MAPPALE 243  
scala 1:2:000

P.R.G. VIGENTE





VARIANTE P.R.G.



Cà Mazzasette  
Scala 1:2000  
STRALCIO tav. 201.III B14

