



COMUNE DI URBINO

Provincia di Pesaro e Urbino

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 40 del 16-03-2021

Oggetto: ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 15 COMMA 5 DELLA L.R. 34/1992 DELLA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. IN LOCALITÀ CAVALLINO ZONA B16 (TAV.201.III.B10 CAVALLINO).

L'anno duemilaventuno il giorno sedici del mese di marzo alle ore 18:00, nella sala delle adunanze del Comune, convocata con appositi avvisi, si è riunita la Giunta Comunale; in relazione all'oggetto sono presenti i Signori:

GAMBINI MAURIZIO	SINDACO	Presente
GUIDI MASSIMO	VICESINDACO	Presente
FOSCHI ELISABETTA	ASSESSORE	Presente
CIOPPI ROBERTO	ASSESSORE	Assente
MAFFEI GIUSEPPINA	ASSESSORE	Presente
VETRI MARIANNA	ASSESSORE	Assente

(P = Presente; A= Assente)

Risultano pertanto presenti n. 4 e assenti n. 2 Assessori.

Assume la presidenza il Signor GAMBINI MAURIZIO assistito dal Segretario Dott. CANCELLIERI MICHELE anche con funzioni di verbalizzante.

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

Soggetta a ratifica	N
---------------------	---

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la seguente proposta di deliberazione:

“In data 07/08/2020 (prot. 17778) è pervenuta una richiesta di variante al PRG da parte del Sig. Alessandro Cerpolini. La richiesta di variante è finalizzata a eliminare le limitazioni che il PRG impone per la destinazione residenziale nella zona B16 (TAV.201.III.B10 Cavallino) oggetto della richiesta pervenuta.

Nello specifico il richiedente avanza la richiesta limitatamente all'immobile identificato catastalmente al foglio 65 mappale 228 sub 15 e sub 16 di sua proprietà.

Il PRG prevede che l'area abbia una specifica destinazione produttiva con la possibilità di insediare destinazioni residenziali non oltre il 20% di quelle esistenti.

Di seguito si riporta la norma specifica di PRG:

“Tavola III/B.10 (Cavallino) - B16-B17

Sono aree a specifica destinazione produttiva, e tale caratterizzazione va mantenuta. Sono vietate pertanto modifiche alle attuali destinazione d'uso che comportino aumenti nelle destinazioni residenziali, oltre il 20% di quelle esistenti; sono invece consentite quelle che comportano una diversificazione produttiva anche nel campo terziario (commerciale, direzionale).

Sono consentiti interventi di ristrutturazione e costruzione di nuovi edifici, fino al raggiungimento del rapporto di copertura del 50%, subordinatamente all'approvazione di un Piano attuativo, anche di iniziativa privata, che prevede il riordino delle strutture esistenti, della viabilità, interventi sulle scarpate e negli spazi che resteranno scoperti con sistemazioni a verde ed effetti di schermatura e protezione idrogeologica secondo le indicazioni fornite per gli interventi di ripristino paesaggistico (vedi documento III/E-2).

Si condivide parzialmente la richiesta di cambio di destinazione d'uso dell'area, ma non si ritengono ammissibili nuovi interventi edificatori.

Nell'area B17 ricadono zone classificate a pericolosità elevata P3 perimetrare nel relativo elaborato grafico di P.R.G., per le quali valgono integralmente le Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 116 del 21.01.2004 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli articoli 7, 9, 12, 23.”

L'intera area B16 risulta occupata da due immobili identificati catastalmente al foglio 65 mappali 228 e 191.

Relativamente all'immobile identificato catastalmente al foglio 65 mappale 228, ad eccezione del sub 16 che è catastalmente censito come A10 uffici e studi privati, tutte le cinque unità immobiliari presenti risultano catastalmente censite come residenze.

L'immobile identificato al mappale 191 risulta invece destinato quasi interamente ad attività produttiva, accatastato come D7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza

radicali trasformazioni). Solo in una modesta porzione è presente un'unità immobiliare residenziale.

Come sopra evidenziato, la specifica norma del PRG non consente aumenti delle destinazioni d'uso oltre il 20% di quelle esistenti.

L'immobile, individuato al catasto al foglio 65 part. 228, disposto su due piani, era nato come edificio destinato al piano superiore alla residenza e al piano terra aveva dei magazzini utilizzati per una attività per vendita di materiali edili, attività che si sviluppava anche nel limitrofo edificio.

A seguito del trasferimento dell'attività, l'immobile ha subito una riconversione a fini residenziali della maggior parte degli spazi del piano terra. Tale riconversione è avvenuta con successivi interventi.

Attualmente rimane solo una porzione del piano non residenziale, destinata ad uffici privati.

Questa porzione ad oggi non può essere riconvertita in residenza perché si supererebbe la soglia del 20% per la residenza prescritta dalla specifica di PRG. Ciò posto, si ritiene che la modifica della destinazione d'uso degli spazi destinati ad ufficio in residenza, in un edificio quasi completamente destinato a residenza, sia compatibile con lo stato dei luoghi e non sia significativo ai fini dell'assetto urbanistico esistente dell'area..

Si evidenzia che l'accoglimento della richiesta di variante non comporta aumenti di volume e superficie, non comporta trasferimenti di capacità edificatoria e non incrementa il carico insediativo dell'area in quanto la destinazione d'uso residenziale è già prevista dal PRG nell'area.

L'accoglimento della variante non richiede la necessità di potenziare le opere di urbanizzazione per l'adeguamento dei servizi a rete essendo l'edificio già dotato di allacci alle reti esistenti.

L'accoglimento della richiesta comporta la modifica della specifica norma per la zona B16 come di seguito riportato:

PRG VIGENTE	PRG VARIANTE
201.III.A2 Norme tecniche di attuazione – specifiche urbanistiche : criteri quantitativi e qualitativi - Tavola III/B.10 (Cavallino)	201.III.A2 Norme tecniche di attuazione – specifiche urbanistiche : criteri quantitativi e qualitativi - Tavola III/B.10 (Cavallino)

B16-B17

Sono aree a specifica destinazione produttiva, e tale caratterizzazione va mantenuta. Sono vietate pertanto modifiche alle attuali destinazioni d'uso che comportino aumenti nelle destinazioni residenziali, oltre il 20% di quelle esistenti; sono invece consentite quelle che comportano una diversificazione produttiva anche nel campo terziario (commerciale, direzionale).

Sono consentiti interventi di ristrutturazione e costruzione di nuovi edifici, fino al raggiungimento del rapporto di copertura del 50%, subordinatamente all'approvazione di un Piano attuativo, anche di iniziativa privata, che prevede il riordino delle strutture esistenti, della viabilità, interventi sulle scarpate e negli spazi che resteranno scoperti con sistemazioni a verde ed effetti di schermatura e protezione idrogeologica secondo le indicazioni fornite per gli interventi di ripristino paesaggistico (vedi documento III/E-2).¹

Si condivide parzialmente la richiesta di cambio di destinazione d'uso dell'area, ma non si ritengono ammissibili nuovi interventi edificatori²

Nell'area B17 ricadono zone classificate a pericolosità elevata P3 perimetrare nel relativo elaborato grafico di P.R.G., per le quali valgono integralmente le Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 116 del 21.01.2004 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli articoli 7, 9, 12, 23³

B16-B17

Sono aree a specifica destinazione produttiva, e tale caratterizzazione va mantenuta. Sono vietate pertanto modifiche alle attuali destinazioni d'uso che comportino aumenti nelle destinazioni residenziali, oltre il 20% di quelle esistenti; sono invece consentite quelle che comportano una diversificazione produttiva anche nel campo terziario (commerciale, direzionale).

Sono consentiti interventi di ristrutturazione e costruzione di nuovi edifici, fino al raggiungimento del rapporto di copertura del 50%, subordinatamente all'approvazione di un Piano attuativo, anche di iniziativa privata, che prevede il riordino delle strutture esistenti, della viabilità, interventi sulle scarpate e negli spazi che resteranno scoperti con sistemazioni a verde ed effetti di schermatura e protezione idrogeologica secondo le indicazioni fornite per gli interventi di ripristino paesaggistico (vedi documento III/E-2).⁴

Si condivide parzialmente la richiesta di cambio di destinazione d'uso dell'area, ma non si ritengono ammissibili nuovi interventi edificatori⁵

Nell'area B17 ricadono zone classificate a pericolosità elevata P3 perimetrare nel relativo elaborato grafico di P.R.G., per le quali valgono integralmente le Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 116 del 21.01.2004 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli articoli 7, 9, 12, 23⁵
In aggiunta a quanto sopra specificato, per l'edificio a prevalente destinazione residenziale individuato catastalmente al foglio 65 mappale 228, nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti, è ammesso l'insediamento della destinazione residenziale nell'intero edificio, indipendentemente dalle destinazioni residenziali esistenti.

¹ Modifica con prescrizioni in accoglimento della osservazione n.329, del.G.P. 776/96, Capo B,pt37.

² Testo prescrizione in accoglimento della osservazione n. 329, del. G.P. 776/96,Capo B, pt.37

³ Modifica introdotta a seguito del parere n.3130/13 del Servizio 11 della Provincia di Pesaro Urbino relativo all'art.89 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380

⁴ Modifica con prescrizioni in accoglimento della osservazione n.329, del.G.P. 776/96, Capo B,pt37.

⁵ Testo prescrizione in accoglimento della osservazione n. 329, del. G.P. 776/96,Capo B, pt.37

⁶ Modifica introdotta a seguito del parere n.3130/13 del Servizio 11 della Provincia di Pesaro Urbino relativo all'art.89 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380

In data 06/11/2020 (prot.26328) è stata inoltrata al competente ufficio provinciale la richiesta di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata, ai sensi del paragrafo A.3), comma 5, della DGR 1647/2019.

Con nota pervenuta in data 27/11/2020 prot. 28226 la Provincia di Pesaro Urbino ha trasmesso il provvedimento finale di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata ai sensi del paragrafo A3, comma 5, DGR 1647/2019 (Determinazione n. 1166 del 26/11/2020) che ha escluso dalla procedura di V.A.S. la variante in esame.

In data 06/11/2020 (prot.26327) è stata inoltrata al competente ufficio regionale la richiesta di parere di cui all'art. 89 DPR 380/2001 e L.R. 22/2011, relativa rispettivamente alla compatibilità geomorfologica ed idraulica dell'area.

In data 11/02/2021 prot. 3241 è pervenuto il parere favorevole sulla variante in esame (parere 3753/20) del Servizio Tutela Gestione ed Assetto del Territorio della Regione Marche di cui di seguito si riporta l'estratto:

" ...
parere favorevole in ordine alla compatibilità della variante parziale al PRG con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, compresi le valutazioni e gli accertamenti previsti dal documento tecnico approvato con D.G.R. 53/2014, in applicazione dell'art. 10 della L.R. Marche 22/2011.
..."

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. 1647 del 23.12.2019 *Approvazione Linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica e revoca della D.G.R. 1813/2010*

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"

DELIBERA

- 1) di dare atto che le premesse sono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2) di adottare ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/1992, in applicazione dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/1992, la variante parziale al PRG, relativa alla specifica delle zone B16-B17 della Tav. 201.III/B10 (Cavallino) riportata nell'elaborato di P.R.G. 201.III/A2(*Norme tecniche di attuazione – specifiche urbanistiche : criteri quantitativi e qualitativi*) secondo la formulazione di seguito riportata (in neretto la modifica aggiunta):

B16-B17

Sono aree a specifica destinazione produttiva, e tale caratterizzazione va mantenuta. Sono vietate pertanto modifiche alle attuali destinazione d'uso che comportino aumenti nelle destinazioni residenziali, oltre il 20% di quelle esistenti; sono invece consentite quelle che comportano una diversificazione produttiva anche nel campo terziario (commerciale, direzionale).

Sono consentiti interventi di ristrutturazione e costruzione di nuovi edifici, fino al raggiungimento del rapporto di copertura del 50%, subordinatamente all'approvazione di un Piano attuativo, anche di iniziativa privata, che prevede il riordino delle strutture esistenti, della viabilità, interventi sulle scarpate e negli spazi che resteranno scoperti con sistemazioni a verde ed effetti di schermatura e protezione idrogeologica secondo le indicazioni fornite per gli interventi di ripristino paesaggistico (vedi documento III/E-2).

Si condivide parzialmente la richiesta di cambio di destinazione d'uso dell'area, ma non si ritengono ammissibili nuovi interventi edificatori

Nell'area B17 ricadono zone classificate a pericolosità elevata P3 perimetrata nel relativo elaborato grafico di P.R.G., per le quali valgono integralmente le Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 116 del 21.01.2004 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli articoli 7, 9, 12, 23

In aggiunta a quanto sopra specificato, per l'edificio a prevalente destinazione residenziale individuato catastalmente al foglio 65 mappale 228, nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti, è ammesso l'insediamento della destinazione residenziale nell'intero edificio, indipendentemente dalle destinazioni residenziali esistenti.

- 3) di pubblicare il presente atto ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/1992 e successive modifiche e integrazioni.

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."

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 - EDILIZIA, BERNARDINI
COSTANTINO,
in data 16-03-2021, Favorevole

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

GAMBINI MAURIZIO	Favorevole
GUIDI MASSIMO	Favorevole
FOSCHI ELISABETTA	Favorevole
CIOPPI ROBERTO	
MAFFEI GIUSEPPINA	Favorevole
VETRI MARIANNA	

totale voti favorevoli n. 4
totale voti contrari n. 0
totale astenuti n. 0

DELIBERA

DI APPROVARE la su indicata proposta di deliberazione.

LA GIUNTA 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:

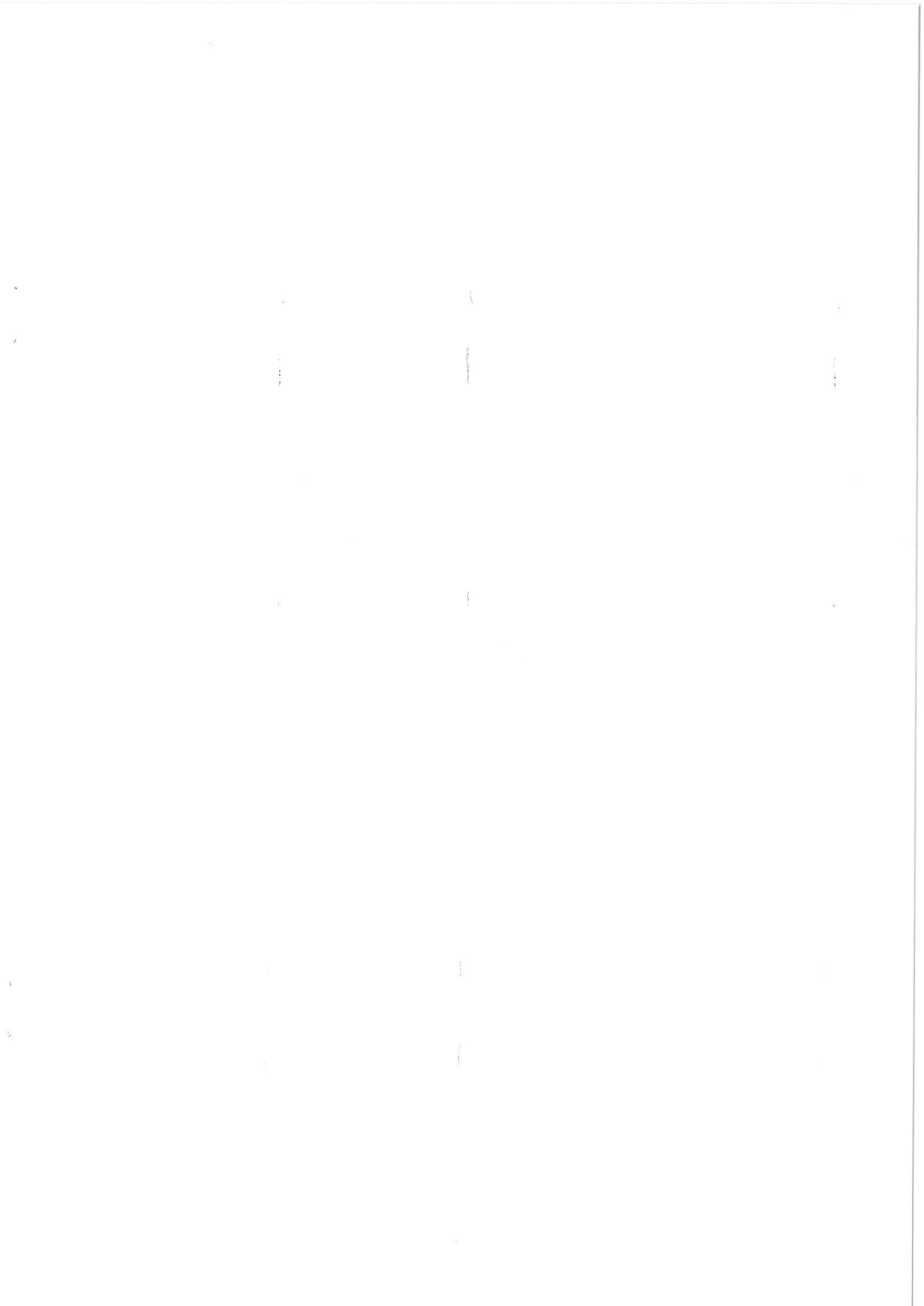
GAMBINI MAURIZIO	Favorevole
GUIDI MASSIMO	Favorevole
FOSCHI ELISABETTA	Favorevole
CIOPPI ROBERTO	

MAFFEI GIUSEPPINA	Favorevole
VETRI MARIANNA	

totale voti favorevoli n. 4
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
GAMBINI MAURIZIO

Il Segretario
CANCELLIERI 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, 06 APR, 2021

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