



COMUNE DI URBINO

Provincia di Pesaro e Urbino

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 57 del 30-09-2021

Oggetto: ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. 34/1992 DELLA VARIANTE PARZIALE AL PRG RELATIVA ALLA ZONA B3 DELLA TAV.201.III.B5 (CASINO NOCI)

L'anno duemilaventuno il giorno trenta del mese di settembre alle ore 17:00, 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:

GAMBINI MAURIZIO	Presente	CANGINI FEDERICO	Assente
ZOLFI BRUNELLA	Presente	SCALBI LAURA	Presente
SIROTTI MASSIMILIANO	Presente	ROSATI MARIO	Assente
ROSSI NICOLA	Presente	BORGIANI CAROLINA	Assente
QUARESIMA LAURA	Presente	BALDUCCI DAVIDE	Presente
CLINI ORFEO	Presente	SANTI LORENZO	Assente
GUIDI LUCA	Presente	LONDEI GIORGIO	Assente
PAZZAGLIA ANDREA	Assente	LONDEI LUCA	Presente
MEHELLI LINO	Presente		

Risultano pertanto presenti n. 11 e assenti n. 6 componenti il Consiglio.

Assume la presidenza SIROTTI MASSIMILIANO 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
MEHELLI LINO

In continuazione di seduta - n. 8 dell'ordine del giorno.

* * *

Il Presidente pone in discussione l'argomento indicato in oggetto, che viene illustrato all'assemblea **dal Sindaco**, in conformità alla seguente proposta di deliberazione depositata agli atti nella cartella a disposizione dei Consiglieri.

Intervengono quindi nella discussione i Consiglieri Londei Luca, Mechelli ed il Sindaco; i relativi interventi vengono registrati su supporto informatico, 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

Il PRG di Urbino individua nella Tav. 201.III.B5 (Casino Noci) una zona di completamento a specifica destinazione produttiva denominata zona B3 attualmente destinata a piccoli insediamenti produttivi con annessa abitazione per l'artigiano.

La specifica urbanistica relativa all'area B3 è la seguente:

“E' area urbanizzata a specifica destinazione produttiva, disciplinata da piano attuativo; vale quanto in esso previsto. Sono possibili varianti che non modificano il perimetro, il dimensionamento, le destinazioni d'uso e le dotazioni di aree per standard pubblici. In sede attuativa, dovrà essere verificato che le aree libere dei lotti non edificati, e quelle di pertinenza dell'edificato siano sistemate a verde, con effetti di schermatura e protezione idrogeologica, secondo le indicazioni fornite per gli interventi di ripristino paesaggistico (vedi documento III / E - 2).

Il rilascio delle concessioni edilizie per ampliamenti e nuove costruzioni è subordinato alla redazione di approfondite indagini di carattere geologico e geotecnico che tengano conto delle osservazioni dell'ufficio uso del suolo richiamate nella delib. G.P. 776/96 e che confermino la fattibilità dell'intervento (Precisazione richiesta ex del. G.P. 776/96 Capo F. ,pt. 5, lett.a), e introdotta dall'A.C. in sede di controdeduzioni in accoglimento della osservazione n. 47, del.G.P. 776/96, Capo B, pt.13)”

Il piano attuativo risale al 1980 e prevede la realizzazione di attività produttive con abitazioni per gli artigiani insediati. I laboratori artigianali previsti devono prevedere una superficie non inferiore a 200 mq mentre la residenza non può eccedere i 500 mc per alloggio. L'area viene suddivisa in 14 comparti per ognuno dei quali viene individuata una specifica capacità edificatoria.

Coerentemente con la vigente zonizzazione, che individua l'area come zona B di completamento, con la presente variante si intende consentire una diversificazione della destinazione d'uso tra produttivo e residenziale all'interno delle volumetrie già edificate

e al contempo tutelare la zona che risulta particolarmente fragile da un punto di vista geomorfologico.

La necessità di consentire la diversificazione degli spazi edificati tra produttivo e residenziale nasce in primo luogo dalla circostanza che l'edificato è costituito prevalentemente da edifici composti da piccoli laboratori artigiani con annessa residenza. Conseguentemente l'uso produttivo dei locali è di fatto possibile solo per attività a conduzione familiare dei residenti nelle abitazioni. Molti artigiani hanno chiuso le attività per raggiunti limiti di pensionamento e gli spazi artigianali rimangono spesso inutilizzati a causa della stretta connessione con le residenze. Questa conformazione dell'edificato non consente di insediare agevolmente un'attività condotta da soggetti esterni ai residenti.

In secondo luogo, poiché l'area ha un assetto geomorfologico particolarmente sensibile (è definito dal PAI con pericolosità P2 e rischio R3 codice identificativo F-02-0692), si ritiene opportuno disincentivare la possibilità edificatoria delle superfici artigianali ancora da realizzare in base al vigente piano attuativo, consentendo la diversificazione delle destinazioni d'uso degli spazi artigianali esistenti a condizione di rinunciare a nuove edificazioni o incrementi volumetrici. Si evidenzia al riguardo che, da una verifica sull'edificato esistente, risulta che della superficie coperta massima realizzabile da piano attuativo, pari a 17.283,93 mq, ad oggi è stata realizzata una superficie coperta di circa 6.600 mq.

La variante proposta, pur consentendo l'attuazione delle previsioni edificatorie del piano attuativo vigente, consente di trasformare l'attuale superficie esistente destinata a produttivo in residenziale con particolari limitazioni.

Per una disamina puntuale degli aspetti tecnici e normativi della variante si rimanda alla relazione allegata alla presente proposta di delibera redatta dal Settore Urbanistica – Edilizia del Comune di Urbino.

La variante prevede esclusivamente la modifica del testo della specifica urbanistica riportata nell'elaborato 201.III/A2 (Norme Tecniche di Attuazione - All. 3 specifiche urbanistiche) del PRG. Di seguito si riporta il confronto fra il testo della specifica urbanistica vigente e la variante proposta.

TAV.201.III.B5 (Casino Noci) - ZONA B3 VIGENTE	TAV.201.III.B5 (Casino Noci) - ZONA B3 VARIANTE
E' area urbanizzata a specifica destinazione produttiva, disciplinata da piano attuativo; vale quanto in esso previsto. Sono possibili varianti che non modificano il perimetro, il dimensionamento, le destinazioni d'uso e le dotazioni di aree per standard pubblici. In sede attuativa, dovrà essere verificato che le aree libere dei lotti non edificati, e quelle di pertinenza dell'edificato siano sistemate a verde, con effetti di schermatura e protezione idrogeologica, secondo le indicazioni fornite per gli interventi di ripristino paesaggistico (vedi	E' area urbanizzata a specifica destinazione produttiva, disciplinata da piano attuativo; vale quanto in esso previsto. Sono possibili varianti che non modificano il perimetro, il dimensionamento, le destinazioni d'uso e le dotazioni di aree per standard pubblici. In sede attuativa, dovrà essere verificato che le aree libere dei lotti non edificati, e quelle di pertinenza dell'edificato siano sistemate a verde, con effetti di schermatura e protezione idrogeologica, secondo le indicazioni fornite per gli interventi di ripristino paesaggistico (vedi

documento III / E - 2).

Il rilascio delle concessioni edilizie per ampliamenti e nuove costruzioni è subordinato alla redazione di approfondite indagini di carattere geologico e geotecnico che tengano conto delle osservazioni dell'ufficio uso del suolo richiamate nella delib. G.P. 776/96 e che confermino la fattibilità dell'intervento (Precisazione richiesta ex del. G.P. 776/96 Capo F. ,pt. 5, lett.a), e introdotta dall'A.C. in sede di controdeduzioni in accoglimento della osservazione n. 47, del.G.P. 776/96, Capo B, pt.13)

documento III / E - 2).

Il rilascio delle concessioni edilizie per ampliamenti e nuove costruzioni è subordinato alla redazione di approfondite indagini di carattere geologico e geotecnico che tengano conto delle osservazioni dell'ufficio uso del suolo richiamate nella delib. G.P. 776/96 e che confermino la fattibilità dell'intervento (Precisazione richiesta ex del. G.P. 776/96 Capo F. ,pt. 5, lett.a), e introdotta dall'A.C. in sede di controdeduzioni in accoglimento della osservazione n. 47, del.G.P. 776/96, Capo B, pt.13)

In alternativa a quanto previsto dal piano attuativo è inoltre consentito il cambio di destinazione d'uso in residenza degli spazi destinati all'attività produttiva artigianale e per uffici negli edifici esistenti alla data del 01/01/2021. In questo caso il relativo intervento edilizio dovrà rispettare le seguenti condizioni:

- dovrà essere richiesto una tantum e non dovrà comportare aumenti del volume totale dell'edificio esistente oggetto di intervento.
- potrà prevedere la creazione di una sola un'unità immobiliare residenziale aggiuntiva rispetto a quelle esistenti nell'edificio oggetto di intervento;
- l'intervento di cambio di destinazione d'uso comporterà la rinuncia all'edificazione di eventuali volumi e superfici ancora realizzabili in base agli indici del piano attuativo vigente, di competenza del soggetto richiedente.
- l'intervento dovrà essere soggetto a monetizzazione degli standards urbanistici, applicando alla porzione di volume dell'edificio soggetto a cambio di destinazione d'uso in residenza, le tariffe previste per gli

	<p>edifici residenziali in zona B dalla deliberazione consiliare n. 70 del 19/07/2010 parzialmente modificata dalla deliberazione consiliare n. 83 del 29/09/2010.</p> <p>Per l'area libera ancora da edificare in base al piano attuativo vigente e censita catastalmente al foglio 116 mappale 432, in alternativa alle previsioni del piano attuativo è consentita l'edificazione di un edificio residenziale con ST massima di 200 mq e che preveda non più di due unità immobiliari.</p>
--	---

Relativamente alla variante si è provveduto ad acquisire i seguenti pareri previsti dalla normativa vigente.

In data 17/06/2021 (prot.15179) è stata inoltrata al competente ufficio provinciale la richiesta di verifica di assoggettabilità a VAS in forma semplificata ai sensi del paragrafo A.3), comma 5, della DGR 1647/2019;

Con provvedimento dirigenziale del Servizio 6 della Provincia di Pesaro e Urbino di cui alla Determinazione n. 725 del 14/07/2021, trasmesso con nota pervenuta al comune in data 14/07/2021 prot. 17705, la Provincia di Pesaro Urbino ha ritenuto che sussistano i requisiti richiesti dalla normativa per l'esclusione della variante dalle procedure di V.A.S.

In data 17/06/2021 (prot. 15180) 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 della variante in oggetto.

In data 02/09/2021 con nota prot. 21808 il Servizio Tutela Gestione ed Assetto del Territorio della Regione Marche ha espresso parere favorevole (parere 3813/21) sulla variante in oggetto come di seguito riportato:

“...

si esprime parere favorevole in ordine alla compatibilità della variante normativa in variante al PRG vigente con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, comprensivo delle valutazioni e degli accertamenti previsti dal documento tecnico approvato con D.G.R. 53/2014, in applicazione dell'art. 10 della L.R. Marche 22/2011, con le seguenti indicazioni e prescrizioni:

- Come noto l'accertamento finale in ordine all'applicazione delle disposizioni rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali spetta all'Ente competente al rilascio del titolo abilitativo ad attività di trasformazione, comportante variazione della permeabilità superficiale, secondo le disposizioni dei criteri tecnici (art.10, comma 4, della L.R. 22/2011) approvati con D.G.R. 53/2014.

- Al fine di non aggravare le condizioni di equilibrio del versante, si raccomanda sull'intera zona urbanistica la corretta ed efficiente regimazione delle acque

meteoriche e dilavanti, anche provenienti dalle aree a monte, ed il loro corretto smaltimento attraverso la fognatura pubblica o corpi idrici superficiali adeguati a riceverle. Congiuntamente è auspicabile che periodicamente venga verificata l'integrità ed efficienza del tratto tombinato del fosso posto a confine, denominato Rio Sasso, attualmente integrato nelle opere di urbanizzazione.

- La progettazione dei futuri interventi strutturali sull'area in esame dovrà basarsi su un approfondito studio geologico-geotecnico-sismico, supportato da una adeguata campagna di indagini e rispondente alle disposizioni recate dalle vigenti norme tecniche, con particolare richiamo all'applicazione del D.M. 17/01/2018 "Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni". Ai sensi del combinato disposto dei commi 2 e 5, dell'art.12 delle Norme di Attuazione del PAI, andrà anche contemplata una verifica tecnica tesa a dimostrare la compatibilità nel merito degli interventi consentiti in linea teorica dalle norme stesse all'interno dell'area d'interesse, perimetrata con cod. F-02-0692 a pericolosità idrogeologica media e rischio elevato (P2-R3), con le condizioni di dissesto ed il livello di rischio esistente.

- Prima dell'inizio lavori delle opere strutturali si rende inoltre necessaria la presentazione della pratica sismica, come disposto nella Parte II, Capo IV, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., tramite portale DOMUS (Deposito On-line Marche Unificato per la Sismica), raggiungibile all'indirizzo <https://domus.regione.marche.it/sismica/>.

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

...”

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 sulla 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";

Vista la L.R. n.3 del 16/02/2015 con particolare riferimento all'art. 34 comma 1 "Legge di innovazione e semplificazione amministrativa";

DELIBERA

- 1) di dare atto che le premesse 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 specifica urbanistica della zona B3 della TAV.201.III.B5 (CASINO NOCI), riportata nell'elaborato 201.III/A2 (Norme Tecniche di Attuazione - All. 3 specifiche urbanistiche) secondo la formulazione di seguito riportata:

TAV.201.III.B5 (Casino Noci) - ZONA B3 (testo VIGENTE)	TAV.201.III.B5 (Casino Noci) - ZONA B3 (testo VARIANTE)
<p><i>E' area urbanizzata a specifica destinazione produttiva, disciplinata da piano attuativo; vale quanto in esso previsto. Sono possibili varianti che non modificano il perimetro, il dimensionamento, le destinazioni d'uso e le dotazioni di aree per standard pubblici. In sede attuativa, dovrà essere verificato che le aree libere dei lotti non edificati, e quelle di pertinenza dell'edificato siano sistemate a verde, con effetti di schermatura e protezione idrogeologica, secondo le indicazioni fornite per gli interventi di ripristino paesaggistico (vedi documento III / E - 2).</i></p> <p><i>Il rilascio delle concessioni edilizie per ampliamenti e nuove costruzioni è subordinato alla redazione di approfondite indagini di carattere geologico e geotecnico che tengano conto delle osservazioni dell'ufficio uso del suolo richiamate nella delib. G.P. 776/96 e che confermino la fattibilità dell'intervento (Precisazione richiesta ex del. G.P. 776/96 Capo F. ,pt. 5, lett.a), e introdotta dall'A.C. in sede di controdeduzioni in accoglimento della osservazione n. 47, del.G.P. 776/96, Capo B,</i></p>	<p><i>E' area urbanizzata a specifica destinazione produttiva, disciplinata da piano attuativo; vale quanto in esso previsto. Sono possibili varianti che non modificano il perimetro, il dimensionamento, le destinazioni d'uso e le dotazioni di aree per standard pubblici. In sede attuativa, dovrà essere verificato che le aree libere dei lotti non edificati, e quelle di pertinenza dell'edificato siano sistemate a verde, con effetti di schermatura e protezione idrogeologica, secondo le indicazioni fornite per gli interventi di ripristino paesaggistico (vedi documento III / E - 2).</i></p> <p><i>Il rilascio delle concessioni edilizie per ampliamenti e nuove costruzioni è subordinato alla redazione di approfondite indagini di carattere geologico e geotecnico che tengano conto delle osservazioni dell'ufficio uso del suolo richiamate nella delib. G.P. 776/96 e che confermino la fattibilità dell'intervento (Precisazione richiesta ex del. G.P. 776/96 Capo F. ,pt. 5, lett.a), e introdotta dall'A.C. in sede di controdeduzioni in accoglimento della osservazione n. 47, del.G.P. 776/96, Capo B,</i></p>

pt.13)

pt.13)

In alternativa a quanto previsto dal piano attuativo è inoltre consentito il cambio di destinazione d'uso in residenza degli spazi destinati all'attività produttiva artigianale e per uffici negli edifici esistenti alla data del 01/01/2021. In questo caso il relativo intervento edilizio dovrà rispettare le seguenti condizioni:

- *dovrà essere richiesto una tantum e non dovrà comportare aumenti del volume totale dell'edificio esistente oggetto di intervento.*
- *potrà prevedere la creazione di una sola un'unità immobiliare residenziale aggiuntiva rispetto a quelle esistenti nell'edificio oggetto di intervento;*
- *l'intervento di cambio di destinazione d'uso comporterà la rinuncia all'edificazione di eventuali volumi e superfici ancora realizzabili in base agli indici del piano attuativo vigente, di competenza del soggetto richiedente.*
- *l'intervento dovrà essere soggetto a monetizzazione degli standards urbanistici, applicando alla porzione di volume dell'edificio soggetto a cambio di destinazione d'uso in residenza, le tariffe previste per gli edifici residenziali in zona B dalla deliberazione consiliare n 70 del 19/07/2010 parzialmente modificata dalla deliberazione consiliare n 83 del 29/09/2010.*

Per l'area libera ancora da edificare in base al piano attuativo vigente e censita catastalmente al foglio 116 mappale 432, in alternativa alle previsioni del piano attuativo è consentita l'edificazione di un edificio residenziale con ST massima di 200 mq e che preveda non più di due unità immobiliari.

3) di pubblicare il presente atto ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/1992 e successive modifiche e integrazioni precisando a tal fine che la presente variante comporta

impegno di spesa ammontante in via presuntiva nella somma di euro Mille (1000,00 euro);

- 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.

'''

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 - EDILIZIA, BERNARDINI
COSTANTINO,
in data 17-09-2021, Favorevole

In ordine alla REGOLARITA' CONTABILE:

Responsabile del Servizio Finanziario VALENTINI ORNELLA,
in data 20-09-2021, Favorevole

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

GAMBINI MAURIZIO	Favorevole	CANGINI FEDERICO	
ZOLFI BRUNELLA	Favorevole	SCALBI LAURA	Favorevole
SIROTTI MASSIMILIANO	Favorevole	ROSATI MARIO	
ROSSI NICOLA	Favorevole	BORGIANI CAROLINA	
QUARESIMA LAURA	Favorevole	BALDUCCI DAVIDE	Astenuto
CLINI ORFEO	Favorevole	SANTI LORENZO	
GUIDI LUCA	Favorevole	LONDEI GIORGIO	
PAZZAGLIA ANDREA		LONDEI LUCA	Favorevole
MECHELLI LINO	Favorevole		

totale voti favorevoli n. 10

totale voti contrari n. 0

totale astenuti n. 1

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	CANGINI FEDERICO	
ZOLFI BRUNELLA	Favorevole	SCALBI LAURA	Favorevole
SIROTTI MASSIMILIANO	Favorevole	ROSATI MARIO	
ROSSI NICOLA	Favorevole	BORGIANI CAROLINA	
QUARESIMA LAURA	Favorevole	BALDUCCI DAVIDE	Astenuto
CLINI ORFEO	Favorevole	SANTI LORENZO	
GUIDI LUCA	Favorevole	LONDEI GIORGIO	
PAZZAGLIA ANDREA		LONDEI LUCA	Favorevole
MECHELLI LINO	Favorevole		

totale voti favorevoli n. 10

totale voti contrari n. 0

totale astenuti n. 1

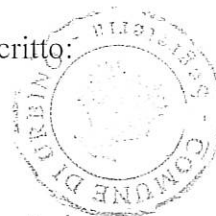
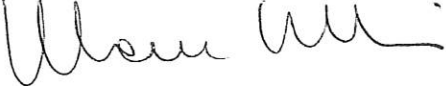
DELIBERA

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

SIROTTI MASSIMILIANO



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, 07 OTT, 2021

IL VICESEGRETERIO

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

APPROVATO

delibera n. 57 del 30/09/2021

IL VICESEGREARIO COMUNALE

D. L. UMBERTO BONNELL
Umberto Bonnell



COMUNE DI URBINO
SETTORE URBANISTICA - EDILIZIA

Via Santa Chiara, 24 – 61029 URBINO

Sito web: <http://www.comune.urbino.ps.it/ci/1032.aspx>

pec: comune.urbino@emarche.it

Ing. Costantino Bernardini	RESPONSABILE DEL SETTORE	tel. 0722 309655 email: cbernardini@comune.urbino.ps.it
----------------------------	--------------------------	--

Arch. Adriano D'Angelo	FUNZIONARIO	tel. 0722 309654 email: adangelo@comune.urbino.ps.it
------------------------	-------------	--

VARIANTE PARZIALE AL PRG LOCALITA' CASINO NOCI ZONA B3 TAV.201.III B5
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il PRG di Urbino individua nella Tav. 201.III.B5 (Casino Noci) una zona di completamento a specifica destinazione produttiva denominata zona B3 attualmente destinata a piccoli insediamenti produttivi con annessa abitazione per l'artigiano.

La specifica urbanistica relativa all'area B3 è la seguente:

“E' area urbanizzata a specifica destinazione produttiva, disciplinata da piano attuativo; vale quanto in esso previsto. Sono possibili varianti che non modificano il perimetro, il dimensionamento, le destinazioni d'uso e le dotazioni di aree per standard pubblici. In sede attuativa, dovrà essere verificato che le aree libere dei lotti non edificati, e quelle di pertinenza dell'edificato siano sistemate a verde, con effetti di schermatura e protezione idrogeologica, secondo le indicazioni fornite per gli interventi di ripristino paesaggistico (vedi documento III / E - 2).

Il rilascio delle concessioni edilizie per ampliamenti e nuove costruzioni è subordinato alla redazione di approfondite indagini di carattere geologico e geotecnico che tengano conto delle osservazioni dell'ufficio uso del suolo richiamate nella delib. G.P. 776/96 e che confermino la fattibilità dell'intervento (Precisazione richiesta ex del. G.P. 776/96 Capo F. ,pt. 5, lett.a), e introdotta dall'A.C. in sede di controdeduzioni in accoglimento della osservazione n. 47, del.G.P. 776/96, Capo B, pt.13)”

Il piano attuativo risale al 1980 e prevede la realizzazione di attività produttive con abitazioni per gli artigiani insediati. I laboratori artigianali previsti devono prevedere una superficie non inferiore a 200 mq mentre la residenza non può eccedere i 500 mc. per alloggio. L'area viene suddivisa in 14 comparti per ognuno dei quali viene individuata una specifica capacità edificatoria.

Coerentemente con la vigente zonizzazione, che individua l'area come zona B di completamento, con la presente variante si intende consentire una diversificazione della destinazione d'uso tra produttivo e residenziale all'interno delle volumetrie già edificate e al contempo tutelare la zona che risulta particolarmente fragile da un punto di vista geomorfologico.

La necessità di consentire la diversificazione degli spazi edificati tra produttivo e residenziale nasce in primo luogo dalla circostanza che l'edificato è costituito prevalentemente da edifici composti da piccoli laboratori artigiani con annessa residenza. Conseguentemente l'uso produttivo dei locali è di fatto possibile solo per attività a conduzione familiare dei residenti nelle abitazioni. Molti artigiani hanno chiuso le attività per raggiunti limiti di pensionamento e gli spazi artigianali rimangono spesso inutilizzati a causa della stretta connessione con le residenze. Questa conformazione dell'edificato non consente di insediare agevolmente un'attività condotta da soggetti esterni ai residenti.

In secondo luogo, poiché l'area ha un assetto geomorfologico particolarmente sensibile (è definito dal PAI con pericolosità P2 e rischio R3 codice identificativo F-02-0692), si ritiene opportuno disincentivare la possibilità edificatoria delle superfici artigianali ancora da realizzare in base al vigente piano attuativo, consentendo la diversificazione delle destinazioni d'uso degli spazi artigianali esistenti a condizione di rinunciare a nuove

edificazioni o incrementi volumetrici. Si evidenzia al riguardo che, da una verifica sull'edificato esistente, risulta che della superficie coperta massima realizzabile da piano attuativo, pari a 17.283,93 mq, ad oggi è stata realizzata una superficie coperta di circa 6.600 mq.

La variante proposta, pur consentendo l'attuazione delle previsioni edificatorie del piano attuativo vigente, consente in alternativa anche la trasformazione delle attuali superfici esistenti produttive anche per destinazioni della residenza con particolari limitazioni.

Nello specifico non è consentito aumentare il volume degli edifici esistenti, non è possibile aumentare a più di una le unità immobiliari esistenti e infine non è consentito sfruttare l'eventuale capacità edificatoria residua permessa dal piano attuativo.

Per quanto riguarda la presenza di elementi infrastrutturali ed edilizi presenti nell'area, dall'analisi condotta dall'Ufficio Urbanistica risulta:

a) La tipologia prevalente dei fabbricati realizzati prevede edifici a due piani fuori terra con il laboratorio realizzato al piano terra/seminterrato e l'abitazione realizzata al piano superiore.

b) Le aree circostanti i fabbricati sono per lo più impermeabilizzate mediante pavimentazioni in asfalto o autobloccanti. Nelle zone perimetrali dei lotti è stata messa a dimora la vegetazione prevista dalle norme urbanistiche vigenti.

c) Gli edifici ricompresi nella zona B3 si presentano in buono stato di conservazione e non sono pervenute segnalazioni inerenti movimenti franosi in corso né pratiche edilizie per lavori di consolidamento di iniziativa privata.

d) L'area è completamente urbanizzata e conseguentemente servita da elettricità, acquedotto, gas metano e fognatura.

Di seguito si riporta il confronto fra la specifica urbanistica vigente e la variante proposta.

TAV.201.III.B5 (Casino Noci) - ZONA B3 VIGENTE	TAV.201.III.B5 (Casino Noci) - ZONA B3 VARIANTE
E' area urbanizzata a specifica destinazione produttiva, disciplinata da piano attuativo; vale quanto in esso previsto. Sono possibili varianti che non modificano il perimetro, il dimensionamento, le destinazioni d'uso e le dotazioni di aree per standards pubblici. In sede attuativa, dovrà essere verificato che le aree libere dei lotti non edificati, e quelle di pertinenza dell'edificato siano sistemate a verde, con effetti di schermatura e protezione idrogeologica, secondo le indicazioni fornite per gli interventi di ripristino paesaggistico (vedi documento III / E - 2).	E' area urbanizzata a specifica destinazione produttiva, disciplinata da piano attuativo; vale quanto in esso previsto. Sono possibili varianti che non modificano il perimetro, il dimensionamento, le destinazioni d'uso e le dotazioni di aree per standards pubblici. In sede attuativa, dovrà essere verificato che le aree libere dei lotti non edificati, e quelle di pertinenza dell'edificato siano sistemate a verde, con effetti di schermatura e protezione idrogeologica, secondo le indicazioni fornite per gli interventi di ripristino paesaggistico (vedi documento III / E - 2).

Il rilascio delle concessioni edilizie per ampliamenti e nuove costruzioni è subordinato alla redazione di approfondite indagini di carattere geologico e geotecnico che tengano conto delle osservazioni dell'ufficio uso del suolo richiamate nella delib. G.P. 776/96 e che confermino la fattibilità dell'intervento (Precisazione richiesta ex del. G.P. 776/96 Capo F. ,pt. 5, lett.a), e introdotta dall'A.C. in sede di controdeduzioni in accoglimento della osservazione n. 47, del.G.P. 776/96, Capo B, pt.13)

Il rilascio delle concessioni edilizie per ampliamenti e nuove costruzioni è subordinato alla redazione di approfondite indagini di carattere geologico e geotecnico che tengano conto delle osservazioni dell'ufficio uso del suolo richiamate nella delib. G.P. 776/96 e che confermino la fattibilità dell'intervento (Precisazione richiesta ex del. G.P. 776/96 Capo F. ,pt. 5, lett.a), e introdotta dall'A.C. in sede di controdeduzioni in accoglimento della osservazione n. 47, del.G.P. 776/96, Capo B, pt.13)

In alternativa a quanto previsto dal piano attuativo è inoltre consentito il cambio di destinazione d'uso in residenza degli spazi destinati all'attività produttiva artigianale e per uffici negli edifici esistenti alla data del 01/01/2021. In questo caso il relativo intervento edilizio dovrà rispettare le seguenti condizioni:

- dovrà essere richiesto un tantum e non dovrà comportare aumenti del volume totale dell'edificio esistente oggetto di intervento.
- potrà prevedere la creazione di una sola un'unità immobiliare residenziale aggiuntiva rispetto a quelle esistenti nell'edificio oggetto di intervento;
- l'intervento di cambio di destinazione d'uso comporterà la rinuncia all'edificazione di eventuali volumi e superfici ancora realizzabili in base agli indici del piano attuativo vigente, di competenza del soggetto richiedente.
- l'intervento dovrà essere soggetto a monetizzazione degli standards urbanistici, applicando alla porzione di volume dell'edificio soggetto a cambio di destinazione d'uso in residenza, le tariffe previste per gli edifici

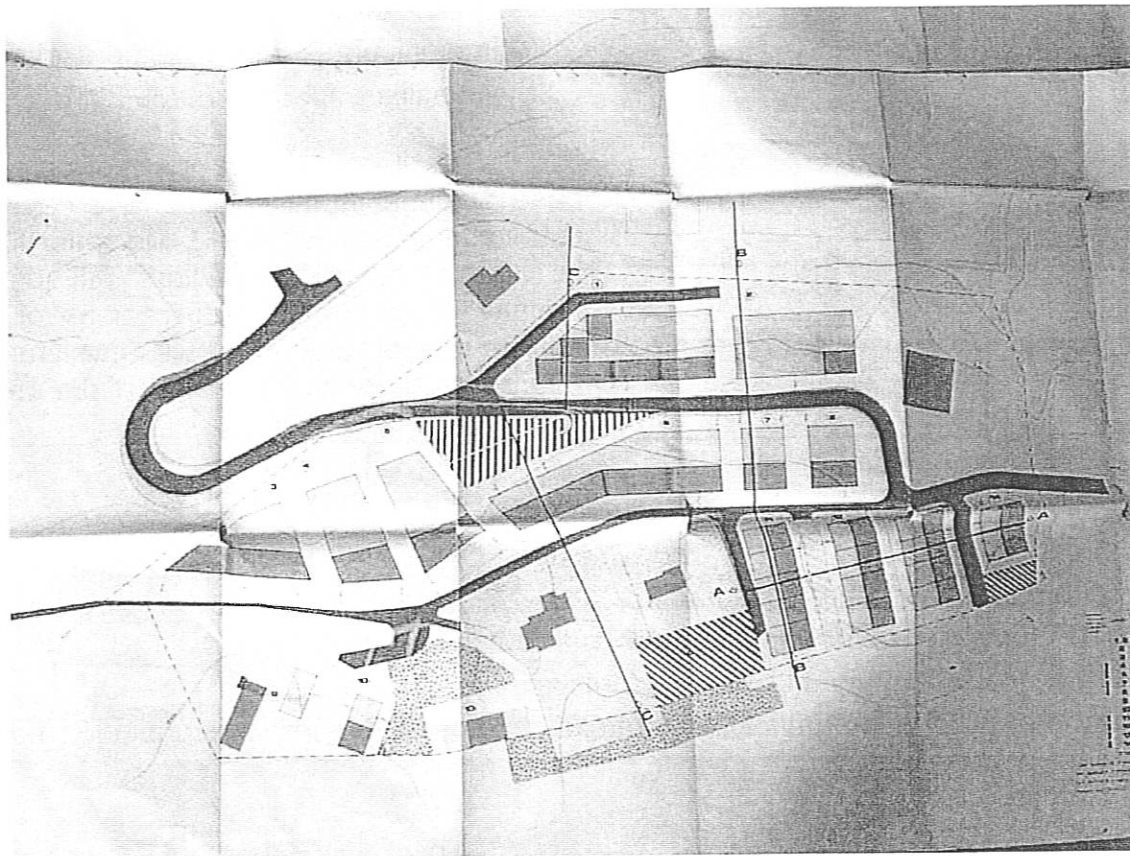
	<p>residenziali in zona B dalla deliberazione consiliare n 70 del 19/07/2010 parzialmente modificata dalla deliberazione consiliare n 83 del 29/09/2010.</p> <p>Per l'area libera ancora da edificare in base al piano attuativo vigente e censita catastalmente al foglio 116 Mappale 432, in alternativa alle previsioni del piano attuativo è consentita l'edificazione di un edificio residenziale con ST massima di 200 mq e che preveda non più di due unità immobiliari.</p>
--	---

Di seguito:

- a. Piano attuativo vigente – planimetria
- b. SIT Comune di Urbino: vista aerea e individuazione area
- c. Stralcio PRG Comune di Urbino - zonizzazione
- d. Documentazione fotografica illustrante la tipologia di immobili presenti nell'area

PIANO ATTUATIVO VIGENTE

PLANIMETRIA



LEGENDA

LEGENDA

---	LIMITE DI INTERVENTO
[Pattern]	LIMITE AREE GIÀ EDIFICATE CON LICENZA IN VERDE AGRICOLO SUPERFICIE LIBERA DESTINAZIONE A VERDE PRIVATO
[Pattern]	EDIFICI ESISTENTI
[Pattern]	DELIMITAZIONE LOTTI O COMPARTI EDIFICABILI
[Pattern]	LABORATORIO
[Pattern]	ABITAZIONE
[Pattern]	LIMITI E DESTINAZIONI SUPERFICI COPRIBILI
[Pattern]	STRADE PUBBLICHE
[Pattern]	STRADE PRIVATE
[Pattern]	PARCHEGGI
[Pattern]	PERCORSI PEDONALI
[Pattern]	VERDE PUBBLICO

DATI DIMENSIONALI

350

COMPARTI VINCOLATI AD ALTI: MEDIMENTO UNICO	COMPARTO	AREA EDIFICABILE mq.	SUP. COPRIBILE mq.	VOLUME RESIDENZIALE EDIFICABILE	
				n° Abit.	mc.
	1-6	11.155,80	5.178,00	8	4.000
	2	3.450,00	1.710,00	2	500
	3	3.094,00	1.267,50	1	500
	4	2.835,00	1.216,00	1	500
	5	2.913,00	1.358,50	2	500
	7	1.394,00	555,75	1	500
	8	1.378,25	612,75	1	500
	9	3.827,00	100,00	AMPLIAMENTO TO	500
	10 ^a b	2259,00	1.117,25	2	1.000
	11		1.258,00	3	1.500
	12	7.355,25	1.071,20	2	1.000
	13		1.012,00	2	1.000
	14		546,00	1	500
	TOTALE	38.682,40	17.282,95	24	112.300

SUP. OCCUPATA DA STRADE 2.144,25
 SUP. DESTINATA A PARCHEGGIO 3.492,35
 SUP. DESTINATA A VERDE PUBBLICO 1.420,00
 SUPERFICIE TOTALE 46.811,00
















SIT COMUNE DI URBINO: VISTA AEREA E INDIVIDUAZIONE AREA



STRALCIO PRG - COMUNE DI URBINO - ZONIZZAZIONE



Legenda PRG Urbino

	A	Centro Storico
	A/n	Residui dell'insediamento storico nel territorio inglobati nella recente struttura urbana
	B/n	Aree urbane di recente edificazione
	B/n	Aree urbane di recente edificazione a specifica destinazione produttiva
	B/n	Aree urbane di recente edificazione soggette ad intervento di ristrutturazione urbanistica
	C/n	Zone urbane di espansione dell'abitato a prevalente destinazione residenziale
	D/n	Zone urbane di espansione a prevalente destinazione specialistica (artigianale, commerciale, direzionale, industriale)
	F/n	Aree per standards, per attività collettive, verde pubblico e parcheggi
		Aree verdi di pertinenza stradali
	PU	Zone di parco attrezzato (Urbano, Scientifico)
	PT	Zone di parco territoriale (delle Cesane, del Foglia e di Pallino, di San Lorenzo in Cerquetobono)
		Viabilità di progetto
		Aree destinate alla realizzazione della viabilità
		P.A.I. Zone a pericolosità elevata P3
		P.A.I. Zone Inondabili

Documentazione fotografica illustrante la tipologia di immobili presenti nell'area



PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE RIPRESE FOTOGRAFICHE

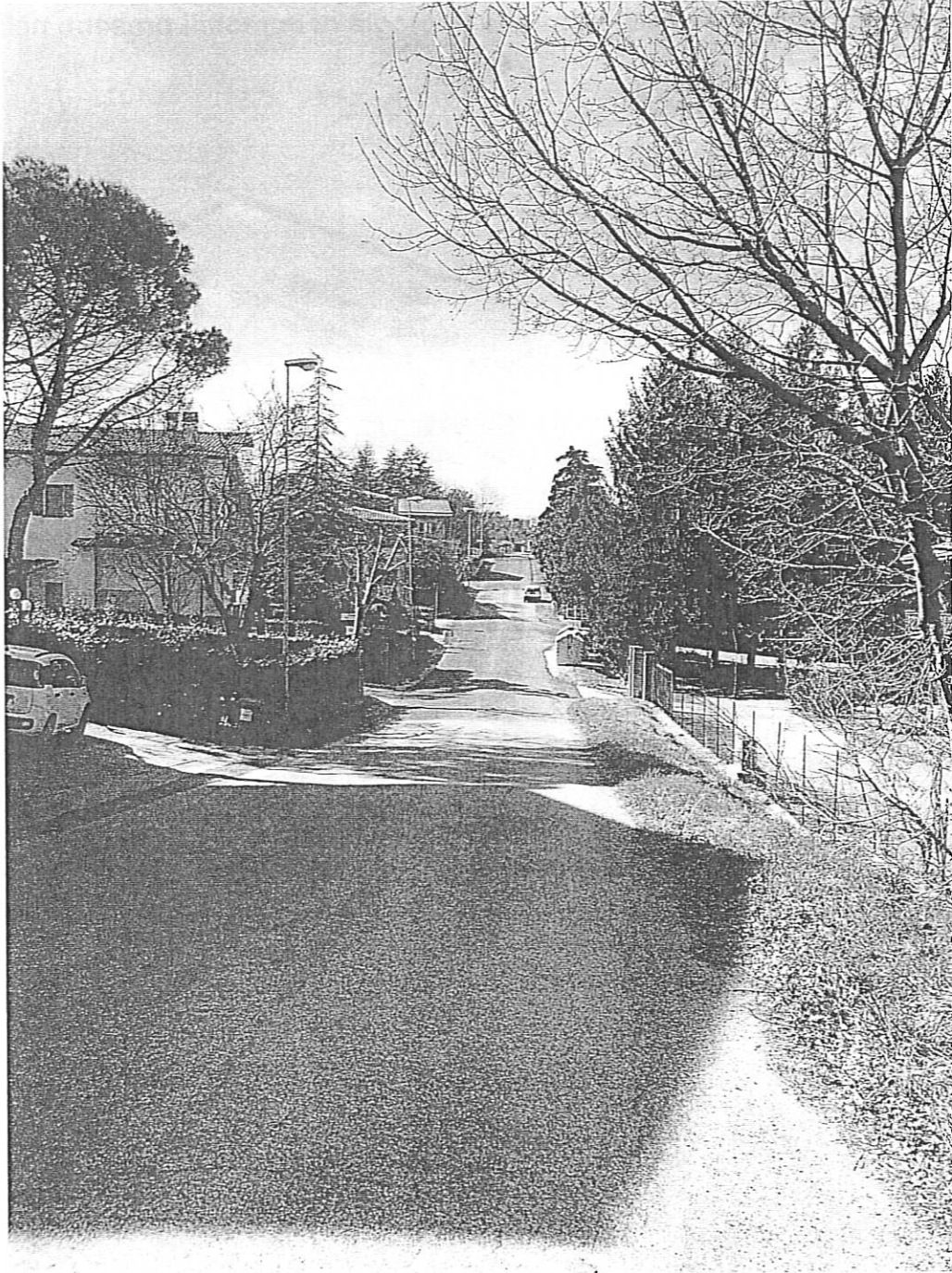


Foto 1: strada principale

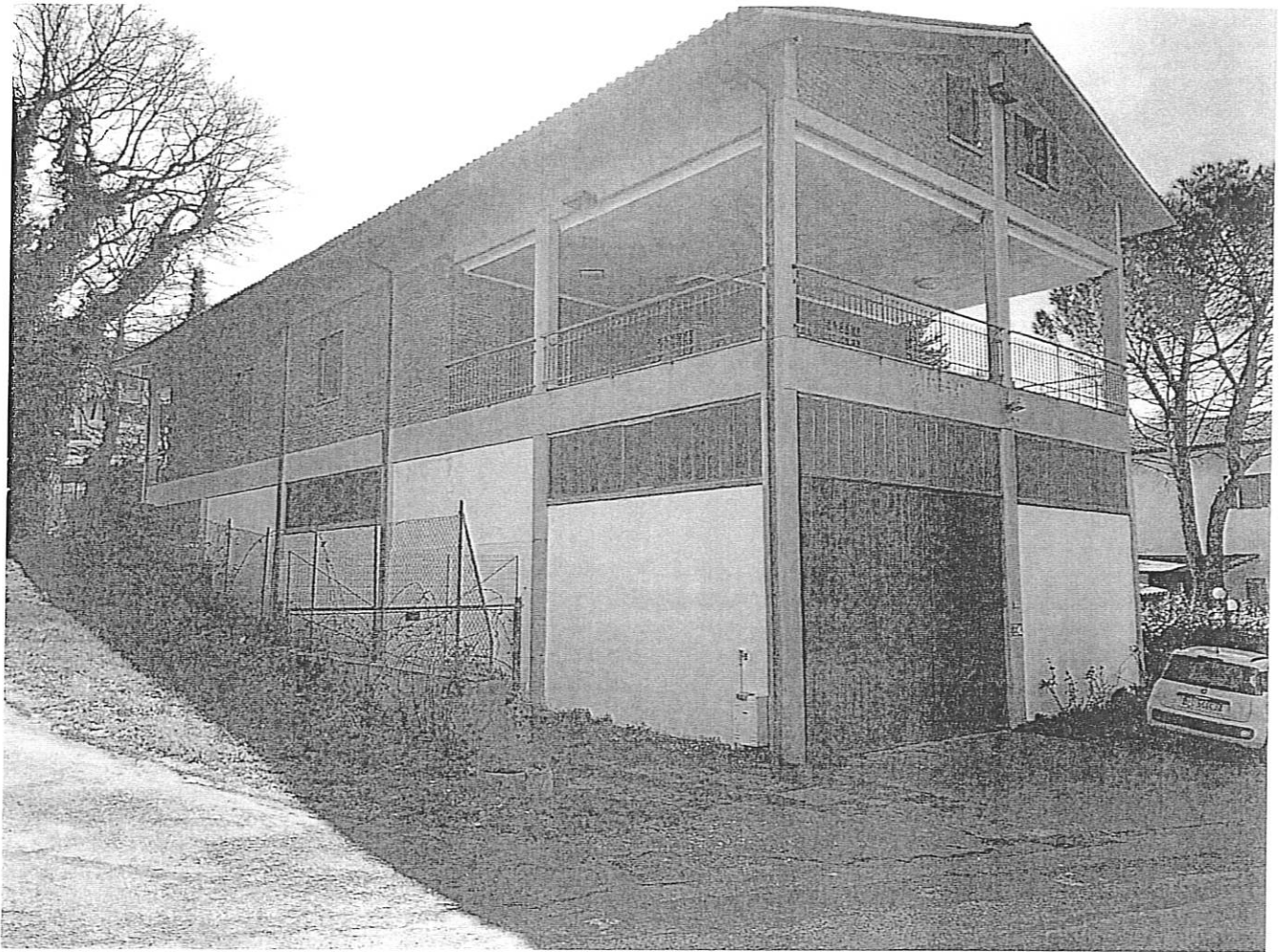


Foto 2: edificio comparto 14



Foto 3 - via tra i comparti 12 e 13



Foto 4 - edificio comparto 13

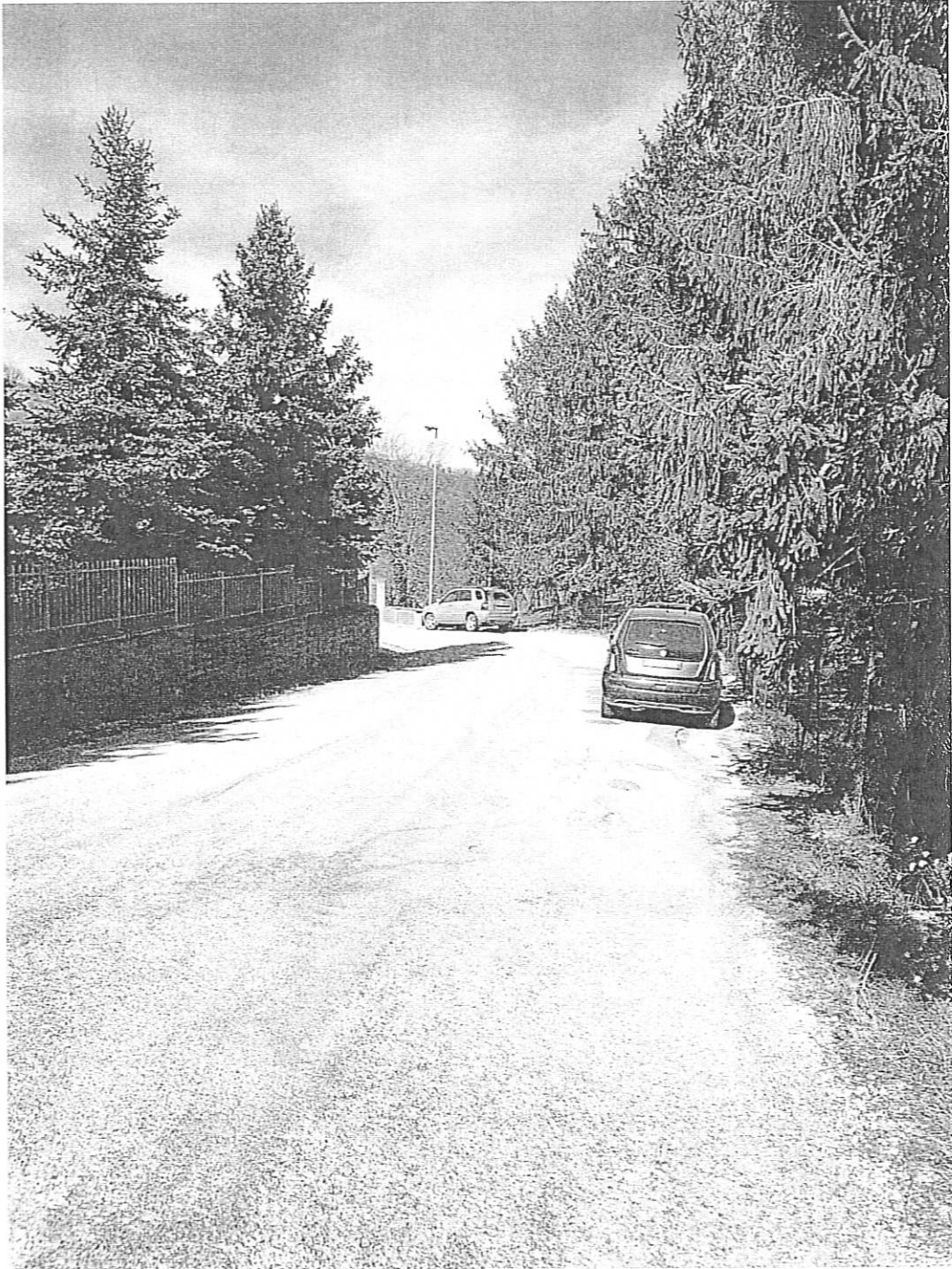


Foto 5: strada pubblica affiancata al comparto 8



Foto 6: Edifici comparto 2

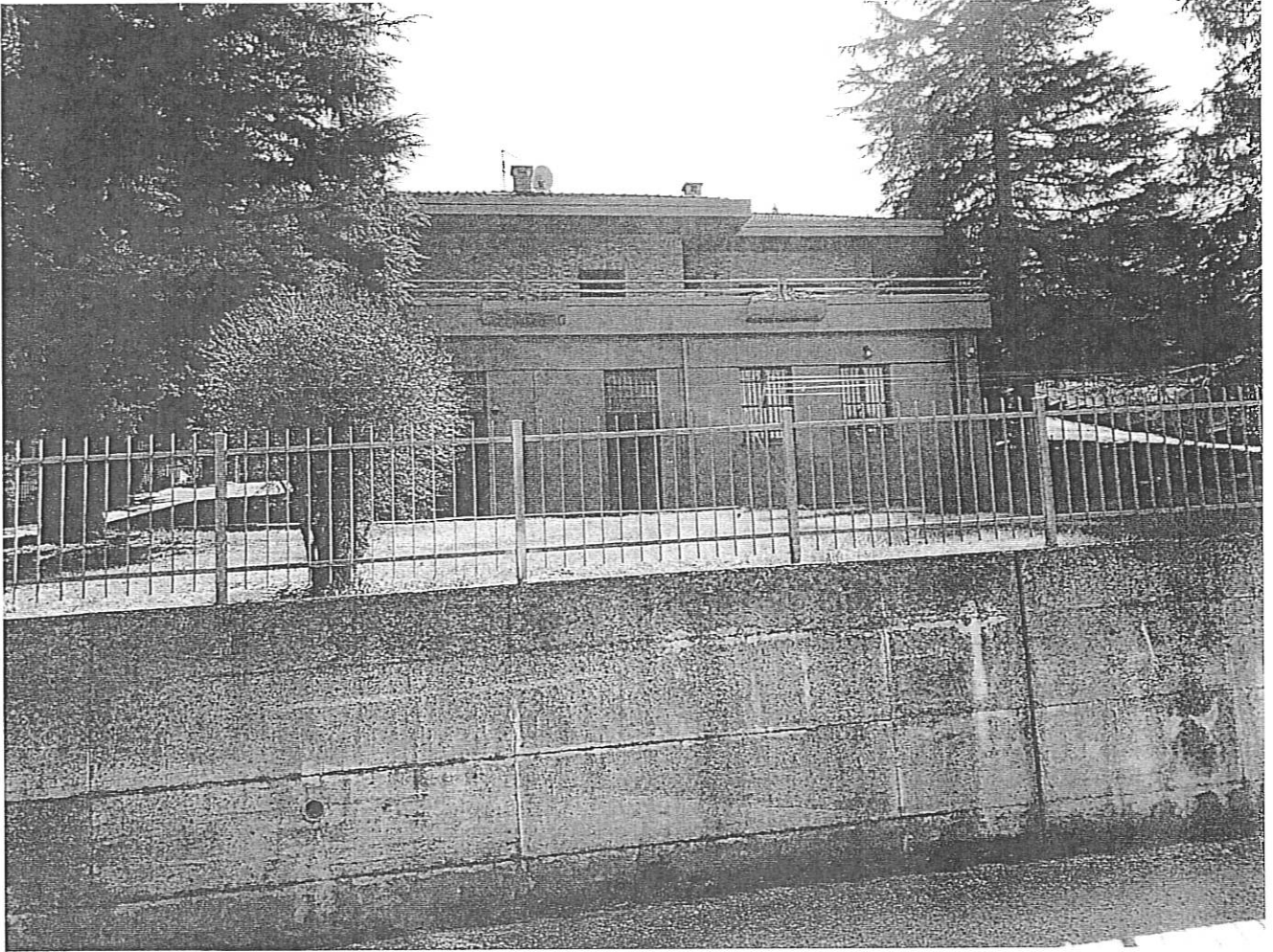


Foto 7: edificio comparto 7

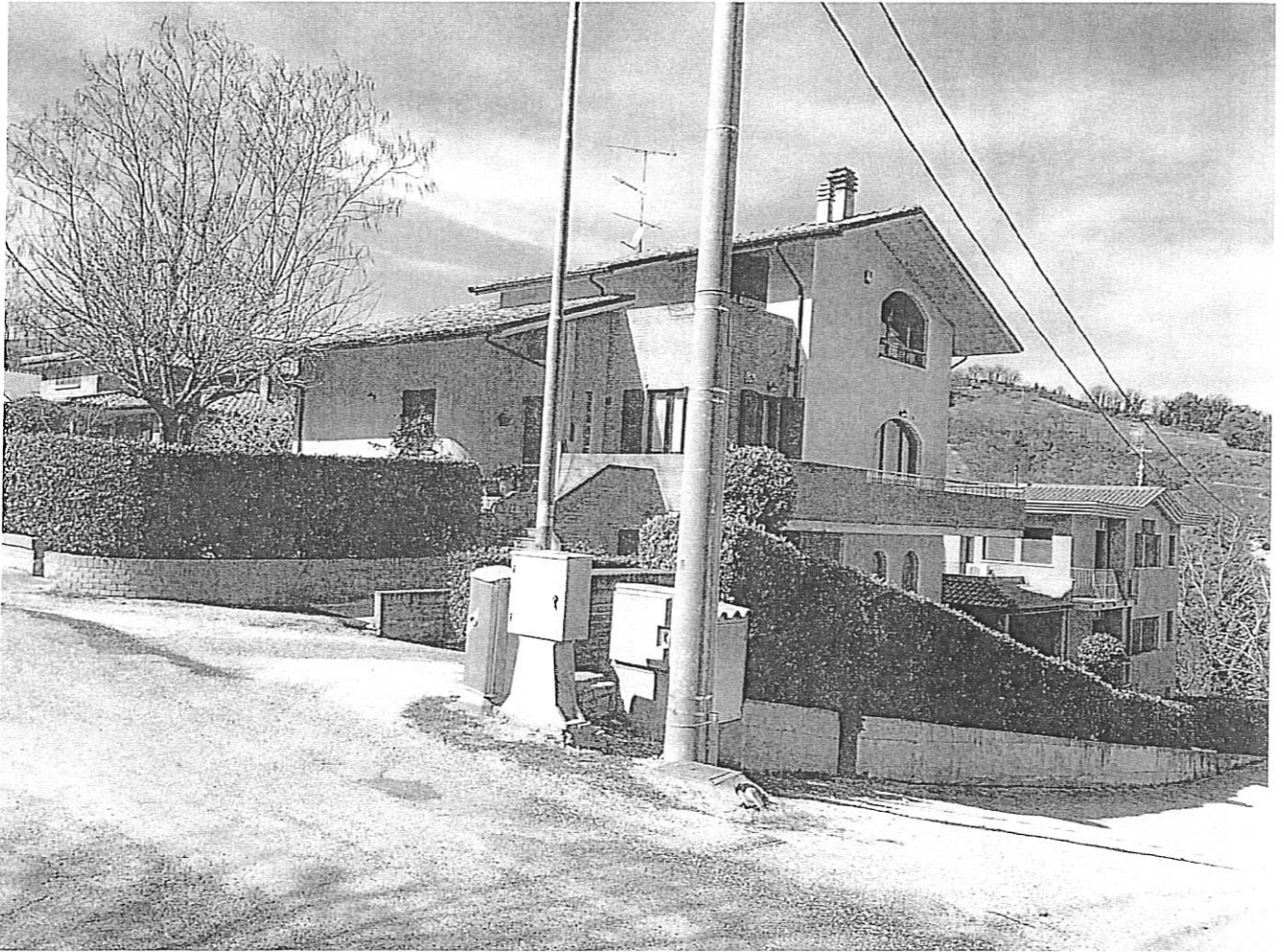


Foto 8: edifici comparto 1

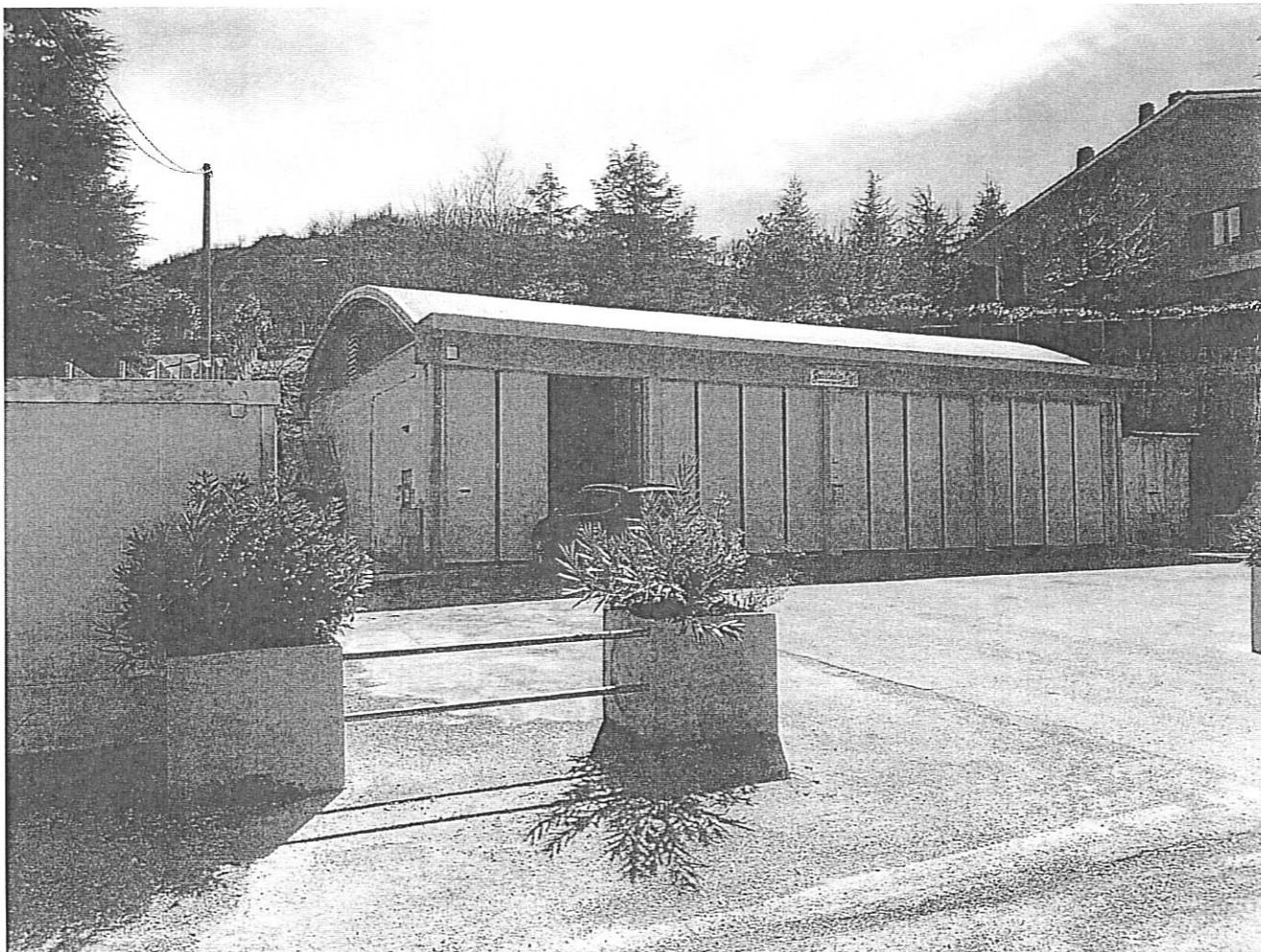


Foto 9: edificio comparto 6



Foto 10: altri edifici comparto 1



Foto 11: altri edifici comparto 1

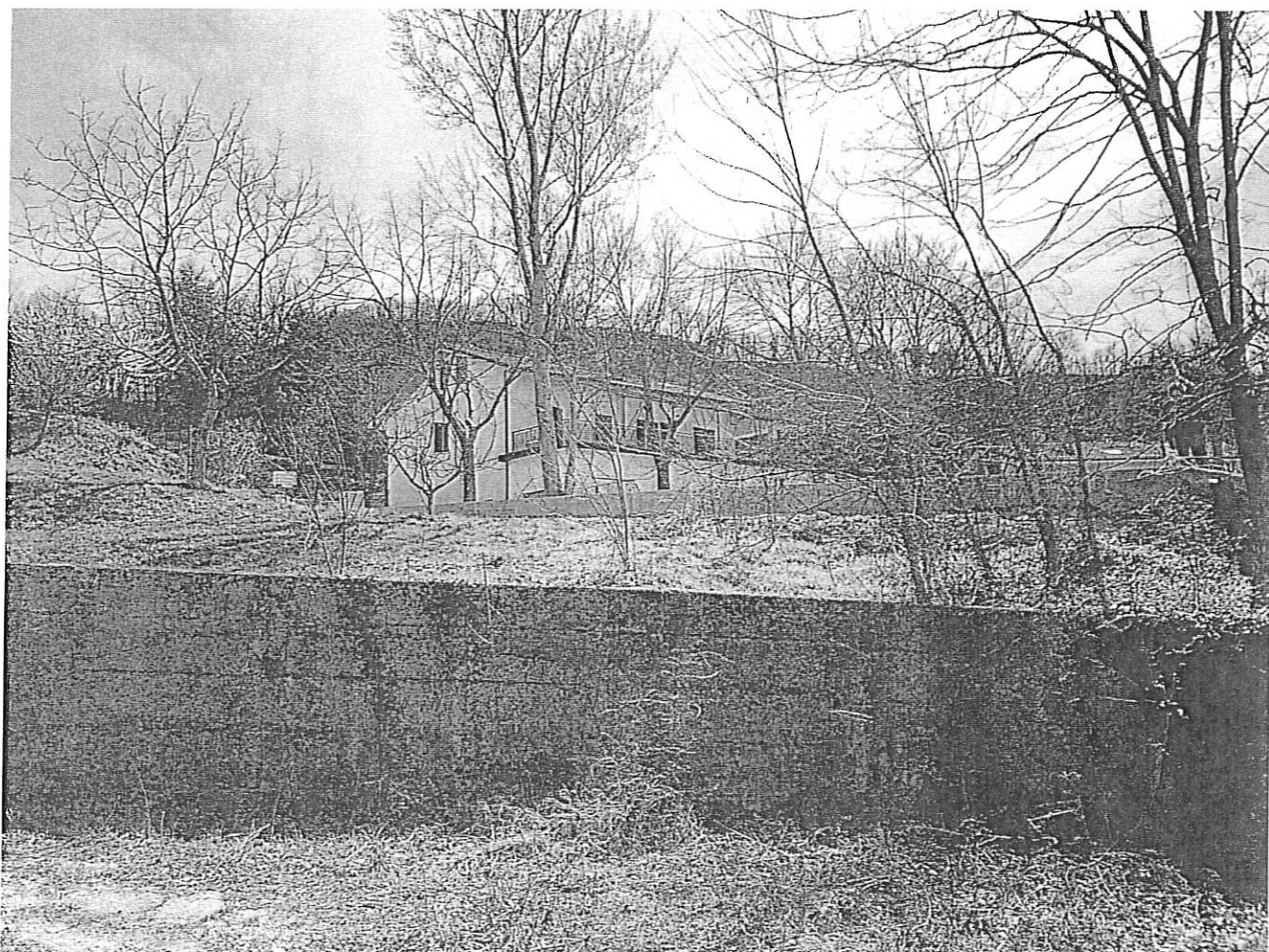


Foto 12: edificio comparto 5



Foto 13: edificio comparto 7 dalla via principale



Foto 14: edifici comparto 11



Foto 15 - edifici comparto 12



Foto 16: edifici comparto 5 e comparto 6



Foto 17: edificio comparto 10

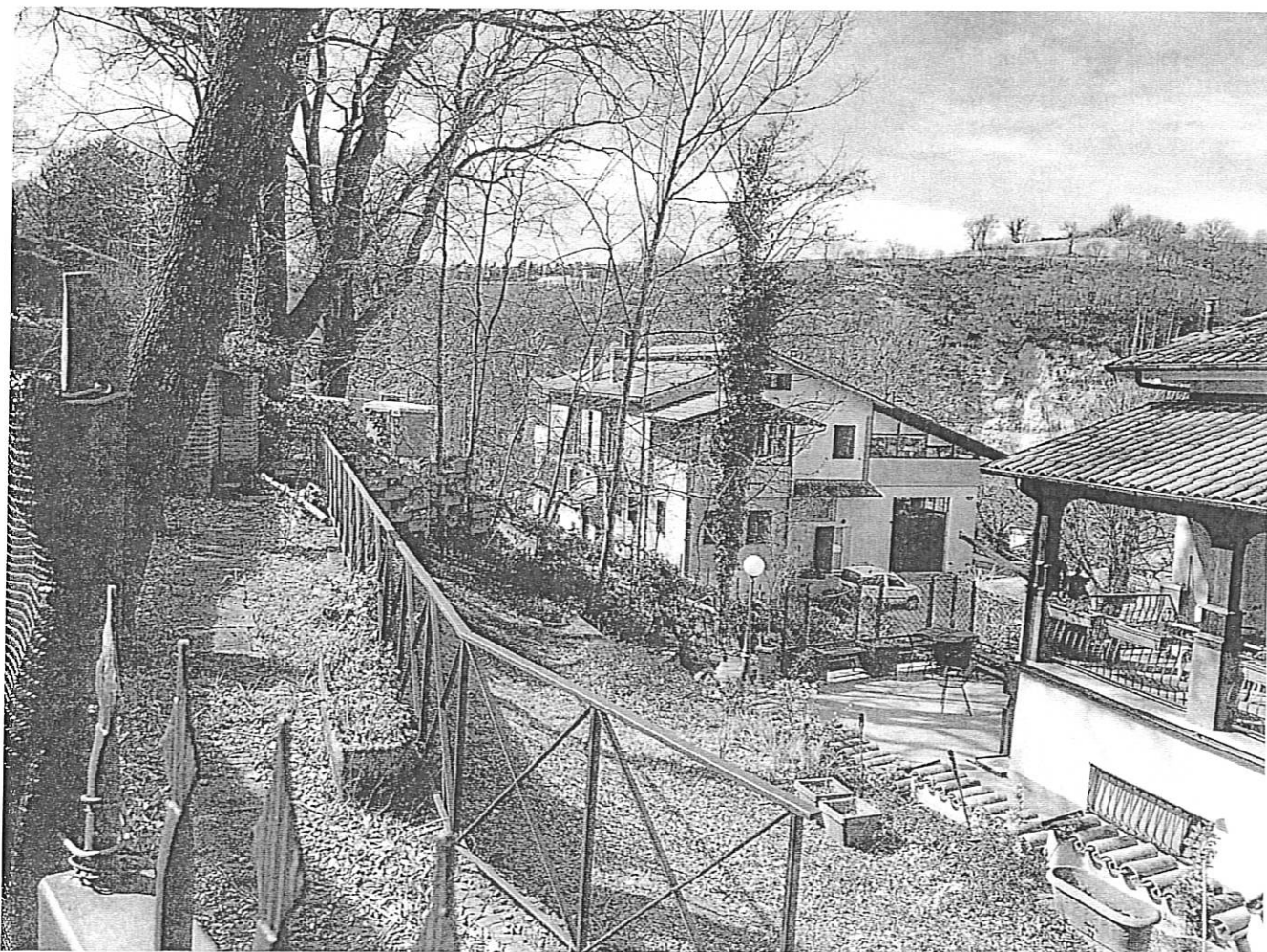


Foto 18: Edifici comparto 3 e 4

