



COMUNE DI URBINO

Provincia di Pesaro e Urbino

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 21 del 29-03-2022

Oggetto: VARIANTE PARZIALE AGLI ARTT. 8 E 9 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.) DEL P.R.G. RELATIVI ALLA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NEL CENTRO STORICO DI URBINO

L'anno duemilaventidue il giorno ventinove del mese di marzo 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	Presente
ROSSI NICOLA	Presente	BORGIANI CAROLINA	Presente
QUARESIMA LAURA	Presente	BALDUCCI DAVIDE	Presente
CLINI ORFEO	Presente	SANTI LORENZO	Presente
GUIDI LUCA	Presente	LONDEI GIORGIO	Presente
PAZZAGLIA ANDREA	Presente	LONDEI LUCA	Presente
MECHELLI LINO	Presente		

Risultano pertanto presenti n. 16 e assenti n. 1 componenti il Consiglio.

Assume la presidenza SIROTTI MASSIMILIANO 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:

ROSSI NICOLA
GUIDI LUCA
BALDUCCI DAVIDE

In continuazione di seduta - n. 3 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.

A questo punto esce il Consigliere Londei Giorgio: SONO PRESENTI N. 15 CONSIGLIERI.

Intervengono quindi nella discussione i Consiglieri Santi, Rosati, Mechelli, Rossi, Balducci, Londei Luca, Borgiani e 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

La presente variante parziale al P.R.G. intende apportare alcune modifiche alle Norme Tecniche Attuative che disciplinano gli interventi nel Centro Storico di Urbino ponendosi le finalità e gli obiettivi di seguito descritti.

E' prevista la modifica di alcuni limiti vigenti per gli interventi edilizi che comportano l'incremento delle unità abitative: si consente la possibilità di effettuare interventi con incrementi di unità residenziali anche su tipologie di edifici oggi totalmente escluse da tale possibilità e si consente di realizzare unità abitative con un taglio dimensionale anche inferiore a quello attualmente prescritto per le nuove unità. Le modifiche sono finalizzate a consentire la realizzazione di unità residenziali aventi un taglio dimensionale appetibile anche a soggetti diversi dalle famiglie con figli (terza età, single, giovani coppie), con l'obiettivo di ampliare la platea di soggetti residenti nel centro storico, che da molti anni risultano in significativo calo.

Si eliminano alcune limitazioni vigenti per l'insediamento di attività produttive del settore terziario in talune tipologie di edifici, con lo scopo di incentivarne l'insediamento, attualmente in forte crisi sia per i vincoli architettonici e di fruibilità tipici del patrimonio edilizio storico, sia soprattutto per la grave crisi economica del settore commerciale e produttivo che permane nei centri storici in generale. L'insediamento di attività produttive potrebbe contribuire a diversificare le destinazioni d'uso presenti nel centro storico, rivitalizzandolo.

Si implementa la normativa vigente con specifiche disposizioni volte a favorire l'insediamento nel centro storico di strutture per la ricettività turistica, nelle diverse tipologie previste dalla normativa regionale sul turismo (alberghi diffusi, bed and breakfast a gestione imprenditoriale, appartamenti per vacanze, ecc.), semplificando il vigente apparato normativo che impone vincoli non sempre compatibili con le esigenze legate alla realizzazione di tali strutture. Incentivare l'insediamento di strutture ricettive rivolte al turismo nel centro storico, avente una forte vocazione turistica, si ritiene possa contribuire a diversificare l'uso del patrimonio edilizio esistente, oggi fortemente incentrato sull'affitto per studenti universitari.

Le norme del P.R.G. vigente che disciplinano gli interventi nel Centro Storico di Urbino sono riportate nelle Norme Tecniche Attuative (NTA) all'art. 7 comma 3, all'art. 8 commi 3 – 5 e all'art. 9.

Di seguito si descrivono i contenuti delle modifiche che si prevede di apportare alla normativa richiamata per perseguire le finalità sopra dette, rimandando alla lettura dell'ALLEGATO 1 alla presente deliberazione l'analisi puntuale del testo normativo oggetto della variante, disposto su due colonne affiancate in cui è riportato nella colonna di sinistra il testo vigente e in quella di destra il testo di variante.

Modifiche all'art. 9.

Si prevede la modifica del comma 4 dell'art. 9, che attualmente pone limitazioni agli interventi nel centro storico che prevedono l'incremento delle unità abitative. La norma attualmente vigente vieta tassativamente gli interventi che comportano l'aumento di unità abitative nelle tipologie edilizie classificate "minori" (case a schiera, case a schiera aggregate, case d'angolo), mentre nelle tipologie edilizie "superiori" (palazzi, case a corte, case a blocco, case in linea) e per le tipologie ottocentesche plurifamiliari e novecentesche unifamiliari e plurifamiliari a blocco, gli interventi che comportano l'aumento delle unità abitative sono consentiti purché non determinino unità aventi una superficie utile netta interna inferiore a mq 70. La limitazione dimensionale richiamata era stata inserita con una variante parziale al P.R.G. De Carlo del 1997, approvata nel 2009, che innalzò a 70 mq l'originario limite dimensionale di 60 mq. Con la stessa variante si inserirono tra le tipologie di edifici in cui era ammesso il frazionamento, le tipologie ottocentesche plurifamiliari e novecentesche unifamiliari e plurifamiliari a blocco, tipologie di edifici che non contemplate dalla iniziale normativa del P.R.G. del Carlo del 1997.

Con l'attuale variante si prevede un abbassamento a 45 mq del limite minimo dimensionale delle unità abitative realizzabili nel centro storico e nel contempo si elimina il divieto di frazionamento nelle tipologie edilizie "minori", che diventa pertanto consentito indipendentemente dalla tipologia edilizia dell'edificio in cui si interviene.

All'art. 9 vengono poi inseriti i nuovi commi 4 bis, 4 ter, 4 quater e 4 quinquies.

Con i commi 4bis e 4 ter si introduce la possibilità di realizzare rispettivamente alberghi diffusi e case per vacanze, così come disciplinati dalla legislazione regionale sul turismo, rendendo pertanto sempre ammissibili gli interventi finalizzati alla realizzazione di tali strutture turistico ricettive alle condizioni ivi previste. Tali tipi di strutture sono state infatti disciplinate a livello regionale con la L.R. 9/2006, successivamente alla redazione del vigente P.R.G., e gli interventi volti alla realizzazione di tali strutture non sono pertanto sempre compatibili con la vigente disciplina del P.R.G sul centro storico.

Con l'inserimento del comma 4 quater si introduce la possibilità di insediare attività produttive (esercizi pubblici, commercio, attività direzionali, di artigianato artistico) anche ai piani superiori di quegli edifici, classificati dal P.R.G. "residenze con attività produttive al piano terra", dove le attuali norme non ammettono la realizzazione di tali attività ai piani superiori, consentendo solamente la residenza; l'introduzione di tale possibilità è volta a semplificare l'insediamento e il potenziamento delle attività produttive esistenti nel centro storico, in tutte le tipologie di edifici privati, compatibilmente con i vincoli architettonici e di tutela presenti.

Il comma 4 quinquies infine prescrive e sottolinea, mediante un richiamo espresso, che le nuove possibilità di intervento devono comunque rispettare la vigente normativa di P.R.G. che disciplina le modalità di esecuzione degli interventi edilizi nel centro storico e che è deputata alla tutela del patrimonio architettonico, normativa che prescrive: la salvaguardia e valorizzazione delle tipologie architettoniche storiche degli edifici

(strutture murarie, orizzontamenti, volte, scale), la salvaguardia dell'articolazione dei prospetti e delle coperture, delle finiture delle facciate, dei caratteri tipologici degli elementi costruttivi.

All'art. 9 viene inoltre apportata una modifica al comma 3 che in realtà non è direttamente attinente agli obiettivi della presente variante, ma che si rende necessaria per eliminare l'attuale contrasto di quanto stabilito al medesimo comma con le norme degli "INDIRIZZI PER LA SALVAGUARDIA ED IL RECUPERO DEL CENTRO STORICO DI URBINO" approvati con Deliberazione consiliare n. 82 del 10.07 2003. Il comma 3 vigente, infatti, introdotto con una variante parziale al P.R.G. del 2001 per redigere una specifica regolamentazione volta a tutelare il patrimonio architettonico del Centro Storico, stabilisce che tale regolamentazione debba essere sostitutiva della normativa di tutela del P.R.G.; mentre gli indirizzi approvati nel 2003 in attuazione del comma 3 prevedono invece che la regolamentazione è integrativa e non sostitutiva della normativa di tutela del P.R.G.. Con la presente modifica si adegua pertanto il testo del comma 3 a quanto specificato dalla regolamentazione approvata nel 2003.

All'art. 9 viene infine abrogato il comma 5. Il comma abrogato era stato introdotto con la variante del 2009 (quella già sopra richiamata che innalzava il limite minimo della superficie degli alloggi a 70 mq), e stabiliva l'assoggettamento a contributo di costruzione di tutti gli interventi che prevedevano di frazionamento nel centro storico anche se realizzati con interventi minori a quelli della ristrutturazione. L'abrogazione viene effettuata in quanto dal 2014, il contributo di costruzione per interventi di frazionamento nell'ambito di interventi minori a quello della ristrutturazione (manutenzione straordinaria), è stato disciplinato all'art. 17 comma 4 del testo unico dell'edilizia, a seguito di una modifica normativa allo stesso testo unico avvenuta con l'art. 17 comma 1 del D.L. 133 del 12/09/2014. Per quanto detto il comma 5 dell'art. 9 delle N.T.A. oggi vigente risulta inapplicabile in quanto in contrasto con l'art. 17 comma 4 del testo unico dell'edilizia.

Modifiche all'art. 8

L'art. 8 al comma 3 pone dei limiti finalizzati a non consentire l'introspezione dei locali d'abitazione posti ai piani terra degli edifici prospicienti le vie pubbliche, riguardante non solo edifici ubicati nel centro storico ma anche in altre zone edificate del P.R.G.. Con la variante viene inserito un periodo al comma 3 per consentire di utilizzare a fini abitativi o turistici anche quei locali ai piani terra degli edifici del centro storico con finestre sulla via pubblica, aventi le soglie ad un'altezza dalla strada che non consentono l'introspezione dalla via. La norma inserita si pone gli stessi obiettivi della restante parte del comma attualmente vigente, tenendo conto però anche della posizione delle finestre e non solo della posizione del pavimento dei locali. La modifica è finalizzata a consentire il recupero a fini abitativi o turistici di quei locali del centro storico che, pur non avendo il pavimento più alto di 80 cm dal piano strada, hanno finestre esistenti sulla via pubblica che non consentono comunque l'introspezione dalla strada per la loro quota rialzata rispetto alla strada.

La variante prevede poi una modifica all'art. 8 comma 5, che ammette per i locali recuperati nel centro storico deroghe ai rapporti aero-illuminanti degli ambienti. Si inserisce nel comma un periodo con il quale si vieta espressamente la realizzazione di porte di ingresso poste sulla via pubblica con parti vetrate finalizzate a incrementare l'illuminazione naturale dei locali. I portoni vetriati infatti sono ritenuti incompatibili con i caratteri tipologici del centro storico e con le norme finalizzate a limitare l'introspezione nei locali dalla strada inserite al comma 3 dello stesso articolo.

La variante non prevede invece modifiche all'art. 7 comma 3 delle N.T.A. vigente, relativo alle limitazioni sulle destinazioni d'uso dei locali al piano terra degli edifici posti lungo le vie e piazze principali del centro storico (Via Raffaello, Via Bramante, Piazza San Francesco, Via Battisti, Via Mazzini, Via V. Veneto, Via Puccinotti, Piazza Rinascimento, Via Saffi, Via Garibaldi, Piazza della Repubblica), in quanto si ritiene che le nuove possibilità di recupero previste dalla variante debbano rispettare le limitazioni sulle destinazioni d'uso vigenti su questi locali.

In riferimento alla procedura per l'approvazione della variante parziale questa è disciplinata dall'art. 26 della L.R. 34/1992. Ai fini dell'adozione la legislazione vigente prevede l'acquisizione del parere del competente organo della Regione Marche (ex genio civile), sulla compatibilità della variante con gli aspetti geomorfologici ed idraulici del territorio interessato, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e dall'art. 10 della L.R. 22/2011, e l'espletamento della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi dell'art. 11 e seguenti del D.Lgs 152/06 delle linee guida regionali approvate con D.G.R. 1647/2019.

Tenuto conto che la procedura della variante prevede due atti di adozione (adozione art. 26 comma 1 L.R. 34/1992 e adozione definitiva art. 26 comma 2 L.R. 34/1992), e che i contenuti della variante potrebbero subire modifiche a seguito dell'accoglimento da parte dell'amministrazione di eventuali osservazioni pervenute ai sensi dell'art. 26 comma 1 della L.R. 34/1992, il competente settore comunale provvederà ad acquisire il parere geomorfologico e per la compatibilità idraulica e ad espletare la procedura di VAS prima dell'adozione definitiva della variante da effettuare ai sensi dell'art. 26 comma 2 della L.R. 34/1992.

Tutto quanto premesso,

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”;*

SI PROPONE DI DELIBERARE

1. di dare atto che le premesse sono parte integrante e sostanziale della presente proposta di deliberazione;
2. di adottare ai sensi dell’art. 26 comma 1 della L.R. 34/1992, la variante parziale agli articoli 8 e 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., di cui all’elaborato 201.III.A1 - TERZA PARTE LINEEE NORMATIVE, secondo la formulazione riportata nell’ALLEGATO 1 alla presente deliberazione;
3. di dare atto che:
 - la variante adottata dovrà essere depositata a disposizione del pubblico, per sessanta giorni, presso la segreteria del Comune e dell’avvenuto deposito dovrà esserne data notizia secondo quanto previsto dall’art. 26 comma 1 mediante pubblicazione di apposito avviso;
 - preliminarmente all’adozione definitiva della variante ai sensi dell’art. 26 comma 2 della L.R. 34/1992, dovrà essere acquisito il parere del competente organo della Regione Marche (ex genio civile), sulla compatibilità della variante con gli aspetti geomorfologici ed idraulici del territorio interessato, ai sensi dell’art. 89 del D.P.R. 380/01 e dall’art. 10 della L.R. 22/2011, ed espletata la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi dell’art. 11 e seguenti del D.Lgs 152/06 e delle linee guida regionali approvate con D.G.R. 1647/2019;
 - l’adozione della variante non comporta riflessi diretti o indiretti per il bilancio dell’ente se non per la procedura di approvazione prevista dalla legislazione vigente, che prevede dei costi di pubblicazione di avvisi pubblici stimabili nell’ordine di € 1.000,00;
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 21-03-2022, Favorevole

In ordine alla REGOLARITA' CONTABILE:
Responsabile del Servizio Finanziario VALENTINI ORNELLA,
in data 21-03-2022, 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	Contrario
ROSSI NICOLA	Favorevole	BORGIANI CAROLINA	Contrario
QUARESIMA LAURA	Favorevole	BALDUCCI DAVIDE	Contrario
CLINI ORFEO	Favorevole	SANTI LORENZO	Contrario
GUIDI LUCA	Favorevole	LONDEI GIORGIO	
PAZZAGLIA ANDREA	Favorevole	LONDEI LUCA	Favorevole
MECHELLI LINO	Favorevole		

totale voti favorevoli n. 11
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:

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

totale voti favorevoli n. 11
totale voti contrari n. 4
totale astenuti n. 0

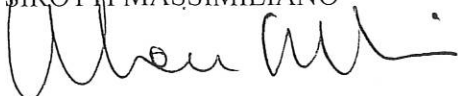
DELIBERA

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

SIROTTI MASSIMILIANO



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,

10 8 APR. 2022

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

ALLEGATO 1

Variante parziale agli artt. 8 e 9 delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.) del P.R.G. relativi alla disciplina degli interventi edilizi nel Centro Storico di Urbino

TESTO DELLE NORME INTERESSATE DALLA VARIANTE – CONFRONTO DELLE NORME VIGENTI E DI VARIANTE.

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. (elaborato 201.III/A1 - TERZA PARTE LINEEE NORMATIVE) disciplinano gli interventi nel Centro Storico di Urbino all'art. 7 comma 3, all'art. 8 commi 3 – 4 – 5 e all'art. 9. Si riportano di seguito le norme sopra richiamate, evidenziando nella colonna di sinistra il testo vigente e nella colonna di destra il testo con le modifiche previste dalla presente variante normativa.

Si evidenzia che l'art. 7 comma 3 sotto riportato non viene modificato con la variante, ma viene riportato nel presente allegato per consentire una più facile lettura dei successivi articoli 8, commi 3-4-5, e art. 9, modificati con la variante che richiamano in più punti l'art. 7 comma 3.

ART. 7 COMMA 3	
VIGENTE	VARIANTE
<p>Art. 7 – Destinazioni d'uso.</p> <p>(...omissis..)</p> <p>3.</p> <p>Particolari condizioni limitative delle destinazioni d'uso sono previste per il Centro Storico di Urbino, a motivo delle particolari tensioni abitative cui attualmente è sottoposto. Tali specifiche limitazioni sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> • le destinazioni d'uso ammesse ai piani terra sono solo quelle afferenti alle attività artigianali, commerciali, direzionali e di pubblico servizio. I locali a piano terra potranno essere inoltre adibiti a destinazioni residenziali o ricettive solo se corrispondenti ai requisiti igienici ed aero-illuminanti indicati al successivo art.8. • lungo le vie e piazze principali del centro storico (via Raffaello, via Bramante, Piazza San Francesco, via Battisti, via Mazzini, via V. Veneto, via Puccinotti, Piazza Rinascimento, via Saffi, via Garibaldi, Piazza della Repubblica) le trasformazioni d'uso dei locali a piano terra devono tendere all'insediamento di attività commerciali, del piccolo artigianato di servizio e/o artistico e di pubblici esercizi: ovvero uffici per informazioni o per servizi di tipo telematico al cittadino sia pubblici che privati ^{XII}: sono escluse nuove destinazioni o l'incremento delle esistenti per residenze (testo stralciato)¹⁹. In ogni caso le attività da insediare dovranno prevedere la realizzazione di vetrine con elevati standard qualitativi finalizzati a valorizzare e a rendere attrattive le attività svolte ^{XIII}. • E' consentito inoltre l'insediamento di funzioni direzionali ai piani terra degli edifici lungo le vie principali del centro storico alle seguenti condizioni: 	<p>Art. 7 – Destinazioni d'uso.</p> <p>(...omissis..)</p> <p>3. (INVARIATO)</p> <p>Particolari condizioni limitative delle destinazioni d'uso sono previste per il Centro Storico di Urbino, a motivo delle particolari tensioni abitative cui attualmente è sottoposto. Tali specifiche limitazioni sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> • le destinazioni d'uso ammesse ai piani terra sono solo quelle afferenti alle attività artigianali, commerciali, direzionali e di pubblico servizio. I locali a piano terra potranno essere inoltre adibiti a destinazioni residenziali o ricettive solo se corrispondenti ai requisiti igienici ed aero-illuminanti indicati al successivo art.8. • lungo le vie e piazze principali del centro storico (via Raffaello, via Bramante, Piazza San Francesco, via Battisti, via Mazzini, via V. Veneto, via Puccinotti, Piazza Rinascimento, via Saffi, via Garibaldi, Piazza della Repubblica) le trasformazioni d'uso dei locali a piano terra devono tendere all'insediamento di attività commerciali, del piccolo artigianato di servizio e/o artistico e di pubblici esercizi: ovvero uffici per informazioni o per servizi di tipo telematico al cittadino sia pubblici che privati ^{XII}: sono escluse nuove destinazioni o l'incremento delle esistenti per residenze (testo stralciato)¹⁹. In ogni caso le attività da insediare dovranno prevedere la realizzazione di vetrine con elevati standard qualitativi finalizzati a valorizzare e a rendere attrattive le attività svolte ^{XIII}. • E' consentito inoltre l'insediamento di funzioni direzionali ai piani terra degli edifici lungo le vie principali del centro storico alle seguenti condizioni:

- gli eventuali infissi esistenti delle aperture del locale, poste sulla via pubblica non conformi alle norme previste dagli "Indirizzi per la salvaguardia ed il recupero del centro storico di Urbino", dovranno essere riqualificati nel rispetto di tali norme.

- Le parti trasparenti delle aperture poste sulla via pubblica non devono prevedere dispositivi opacizzanti.

- L'individuazione dell'attività direzionale potrà essere effettuata esclusivamente mediante l'utilizzo di targhe pubblicitarie conformi all'art. 18 punto C3.3.a degli "Indirizzi per la salvaguardia ed il recupero del centro storico di Urbino". E' esclusa ogni altra forma di pubblicità o affissione negli infissi sulla via pubblica ²⁰.

NOTE

19
variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 16.02.2016

20
variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 16.02.2016

XII
Variante al PRG. Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.19 del 14.03.2011

XIII
Variante al PRG. Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.19 del 14.03.2011

- gli eventuali infissi esistenti delle aperture del locale, poste sulla via pubblica non conformi alle norme previste dagli "Indirizzi per la salvaguardia ed il recupero del centro storico di Urbino", dovranno essere riqualificati nel rispetto di tali norme.

- Le parti trasparenti delle aperture poste sulla via pubblica non devono prevedere dispositivi opacizzanti.

- L'individuazione dell'attività direzionale potrà essere effettuata esclusivamente mediante l'utilizzo di targhe pubblicitarie conformi all'art. 18 punto C3.3.a degli "Indirizzi per la salvaguardia ed il recupero del centro storico di Urbino". E' esclusa ogni altra forma di pubblicità o affissione negli infissi sulla via pubblica ²⁰.

NOTE

19
variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 16.02.2016

20
variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 16.02.2016

XII
Variante al PRG. Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.19 del 14.03.2011

XIII
Variante al PRG. Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.19 del 14.03.2011

ART. 8 COMMI 3 – 4 – 5

VIGENTE	VARIANTE
<p>Art. 8 - Adeguamento al Regolamento Tipo Regionale.</p> <p>(...omissis)</p> <p>3 Non è consentito ampliare o insediare funzioni residenziali o ricettive in locali con affaccio diretto sulla strada pubblica, quando il piano di calpestio, in uno qualunque dei suoi punti, sia posto a meno di cm. 80 di altezza sopra il corrispondente punto lungo la strada esterna o cm 30 di altezza sopra il corrispondente punto della chiostra o corte interna, qualora qui insistano le aperture che areano i locali stessi; i locali posti a quote inferiori potranno essere destinati ad attività accessorie. Tali limiti non si applicano agli edifici posti all' interno di aree recitate, ubicati a distanza non inferiore a 5 m dalla recinzione e negli interventi di recupero e/o ampliamento di edifici rurali isolati o all' interno dei "Nuclei rurali" di cui al successivo art. 21.^{XVI} Tali limiti non si applicano inoltre nelle zone di espansione soggette a Piano Attuativo e nelle zone urbanizzate delle frazioni. ^{XVII}</p> <p>4 Per il calcolo dei requisiti illuminotecnici, le aperture del prospetto dovranno raggiungere la dimensione minima di 1/8 della superficie corrispondente di pavimento, al netto delle aperture relative alle porte d'ingresso;</p> <p>5 Quanto detto al punto precedente non si applica nelle zone A di PRG; nelle aree e immobili sottoposti a tutela integrale, e nel recupero dei fabbricati rurali sottoposti ad interventi conservativi ai sensi delle presenti norme; nel centro storico di Urbino non è comunque ammessa la trasformazione d'uso in residenza o attività ricettiva dei locali a piano terra che non garantiscano un sufficiente coefficiente d'illuminazione diurna.³⁰</p> <p>(..... omissis)</p>	<p>Art. 8 - Adeguamento al Regolamento Tipo Regionale.</p> <p>(...omissis)</p> <p>3 (MODIFICATO) Non è consentito ampliare o insediare funzioni residenziali o ricettive in locali con affaccio diretto sulla strada pubblica, quando il piano di calpestio, in uno qualunque dei suoi punti, sia posto a meno di cm. 80 di altezza sopra il corrispondente punto lungo la strada esterna o cm 30 di altezza sopra il corrispondente punto della chiostra o corte interna, qualora qui insistano le aperture che areano i locali stessi; i locali posti a quote inferiori potranno essere destinati ad attività accessorie. Tali limiti non si applicano agli edifici posti all' interno di aree recitate, ubicati a distanza non inferiore a 5 m dalla recinzione e negli interventi di recupero e/o ampliamento di edifici rurali isolati o all' interno dei "Nuclei rurali" di cui al successivo art. 21. ^{XVI} Tali limiti non si applicano inoltre nelle zone di espansione soggette a Piano Attuativo e nelle zone urbanizzate delle frazioni. ^{XVII} Nel centro storico di Urbino le limitazioni del presente comma non si applicano per i locali che, pur avendo l'affaccio sulla via pubblica, hanno finestre con la soglia posizionata in ogni punto, ad un'altezza uguale o maggiore a 1.80 m dal piano della strada pubblica.</p> <p>4 (INVARIATO) Per il calcolo dei requisiti illuminotecnici, le aperture del prospetto dovranno raggiungere la dimensione minima di 1/8 della superficie corrispondente di pavimento, al netto delle aperture relative alle porte d'ingresso;</p> <p>5 (MODIFICATO) La dimensione minima delle aperture previste dal precedente comma non si applica nelle zone A di PRG, nelle aree e immobili sottoposti a tutela integrale, e nel recupero dei fabbricati rurali sottoposti ad interventi conservativi ai sensi delle presenti norme; nel centro storico di Urbino non è comunque ammessa la trasformazione d'uso in residenza o attività ricettiva dei locali a piano terra che non garantiscano un sufficiente coefficiente d'illuminazione diurna.³⁰ Nel centro storico di Urbino, nell'ambito degli interventi di recupero finalizzati a insediare funzioni residenziali o ricettive nei locali al piano terra, non è ammesso realizzare porte di ingresso posizionate sulla via pubblica aventi parti vetrate finalizzate all'illuminazione diretta degli ambienti, in quanto non compatibili con i caratteri tipologici del centro storico e con quanto previsto al comma 3.</p> <p>(..... omissis)</p>

Note

30

Si definisce coefficiente di illuminazione diurna il rapporto tra la illuminazione effettiva dell'ambiente considerato e la illuminazione che, nello stesso momento, assumerebbe una superficie liberamente esposta all'aperto. Si considera insufficiente un coefficiente di illuminazione diurna minore di 0,005.

XVI

Modifica in accoglimento pt. 6, osservazione n° 386; deliberazione Giunta Provinciale n° 776/96, Capo B, pt. c..

XVII

Modifica in accoglimento del Pt. D) della deliberazione del Consiglio Comunale n° 22 del 3.3.1995..

Note

30

Si definisce coefficiente di illuminazione diurna il rapporto tra la illuminazione effettiva dell'ambiente considerato e la illuminazione che, nello stesso momento, assumerebbe una superficie liberamente esposta all'aperto. Si considera insufficiente un coefficiente di illuminazione diurna minore di 0,005.

XVI

Modifica in accoglimento pt. 6, osservazione n° 386; deliberazione Giunta Provinciale n° 776/96, Capo B, pt. c..

XVII

Modifica in accoglimento del Pt. D) della deliberazione del Consiglio Comunale n° 22 del 3.3.1995..

MODIFICHE ALL'ART. 9 DELLE N.T.A.

VIGENTE	VARIANTE
<p>Art. 9 - Centro storico del capoluogo.</p> <p>1. <i>Per gli interventi all'interno del perimetro delle mura e per la zona cosiddetta "Borgo Mercatale" ³² valgono le norme in vigore a seguito della variante PRG '83, come modificata dalla variante PRG '86/3³³, secondo il testo riportato nell'allegato 4 e con le integrazioni contenute nel presente articolo, e quelle relative alle destinazioni d'uso, come specificato al precedente art. 7.</i></p> <p>2. <i>Valgono quindi le seguenti integrazioni:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>il PRG (all. n° 3 alle NTA) fornisce particolari indicazioni circa i materiali e le tecniche di lavorazione da impiegare negli interventi nel Centro Storico; a tali indicazioni è obbligatorio attenersi, laddove queste sono espresse in termini prescrittivi</i> ▪ <i>le tavole della serie III / G specificano gli isolati per i quali è necessario l'adozione di un piano di Recupero di iniziativa pubblica, e le modalità per il trattamento delle facciate lungo i principali assi viari di Urbino (Via Raffaello, via Bramante, via Cesare Battisti, via Mazzini, via Veneto, Pucinotti, P.zza Rinascimento, via Saffi) stabilendo, in relazione alle condizioni dell'intorno urbano ed a quelle proprie dell'edificio, la relativa prescrizione, edificio per edificio. Oltre a queste specifiche, gli elaborati di PRG indicano, per ogni singolo prospetto, gli elementi che dovranno essere oggetto di una adeguata sistemazione nel corso degli interventi di recupero (quali: soglie, serramenti, vetrine, insegne, ecc.);</i> ▪ <i>per gli edifici prospicienti strade ed aree pubbliche non compresi tra quelli elencati al punto precedente, il cambio di trattamento di facciata, all'interno della casistica sopra richiamata, è ammessa solo previa approvazione da parte dell' Amministrazione Comunale, di uno specifico Piano di Recupero (di iniziativa pubblica o privata) che disciplini queste specifiche modalità di intervento lungo un significativo intorno urbano (gli allineamenti stradali fronteggianti, i lati di una piazza, ecc.). E' invece sempre obbligatoria la sistemazione degli elementi di finitura dei prospetti con l'adozione di tecnologie, lavorazioni e materiali analoghi a quelli individuati per i prospetti principali;</i> ▪ <i>è vietato modificare l'esistente articolazione dei prospetti se non per riportare i vani porta e finestra, e l'andamento delle coperture, a dimensioni e configurazioni più appropriate, in relazione al tipo edilizio ed all'allineamento dei fronti degli edifici limitrofi;</i> 	<p>Art. 9 - Centro storico del capoluogo.</p> <p>1. (INVARIATO) <i>Per gli interventi all'interno del perimetro delle mura e per la zona cosiddetta "Borgo Mercatale" ³² valgono le norme in vigore a seguito della variante PRG '83, come modificata dalla variante PRG '86/3³³, secondo il testo riportato nell'allegato 4 e con le integrazioni contenute nel presente articolo, e quelle relative alle destinazioni d'uso, come specificato al precedente art. 7.</i></p> <p>2. (INVARIATO) <i>Valgono quindi le seguenti integrazioni:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>il PRG (all. n° 3 alle NTA) fornisce particolari indicazioni circa i materiali e le tecniche di lavorazione da impiegare negli interventi nel Centro Storico; a tali indicazioni è obbligatorio attenersi, laddove queste sono espresse in termini prescrittivi</i> ▪ <i>le tavole della serie III / G specificano gli isolati per i quali è necessario l'adozione di un piano di Recupero di iniziativa pubblica, e le modalità per il trattamento delle facciate lungo i principali assi viari di Urbino (Via Raffaello, via Bramante, via Cesare Battisti, via Mazzini, via Veneto, Pucinotti, P.zza Rinascimento, via Saffi) stabilendo, in relazione alle condizioni dell'intorno urbano ed a quelle proprie dell'edificio, la relativa prescrizione, edificio per edificio. Oltre a queste specifiche, gli elaborati di PRG indicano, per ogni singolo prospetto, gli elementi che dovranno essere oggetto di una adeguata sistemazione nel corso degli interventi di recupero (quali: soglie, serramenti, vetrine, insegne, ecc.);</i> ▪ <i>per gli edifici prospicienti strade ed aree pubbliche non compresi tra quelli elencati al punto precedente, il cambio di trattamento di facciata, all'interno della casistica sopra richiamata, è ammessa solo previa approvazione da parte dell' Amministrazione Comunale, di uno specifico Piano di Recupero (di iniziativa pubblica o privata) che disciplini queste specifiche modalità di intervento lungo un significativo intorno urbano (gli allineamenti stradali fronteggianti, i lati di una piazza, ecc.). E' invece sempre obbligatoria la sistemazione degli elementi di finitura dei prospetti con l'adozione di tecnologie, lavorazioni e materiali analoghi a quelli individuati per i prospetti principali;</i> ▪ <i>è vietato modificare l'esistente articolazione dei prospetti se non per riportare i vani porta e finestra, e l'andamento delle coperture, a dimensioni e configurazioni più appropriate, in relazione al tipo edilizio ed all'allineamento dei fronti degli edifici limitrofi;</i>

3.

Le indicazioni e prescrizioni contenute negli elaborati citati dai precedenti commi hanno valore transitorio e di salvaguardia e perderanno la loro efficacia al momento dell'approvazione da parte dell'amministrazione comunale di una apposita e dettagliata regolamentazione volta ad ottenere obiettivi di qualità negli interventi di riqualificazione ambientale, di recupero del patrimonio edilizio ed in generale dell'ambiente urbano.³⁴ XIX

4.

E' vietato qualsiasi intervento edilizio che comporta un aumento delle unità abitative, quando è finalizzato a crearne di minime. Tale divieto è tassativo per le tipologie minori: case a schiera, case a schiera aggregate, case d'angolo. Per i tipi edilizi elencati di seguito (e rappresentati nella tav. 16 CS A variante adottata con del. C.C. 110/83):

- palazzi,
- case a corte,
- case a blocco,
- case in linea,
- tipologie ottocentesche plurifamiliari,
- tipologie novecentesche unifamiliari e a blocco plurifamiliari,

l'eventuale frazionamento non potrà comunque creare unità immobiliari aventi superficie utile (SU) inferiore a mq 70 così come definita alla voce 14 del Quadro delle Definizioni Uniformi di cui all'Allegato A dell'Intesa tra Governo, Regioni e Comuni del 20/10/2016.³⁵

4.bis

Soppresso³⁶

3. (MODIFICATO)

Le indicazioni e prescrizioni contenute negli elaborati citati dai precedenti commi possono essere integrate o sostituite con l'approvazione da parte dell'amministrazione comunale di una apposita e dettagliata regolamentazione volta ad ottenere obiettivi di qualità negli interventi di riqualificazione ambientale, di recupero del patrimonio edilizio ed in generale dell'ambiente urbano.³⁴

4. (MODIFICATO)

E' vietato qualsiasi intervento edilizio che comporta un aumento delle unità abitative quando è finalizzato a crearne di minime. Gli interventi che prevedono l'incremento del numero di unità abitative non potranno pertanto prevedere unità aventi una superficie utile (SU), così come definita dalla legislazione nazionale e regionale vigente (definizioni uniformi), inferiore a 45 mq. Gli interventi che prevedono l'incremento di unità abitative ammesse dal presente comma sono comunque subordinati al rispetto dei limiti sulle destinazioni d'uso stabiliti all'art. 7 comma 3 e delle condizioni stabilite all'art. 8, commi 3 e 5

4 bis. (AGGIUNTO)

Sono sempre ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di alberghi diffusi, così come definiti dalla legislazione regionale in materia di turismo. I locali delle strutture alberghiere previste dal presente comma da destinate all'alloggio dei frequentatori, dovranno essere realizzati nel rispetto dei limiti sulle destinazioni d'uso stabiliti all'art. 7 comma 3 e delle condizioni stabilite all'art. 8, commi 3 e 5. Non sono invece sottoposti ai limiti richiamati i locali delle strutture in cui sono ubicati i servizi di ricevimento e portineria e gli altri servizi accessori generali, compreso l'eventuale servizio di ristorazione.

4 ter. (AGGIUNTO)

Sono sempre ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di case e appartamenti per vacanze, così come definiti dalla legislazione regionale in materia di turismo, aventi dimensioni anche inferiori a quelle stabilite al comma 4, nel rispetto degli obblighi stabiliti dalla legislazione regionale in materia di turismo e alle seguenti ulteriori condizioni:

- a) i locali di abitazione dovranno essere realizzati nel rispetto dei limiti sulle destinazioni d'uso stabiliti all'art. 7 comma 3 e delle condizioni stabilite all'art. 8, commi 3 e 5;
- b) gli alloggi realizzati a seguito di frazionamento non potranno essere ceduti singolarmente a

soggetti diversi e dovranno essere gestiti unitariamente per turismo in forma imprenditoriale;

c) gli alloggi non potranno essere utilizzati dal proprietario per la propria residenza e non potranno essere locati con contratti aventi una durata superiore a 30 gg; sugli stessi alloggi non potrà inoltre essere stabilita la residenza di persone fisiche;

d) la realizzazione degli interventi previsti dal presente comma è subordinata alla preventiva istituzione di un vincolo notarile, a cura e spese dell'interessato e registrato e trascritto nei pubblici registri immobiliari a favore del Comune e contro la proprietà, con la quale la proprietà o i successori o aventi causa si impegnano a rispettare gli obblighi stabiliti ai punti b) e c) del presente comma. L'atto di vincolo dovrà espressamente riportare la clausola con la quale le parti prendono atto che il mancato rispetto degli obblighi ivi previsti comporterà l'inagibilità dei locali per uso improprio e difforme dalle presenti norme, con conseguente obbligo da parte della proprietà allo sgombero degli utilizzatori delle unità immobiliari.

4 quater. (AGGIUNTO)

Al fine di incentivare l'insediamento di attività produttive di tipo commerciale, direzionale, di artigianato artistico e di servizio nel centro storico, queste potranno essere insediate, compatibilmente con i vincoli fisici e igienici dell'edificio, in deroga alle limitazioni sulle destinazioni d'uso previste all'art. 15.3-DESTINAZIONI PRIVATE delle norme in vigore a seguito della variante PRG '83, come modificata dalla variante PRG '86/3, secondo il testo riportato nell'allegato 4 - serie 201.III/A5.

4 quinquies. (AGGIUNTO)

Gli interventi indicati ai precedenti commi 4, 4 bis, 4 ter e 4 quater dovranno comunque rispettare le norme sulle modalità di intervento in vigore a seguito della variante PRG '83, come modificata dalla variante PRG '86/3, secondo il testo riportato nell'allegato 4 - serie 201.III/A5, le norme integrative del comma 2, e le seguenti ulteriori limitazioni:

- non sono ammesse modifiche all'andamento delle coperture o l'inserimento nelle stesse di abbaini e lucernai di nuova realizzazione;
- non sono ammesse modifiche alle aperture dei fronti degli edifici se motivate da necessità legate ai frazionamenti o ai cambi di destinazione d'uso;
- non è consentita l'installazione di canalizzazione impiantistiche nei fronti degli edifici e l'installazione di apparati impiantistici sulle coperture e sui fronti degli edifici.

5.

Ai fini del conteggio dei contributi di costruzione, il frazionamento delle unità immobiliari è equiparato ad intervento di ristrutturazione anche se realizzato con modalità di intervento rientranti nella categoria del restauro.^{XX}

NOTE:

32

Ai fini della classificazione e zonizzazione di cui al D.I. 2 aprile 1968 n. 1444 e successivi ambiti di applicazione, tale zona corrisponde alla zona A.

33

Le norme richiamate sono riportate nell'allegato 4 – serie 201.III.A5

34

In attuazione del comma 3, con Del . 82 del 10.07 2003 sono stati approvati gli "INDIRIZZI PER LA SALVAGUARDIA ED IL RECUPERO DEL CENTRO STORICO DI URBINO – APPROVAZIONE REGOLAMENTO".

35

variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 01.04.2019

36

variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 01.04.2019

XIX

variante al PRG approvata con del. G.P. n. 111 del 16.07.2001 – Deliberazione Consiglio Comunale n. 82 del 10.07.2003

XX

variante al PRG approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 30 del 27.04.2011

5. (ABROGATO)

NOTE:

32

Ai fini della classificazione e zonizzazione di cui al D.I. 2 aprile 1968 n. 1444 e successivi ambiti di applicazione, tale zona corrisponde alla zona A.

33

Le norme richiamate sono riportate nell'allegato 4 – serie 201.III.A5

34

In attuazione del comma 3, con Del . 82 del 10.07 2003 sono stati approvati gli "INDIRIZZI PER LA SALVAGUARDIA ED IL RECUPERO DEL CENTRO STORICO DI URBINO – APPROVAZIONE REGOLAMENTO".

35

variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 01.04.2019

36

variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 01.04.2019

XIX

variante al PRG approvata con del. G.P. n. 111 del 16.07.2001 – Deliberazione Consiglio Comunale n. 82 del 10.07.2003