



COMUNE DI URBINO
Provincia di Pesaro e Urbino

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 24 del 16-02-2024

Oggetto: VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. PER MODIFICHE ALLA ZONA ARTIGIANALE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PONTE ARMELLINA CASTEL BOCCIONE - ADOZIONE IN APPLICAZIONE DELL' ART 15 COMMA 5 L.R.34/1992.

L'anno duemilaventiquattro il giorno sedici del mese di febbraio alle ore 10:30, 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
VETRI MARIANNA	VICESINDACO	Presente
FOSCHI ELISABETTA	ASSESSORE	Presente
CIOPPI ROBERTO	ASSESSORE	Assente
MAFFEI GIUSEPPINA	ASSESSORE	Assente
FEDELI FRANCESCA	ASSESSORE	Presente

(P = Presente; A= Assente)

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

Assume la presidenza il Signor GAMBINI MAURIZIO assistito dal Vicesegretario Dott. FEDUZZI MARCO 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:

“Premessa

Con nota prot. 18914 del 27.06.2023 è pervenuta una istanza da parte della ditta Linea Mobili Snc di Battistelli Franco & C. Snc con la quale la ditta chiede di modificare alcune previsioni urbanistiche del Piano Particolareggiato della zona Artigianale di Ponte Armellina, in corrispondenza del lotto di proprietà della ditta, distinto al catasto al Foglio 53 part. 224, al fine di consentire alla ditta di ampliare il proprio opificio artigianale.

Attualmente il P.R.G. di Urbino definisce l'area considerata come zona B1 ricadente nella tavola 201.III.B9 Ponte Armellina con la seguente specifica norma:

B1

B1 Si tratta di aree urbanizzate disciplinate da piano attuativo; vale quanto in esso previsto. Sono possibili varianti che non modificano il perimetro, il dimensionamento e le dotazioni di aree per standards pubblici e le destinazioni d'uso.

Per quanto riguarda l'area ricadente sui mappali 89, 146, 163 del foglio 53 del Catasto della Provincia di Pesaro Urbino, è consentita la costruzione di un laboratorio artigianale secondo il progetto approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 99 del 07.12.2005 e con le prescrizioni e precisazioni della Conferenza dei Servizi del 13.05.2005.

Il piano attuativo di riferimento è il piano particolareggiato approvato con D.G.R. n. 15557 del 22/12/78 e successivamente variato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 117 del 19.08.1999, deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 13.05.2002 e deliberazione del Consiglio Comunale n. 99 del 07.11.2005.

Con l'istanza del 23/06/2023 la Linea Mobili Snc chiede le seguenti modifiche urbanistiche al PRG.:

- a. Modifica della destinazione d'uso dell'area di proprietà della ditta individuata catastalmente al foglio 53 mappali 362-363-365-368-370-371-373-376-378-380 della superficie catastale complessiva pari a 2.080 mq. Tali terreni sono individuati nel piano particolareggiato come zona A1 attrezzature di livello urbano (servizi e commercio) a seguito della variante al piano approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 117 del 19/08/1999;
- b. Modifica della destinazione d'uso dell'area di proprietà Comunale individuata catastalmente al foglio 53 mappali 324-375 parte-377-399parte-401 parte-404 parte, della superficie catastale complessivamente pari a 391 mq. Tali terreni sono individuati nel piano particolareggiato come aree di rispetto della viabilità.
- c. permuta dell'area indicata nel punto a. con il terreno avente la stessa superficie di proprietà comunale posto sul retro del laboratorio esistente di proprietà della ditta al fine di realizzare un unico lotto su cui ampliare l'edificio esistente con conseguente modifica di destinazione d'uso da zona a verde pubblico a zona produttiva.
- d. Acquisto delle aree individuate al punto b. con conseguente modifica di destinazione d'uso da aree di rispetto della viabilità a zona produttiva.

In accoglimento alla proposta della ditta Linea Mobili Snc, la variante urbanistica in esame prevede la seguente modifica all'assetto urbanistico del Piano Particolareggiato di Ponte Armellina:

- si elimina l'area edificabile A1 destinata ad attrezzature di livello urbano (commercio, servizi), di proprietà della Linea Mobili Snc;
- si recupera la superficie edificabile eliminata della zona A1 mediante ampliamento della zona D1 esistente a destinazione produttiva di circa la stessa quantità di superficie edificabile eliminata; l'ampliamento della zona D1 è previsto eliminando parte del limitrofo verde pubblico;
- Il verde pubblico trasformato in edificabile adiacente alla zona D1 viene recuperato nella posizione della zona A1 eliminata.

La porzione di zona produttiva ampliata di competenza della Linea Mobili Snc viene denominata nel piano zona D3 e include il lotto già edificato di proprietà della Linea Mobili Snc e la nuova area edificabile a destinazione produttiva artigianale adiacente al lotto della ditta, di proprietà comunale, che dovrà essere ceduta alla ditta mediante permuta dell'area destinata a verde pubblico a seguito dell'eliminazione della zona A1. La variazione apportata andrà a modificare la specifica urbanistica del PRG relativa alla zona B1 della TAV. 201.III.B9 (Ponte Armellina) con l'aggiunta alla specifica dell'area di una scheda progetto relativa alla nuova zona D3, secondo gli elaborati allegati alla presente deliberazione (vedi elaborati A - B - C - D - E).

Il nuovo assetto urbanistico è illustrato nella scheda progetto allegata alla presente proposta di deliberazione (elaborato E).

In riferimento al contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 1 lettera d) del D.P.R. 380/01 si specifica gli interventi da eseguire nella zona D3 a seguito dell'approvazione della presente variante non sono soggetti a contributo straordinario in quanto la variante prevede esclusivamente di ridistribuire un'edificabilità che il soggetto proponente aveva già a disposizione nella zona A1, per strutture commerciali, riposizionandole in parte nella nuova zona D3, su area attualmente di proprietà comunale, area che sarà ceduta alla ditta mediante permuta con altre aree nella stessa zona in cui è previsto il verde pubblico da recuperare.

Relativamente alla procedura di approvazione della variante urbanistica si specifica quanto segue.

La variante urbanistica non incide sul dimensionamento globale del PRG e, pur apportando modifica delle destinazioni d'uso e della normativa del piano particolareggiato, non modifica la distribuzione del carico insediativo e la dotazione di standard urbanistici, pertanto può essere approvata con le procedure semplificate previste dall'art. 15 comma 5 della L.R. 34/1992;

In applicazione dell'art. 33 comma 12 lettera a) (Norme transitorie) della L.R. 19/2023 la variante urbanistica è ammessa nel periodo transitorio e la procedura da seguire per l'approvazione della variante è quella dell'art. 30 della L.R. 34/92 in quanto la variante rispetta i requisiti urbanistici previsti all'art. 15 comma 5 della L.R. 34/1992;

Per la variante si è proceduto ad espletare la procedura di VAS con il competente organo provinciale è in data 17/11/2023 (prot.34302) è pervenuta la determinazione n. 1357 del 17/11/2023 del dirigente del Servizio 6 Pianificazione Territoriale Urbanistica della Provincia di Pesaro Urbino con la quale si è determinato di escludere dalla

procedura di VAS, ai sensi del paragrafo A.3, comma 5, della D.G.R. 1647/2019, la variante in oggetto con le condizioni di seguito riportate:

a. *Il Comune di Urbino, prima dell'adozione della variante, dovrà acquisire il parere di compatibilità con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01, integrato con le valutazioni e gli accertamenti previsti dall'art. 10 della L.R. 22/2011 (verifica di compatibilità idraulica e verifica di invarianza idraulica);*

b) *Dovranno essere rispettati i pareri espressi dagli SCA nell'ambito del procedimento in oggetto, allegati al parere istruttorio prot. n. 42371 del 16/11/2023. Si riporta di seguito un estratto dei pareri degli SCA.*

AST – Pesaro e Urbino: parere espresso con prot. 84294 del 03/11/2023:

“ ... relativamente agli aspetti igienico-sanitari, e fatte salve le valutazioni ed i pareri espressi dagli organi tecnici preposti alla tutela ambientale ritiene che dalla proposta in oggetto non sembrano emergere problemi relativi alla salute umana alle seguenti condizioni:

• Eventuali edifici produttivi classificati come industrie insalubri di prima classe dovranno essere a debita distanza da civili abitazioni e/o strutture sensibili. ...”

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche: parere espresso con prot. 11285-P del 11/10/2023:

“ ... questa Soprintendenza ritiene di non assoggettare a VAS la variante parziale al PRG. Si rammenta che questo Ufficio potrà esprimere, in ogni caso, ulteriori valutazioni di competenza, che potranno scaturire dall'esame della successiva fase della progettazione, al momento della richiesta del parere vincolante ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. ...”

Per la variante urbanistica si è proceduto ad acquisire il parere di compatibilità con le condizioni geomorfologiche del territorio di cui all'art. 89 del D.P.R. 380/01 e di compatibilità idraulica di cui all'art. 11 della L.R. 22/2011 del competente organo regionale, che con parere pervenuto in data 26/01/2024 prot. si è espresso favorevolmente sulla variante urbanistica con le seguenti prescrizioni:

“... ”

- A supporto della progettazione esecutiva dell'intervento ci si dovrà avvalere di uno studio geologicogeotecnico-sismico di dettaglio, nel rispetto delle disposizioni recate dal D.M. 17 gennaio 2018 “Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni” e relativa Circolare esplicativa CS LL.PP. n.7/2019, considerando quanto segue:

- Si consiglia di approfondire gli aspetti litologici, geotecnici e sismici dell'area interessata dal nuovo edificato con indagini tarate in base al volume significativo coinvolto, con eventuale rivalutazione del modello geologico e geotecnico.

- Per la valutazione della pericolosità sismica andrà preso in considerazione lo studio di microzonazione sismica di 2° livello del Comune di Urbino, segnatamente per quanto riguarda alle indagini da eseguire in sede di progettazione esecutiva degli interventi.

- Si invita ad eseguire una accurata verifica del coefficiente di sicurezza alla liquefazione alle profondità in cui si riscontrano terreni potenzialmente liquefacibili (la stratigrafia dei sondaggi evidenzia la presenza di livelli limo-sabbiosi intercalati nei depositi alluvionali potenzialmente liquefacibili), sia con metodi empirici che semplificati, in modo da esprimere il rischio di liquefazione in termini di fattore di sicurezza. In mancanza di dati certi circa il livello della falda in sito, si consiglia di prendere in considerazione nei calcoli le condizioni più cautelative.

- Per il dimensionamento delle strutture si ritiene opportuna la valutazione sui possibili effetti di doppia risonanza, considerata la risposta sismica del terreno (frequenza e

periodo fondamentale), in relazione alle frequenze di risonanza della tipologia edilizia in progetto.

- Per il nuovo fabbricato dovranno essere adottate fondazioni profonde su pali, adeguatamente attestata all'interno dei terreni del substrato integro e compatto dell'orizzonte C.

- I riporti necessari all'innalzamento della quota di imposta delle opere, a ridosso della scarpata di terrazzo, saranno eseguiti nel pieno rispetto delle indicazioni fornite al paragrafo 5.2 dello studio Indicazioni preliminari sulle modalità di intervento, utilizzando materiale idoneo da porsi in opera per starti di spessore nell'ordine di 30 cm adeguatamente costipati; la compattazione dei terreni dovrà consentire il miglioramento delle proprietà strutturali del materiale, incrementandone la resistenza al taglio e riducendone la deformabilità.

- Il fronte del terrapieno di cui al punto precedente, con altezza di circa 3,00 m, dovrà garantire adeguate condizioni di stabilità e durabilità a lungo termine, da verificare mediante analisi di dettaglio, considerando la spinta del manufatto in terra, i sovraccarichi di progetto e la possibile interferenza statica e dinamica della corrente idrica durante gli eventi di piena eccezionali del Torrente Apsa. Per tali finalità andranno adottati adeguati angoli di scarpa con interventi di protezione e antierosione delle superfici scoperte, ovvero ricorrendo alla realizzazione di sistemi di rinforzo e/o opere di contenimento drenate a tergo.

- In sede di progettazione esecutiva e in fase di realizzazione andrà sempre verificata la rispondenza delle ipotesi assunte negli studi attualmente prodotti, adottando soluzioni progettuali migliorative e/o correttive, allorché si riscontrino condizioni diverse da quelle ipotizzate.

- In fase di apertura di cantiere si dovrà predisporre un idoneo sistema di regimazione, convogliamento e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee, per evitare l'eventuale allagamento dell'area di cantiere e degli scavi. I fronti di scavo soprattutto in prossimità di opere e/o manufatti adiacenti, saranno eseguiti nel pieno rispetto delle disposizioni dettate dalle norme sulla sicurezza di cui il D.Lgs 81/2008, al fine di garantire adeguate condizioni di sicurezza e stabilità in cantiere e nelle zone di possibile influenza delle lavorazioni.

- Laddove si renda necessaria la realizzazione di piani interrati, ancorché sconsigliabili, questi andranno dotati di adeguati sistemi di sicurezza al fine di impedirne l'eventuale allagamento (innalzamento della rampa di accesso dal piano campagna, protezione delle aperture o posizionamento a quote più elevate, ecc...), ritenendo altresì opportuno che al piano interrato non si realizzino nuove superfici utili, ma solo superfici accessorie.

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

- Al fine di mantenere costanti nel tempo le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, si raccomanda di realizzare sull'area d'intervento un efficiente sistema di regimazione e raccolta delle acque superficiali e sotterranee, che andranno convogliate per lo smaltimento attraverso idonei recettori, evitando interferenze delle stesse con i terreni di fondazione e dispersioni incontrollate nei terreni contermini.

- Viste le condizioni assunte nella modellazione idraulica prodotta; per il mantenimento di ottimali condizioni di sicurezza idraulica sulla zona da urbanizzare e aree contermini, sempre considerando portate con TR non superiori a 200 anni, è necessario

garantire la periodica pulizia e manutenzione del corpo idrico nel tratto di interesse, affinché non si manifestino restringimenti e/o ostruzioni a scapito del regolare deflusso delle acque verso valle, raccomandando in particolare il controllo dell'integrità e piena efficienza delle arginature presenti lungo il corso d'acqua.

- Ai sensi dell'art. 31, Capo II, Titolo VII della L.R. 19/2023 e secondo il documento tecnico approvato con D.G.R. 53/2014 (nelle more di approvazione dei nuovi criteri tecnici), l'accertamento finale in ordine all'applicazione delle disposizioni rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica spetta all'Ente competente al rilascio del titolo abilitativo ad attività di trasformazione, comportante variazione della permeabilità superficiale. Ciò premesso si evidenzia che la progettazione delle opere di urbanizzazione, comprese le misure compensative ed il loro corretto dimensionamento, in base ai suindicati criteri, rimane di stretta competenza dei progettisti, anche sulla base di valutazioni relative all'assetto complessivo della rete idraulica recapitante. Le sopra esposte indicazioni e prescrizioni dovranno essere esplicitamente richiamate nell'atto di approvazione della variante parziale al PRG. ...”

Tutto quanto premesso,

VISTI:

- la Legge Urbanistica n.1150 del 17/8/1942 e successive modificazioni e integrazioni;
- la Legge Regionale n. 34 del 5/8/1992 e successive modifiche ed integrazioni *Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio*;
- La Legge Regionale n. 19 del 30/11/2023 *Norme della pianificazione per il governo del territorio*;
- il D.Lgs. n. 152/2006 *Norme in materia ambientale* e successive modifiche ed integrazioni;
- 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*;
- 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"*;
- 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")"*;
- Il PRG vigente;

D E L I B E R A

1. di dare atto che le premesse sono da considerarsi 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 medesima legge la VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. PER MODIFICHE ALLA ZONA ARTIGIANALE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PONTE ARMELLINA CASTEL BOCCIONE composta dai seguenti elaborati redatti in forma digitale allegati alla presente proposta di deliberazione e identificati come segue:

A) OGGETTO: RELAZIONE URBANISTICA

NOME FILE: A_RELAZIONE_URBANISTICA.PDF

IMPRONTA

sha256:

1c09b6547583ad6dc194f490f28b86445322bfc9d896252c1be7b42b90a79d97

B) OGGETTO:TAV 0 PIANO PARTICOLAREGGIATO PONTE ARMELLINA - CASTEL BOCCIONE

NOME FILE: B_TAVPIANOPARTICOLAREGGIATO.PDF

IMPRONTA

sha256:

47de7e7e390d861c60eed63628675fc82321886c39d4828ca6e441a726719d26

C) OGGETTO: PRG INDIVIDUAZIONE AREA

NOME FILE: C_STRALCIO_PRG.PDF

IMPRONTA

sha256:

db3e14afe567e6c3e1b6764e295a5b63921b9ec235525869929a49195857a0fe

D) OGGETTO: SPECIFICA URBANISTICA TAV. 201.III.B9 ZONA B1

NOME FILE: D_SPECIFICA_URBANISTICA.PDF

IMPRONTA

sha256:

e24c6d3d729a11951d98ef00f4e9350f62629870de6224566b8e8ab3fecad4fa

E) OGGETTO: SCHEDA PROGETTO ZONA D3

NOME FILE: E_SCHEDA_PROGETTO_ZONA_D3.PDF

IMPRONTA

sha256:

ecd3b8dac74e90594be043f2c66e5fc70d323da66af47fae5e06d6fdbcb90ab27

3. di dare atto che la variante in oggetto, con determinazione n.1357/2023 della Provincia di Pesaro Urbino è stata esclusa dalla procedura di VAS ai sensi del paragrafo A.3, comma 5, della D.G.R. 1647/2019.
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, FEDUZZI MARCO,
in data 16-02-2024, Favorevole

In ordine alla REGOLARITA' CONTABILE:
Responsabile del Servizio Finanziario VALENTINI ORNELLA,
in data 13-02-2024, Favorevole

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

GAMBINI MAURIZIO	Favorevole
VETRI MARIANNA	Favorevole
FOSCHI ELISABETTA	Favorevole
CIOPPI ROBERTO	
MAFFEI GIUSEPPINA	
FEDELI FRANCESCA	Favorevole

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
VETRI MARIANNA	Favorevole
FOSCHI ELISABETTA	Favorevole
CIOPPI ROBERTO	
MAFFEI GIUSEPPINA	
FEDELI FRANCESCA	Favorevole

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 Vicesegretario
FEDUZZI MARCO



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, 26 FEB 2024

IL VICE 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