



**COMUNE DI URBINO**  
Provincia di Pesaro e Urbino

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

Numero 183 del 23-07-2025

**Oggetto:** APPROVAZIONE VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. INERENTE LA RIPERIMETRAZIONE DELLA ZONA C5 DELLA TAV.201.III.B3 (URBINO NORD) E DEL SETTORE 7 DEL PARCO URBANO

L'anno duemilaventicinque il giorno ventitre del mese di luglio alle ore 11:00, nella sala delle adunanze del Comune, convocata con appositi avvisi, si è riunita la Giunta Comunale; in relazione all'oggetto sono presenti i Signori:

Gambini Maurizio	Sindaco	Presente
Volponi Giulia	Vicesindaco	Assente
Sirotti Massimiliano	Assessore	Presente
Ottaviani Lara	Assessore	Presente
Guazzolini Francesco	Assessore	Presente
Vetri Marianna	Assessore	Presente
Foschi Elisabetta	Assessore	Presente
Fedeli Francesca	Assessore	Presente
Rossi Nicola	Assessore	Presente
Fedrigucci Gianfranco	Assessore	Presente

(P = Presente; A= Assente)

Risultano pertanto presenti n. 9 e assenti n. 1 Assessori.

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

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

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

## LA GIUNTA COMUNALE

Vista la seguente proposta di deliberazione:

“In data 17 settembre 2024 (prot. n. 26939) è pervenuta una nota con la quale il sig. Buemi Alessandro Pietro, proprietario di un terreno in località Cappella, individuato catastalmente al foglio 113 mappale 680, chiedeva una variante parziale al PRG al fine di destinare l'area di sua proprietà a zona agricola da inserire nella limitrofa zona destinata a parco attrezzato e precisamente nel settore 7 del parco urbano.

Attualmente l'area oggetto di richiesta di variante è inserita nella zona di espansione C5 della tav. 201.III.B3 con destinazione attrezzature sportive e ricreative e soggetta alla redazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica. La S.U.L. massima prevista è pari a mq. 1.000.

L'area ha un'estensione di circa mq. 3808 e si presenta con un'orografia particolarmente accentuata con presenza di fenomeni franosi cartografati dal PAI frana R2 P3 (codice F-02-0771).

L'inclusione dell'area nel settore 7 del parco urbano appare maggiormente idonea alle caratteristiche orografiche e morfologiche del luogo in quanto il settore 7 ha la seguente funzione:

*“SETTORE 7 Costituisce l'ultima propaggine del Parco verso nord, e si connette funzionalmente con il Parco del Foglia. E' interessato marginalmente dalla strada che delimita il nuovo insediamento turistico della Tortorina, ed in corrispondenza di tale tratto stradale, il parco si articola in percorsi pedonali laterali ed in piazzole di sosta. Finalità specifica di tale settore di Parco è anche il riordino paesaggistico e la bonifica ambientale del versante nordoccidentale del nuovo insediamento.”*

Come sopra specificato la porzione di terreno da trasformare e accorpare al limitrofo Parco Urbano presenta un andamento morfologico particolarmente accentuato che si sviluppa su un'area di circa 3.808 mq. Il cambio della destinazione d'uso previsto, comporta di conseguenza la riduzione della superficie territoriale della zona C5 da 29.916 mq a 26.108 mq complessivi e, proporzionalmente, la diminuzione della superficie edificabile di 127,28 mq, corrispondente a circa il 12,72% della S.T. edificabile prevista dal PRG vigente. La ST rimanente dell'area C5 è pari a circa 873 mq.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 107 del 13/05/2025 è stata adottata un'av variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/1992 in applicazione dell'art.15 comma 5 della medesima legge, che consente il mutamento di destinazione d'uso richiesto.

Successivamente la deliberazione di Giunta Comunale n. 107 dell'13/05/2025 è stata pubblicata dal 27/05/2025 e depositata presso il Settore Urbanistica – Edilizia fino al 28/06/2024. Durante il periodo di pubblicazione e nei termini di legge non sono pervenute osservazioni od opposizioni da parte dei privati cittadini.

In data 27/05/2025 (prot. 17744) è pervenuta la comunicazione di avvio del procedimento della Provincia di Pesaro Urbino inerente la formulazione di eventuali osservazioni, ai sensi dell'art. 30 comma 3 L.R. 34/92, in merito alla variante urbanistica in oggetto.

In data 17/07/2025 (prot. 23224) è pervenuta da parte della Provincia di Pesaro Urbino la comunicazione inerente la mancanza di osservazioni ai sensi del combinato disposto dell'art. 33 comma 8 L.R. 19/2023 e art. 30 comma 3 L.R. 34/92

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

a. La variante urbanistica non incide sul dimensionamento globale del PRG e, pur apportando modifica delle destinazioni d'uso e della normativa del PRG, 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;

b. 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;

c. Non essendo pervenute osservazioni da parte della Provincia di Pesaro Urbino, conseguentemente si può procedere all'approvazione della variante in oggetto secondo quanto previsto all'art. 30 comma 3 della L.R. 34/1992.

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. 179 del 17.02.2025 *Linee guida regionali in materia di Valutazione Ambientale Strategica" e revoca della D.G.R. 1647/2019.*;
- Il PRG vigente;

### **DELIBERA**

1. di dare atto che le premesse sono da considerarsi parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.
2. di approvare 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. INERENTE LA RIPERIMETRAZIONE DELLA ZONA C5 DELLA**

TAV.201.III.B3 (URBINO NORD) E DEL SETTORE 7 DEL PARCO URBANO,  
adottata con deliberazione di Giunta Comunale n. 107 del 13/05/2025

3. di dare atto che la variante in oggetto, con determinazione 216 del 26/02/2025 della Provincia di Pesaro Urbino è stata esclusa dalla procedura di VAS ai sensi dell'art 12 co. 4 D.Lgs 152/06 e 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, MANDOLINI MARA,  
in data 21-07-2025, Favorevole

In ordine alla REGOLARITA' CONTABILE:

Responsabile del Servizio Finanziario VALENTINI ORNELLA,  
in data 21-07-2025, Favorevole

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

Gambini Maurizio	Favorevole
Volponi Giulia	
Sirotti Massimiliano	Favorevole
Ottaviani Lara	Favorevole
Guazzolini Francesco	Favorevole
Vetri Marianna	Favorevole
Foschi Elisabetta	Favorevole
Fedeli Francesca	Favorevole
Rossi Nicola	Favorevole
Fedrigucci Gianfranco	Favorevole

totale voti favorevoli n. 9

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
Volponi Giulia	
Sirotti Massimiliano	Favorevole
Ottaviani Lara	Favorevole
Guazzolini Francesco	Favorevole
Vetri Marianna	Favorevole
Foschi Elisabetta	Favorevole
Fedeli Francesca	Favorevole
Rossi Nicola	Favorevole
Fedrigucci Gianfranco	Favorevole

totale voti favorevoli n. 9

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  
Maurizio Gambini

Il Segretario  
MICHELE CANCELLIERI



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.

La presente deliberazione diverrà esecutiva, trascorsi dieci giorni dall'ultimo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134 comma 3 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Urbino, 29 LUG 2025

Il Segretario  
MICHELE CANCELLIERI