

In continuazione di seduta - n. 9 dell'ordine del giorno.

(Rispetto all'appello iniziale sono presenti anche i consiglieri Gambini e Ubaldi.

SONO PRESENTI N. 16 CONSIGLIERI.

* * *

Il Presidente pone in discussione l'argomento indicato in oggetto, che viene illustrato all'assemblea dall'Ing. Giovannini, Dirigente del Settore Urbanistica, in conformità alla proposta di deliberazione depositata agli atti nella cartella a disposizione dei consiglieri.

Interviene quindi nella discussione il Consigliere Calzini; i relativi interventi vengono registrati su nastro magnetico, 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

Premesso che:

- con delibera del Consiglio Comunale n.92 del 30/7/1994 è stato adottato il nuovo P.R.G. di Urbino, approvato in via definitiva con provvedimento G.P.323 del 22/4/1997, convalidato con delibera C.P.29/2000;
 - con delibera del Consiglio Comunale n.39 del 29/05/2008 è stata approvata una variante parziale al PRG una "*variante parziale al P.R.G. TAV.201.IIIB3 URBINO NORD*".
 - con delibera del Consiglio Comunale n.40 del 29/05/2008 è stata adottata la "*variante al piano particolareggiato zona C4 - P.R.G. tav. 201.III B3 Urbino nord - località Fontesecca e Piano per l'Edilizia Economica e Popolare L.167/62 e L. 865/71*" in attuazione della variante allo strumento urbanistico generale sopra citata.
- La variante al PRG, approvata con delibera n.39 del del 29 maggio 2008, prevede:
1. che gli interventi edilizi siano subordinati all'approvazione di uno strumento attuativo di iniziativa pubblica.
 2. la realizzazione di un insediamento a destinazione residenziale per un totale di 15.250 mq, eliminando l'obbligo di realizzare 3.250 mq. a destinazione artigianale e di servizio.
 3. una diversa collocazione del tracciato stradale necessario all'accessibilità alla zona C4. La stessa variante, recependo le prescrizioni della Provincia in sede di parere di conformità, prevede che possano "*essere realizzati alloggi aventi una superficie utile calpestabile inferiore ai 54 mq. per un massimo del 20% degli alloggi previsti dal piano di lottizzazione residenziale.*"

Il nuovo piano particolareggiato, adottato con del n.40 del 29/05/2008 si attua per UMI, con la suddivisione dell'edificazione fra edilizia residenziale pubblica (localizzata nella zona nord dell'area) ed edilizia residenziale privata. In particolare l'UMI n.1 comprende gran parte dell'intervento per un totale di 9850 mq. di cui 5.210 per edilizia residenziale pubblica; l'UMI 2, già edificata, ha una SUL pari a 4.200 mq, mentre l'UMI 5 non subisce alcuna modifica rispetto al piano particolareggiato vigente (SUL pari a 1.200 mq.). Per l'UMI 1 sono previsti in totale 114 alloggi di cui 60 per edilizia residenziale pubblica.

In totale, considerando anche gli alloggi dell'UMI2 (43 alloggi già realizzati) e quelli dell'UMI 5 (12 alloggi da realizzare), il dimensionamento della zona C4 ammonta a 168 alloggi.

- in data 8 luglio è giunto il parere ASUR che si è espressa favorevolmente con prescrizioni come di seguito riportato: *“si esprime parere favorevole dal punto di vista igienico sanitario.... Qualora il recapito finale della fognatura pubblica non sia depurato, ogni scarico dovrà essere chiarificato. Prescrizioni relative alla distribuzione di acqua potabile: - il materiale usato per i serbatoi (contenitori finiti o assemblati in loco) dovranno essere conformi alle norme dettate dal decreto Ministeriale 21.03.1973; - rispetto del D. del Ministero della Salute n.174 del 2004 “Regolamento concernente i materiali e gli oggetti che possono essere utilizzati negli impianti fissi di captazione, trattamento, adduzionee distribuzione delle acque destinate al consumo umano”; - rispetto del decreto ministeriale 26.03.1991 allegato 2 del D.L gs n. 152/99 e successive modificazioni e integrazioni relativi alla qualità delle acque destinate al consumo umano; - in caso di incroci la rete idrica sia posta sempre a una quota superiore a quella fognante; - si invita l'Ufficio Tecnico Comunale a voler vigilare sulla realizzazione delle opere a garanzia che, in caso di incroci la rete idrica sia posta sempre a quota superiore di quella fognante. E' inteso che le opere edilizie soggette a parere sanitario, verranno comunque valutate da questo Servizio singolarmente.”*
- in data 25 luglio 2008 è giunto il parere TELECOM che si è espressa favorevolmente sul progetto
- in data 3 ottobre è giunto il parere preventivo dell'ENEL sull'elettrificazione dell'area che si è espressa favorevolmente ricordando che sarà necessario realizzare una cabina di trasformazione M.T./B.T.
- in data 30 Settembre è giunto il parere Marche Multiservizi che si è espressa favorevolmente con prescrizioni come di seguito riportato: *“... il presente parere riguarda tutte le opere relative alla UMI 1, 3 e 4 e comprende anche le opere a servizio o all'interno dell'UMI2 che, anche se già realizzate o esistenti , necessitano di essere adeguate per poter essere armonizzate con quelle delle altre UMI.RETE FOGNARIA ACQUE BIANCHE. ... dalla nostra valutazione idraulica è emersa la necessità di aumentare il diametro delle condotte ad almeno 1000 mm e di diminuire la pendenza delle stesse almeno al 4%. ... RETE FOGNARIA ACQUE NERE. ... Se al momento dell'entrata in funzione dei primi scarichi fognari il sopraccitato depuratore e i relativi collettori fognari non dovessero essere in funzione dovrà essere prevista per l'area un apposito impianto di depurazione che rimarrà di proprietà e gestione privata. ... RETE GAS METANO ... la condotta in media pressione che attraversa l'area , nei tratti interessati dalla variante al Piano, dovrà essere spostata in una posizione che non interferisca con l'edificato. La nuova posizione verrà decisa dal personale scrivente. I costi dello spostamento sono tutti a carico dei lottizzanti. ...”*
- La del. n.40 del 28/05/2008 è stata pubblicata e depositata presso l'Ufficio Urbanistica a far data dal 28 giugno e fino al 26 agosto. Durante tale periodo è

pervenuta una osservazione da parte dei proprietari dell'edificio localizzato nell'UMI2 del piano particolareggiato.

- Gli osservanti lamentano una eccessiva altezza, prevista nella variante, degli edifici localizzati a valle delle loro abitazioni rispetto al piano particolareggiato vigente e chiedono una modifica progettuale al piano che comporti un abbassamento di tre metri della quota di imposta degli edifici previsti a valle o, in alternativa, l'eliminazione dell'ultimo piano. La richiesta fa riferimento ad accordi privati fra gli osservanti e la Cooperativa Villaggio dell'Amicizia e non ha alcun riscontro nella normativa urbanistica e edilizia del PRG o del REC. Tuttavia ad una attenta confronto delle tav. 5 – 5.2 con la scheda del tipo edilizio 1B.1 e 1.B.2 riportata nelle nta del piano, appare evidente un errore grafico nelle tavole. Infatti la scheda riporta un'altezza massima degli edifici pari a 7 metri rispetto all'indicazione nelle tavole che riporta un'altezza pari ai circa 9 metri. Poiché, ai sensi dell'art. 3 comma 2 delle nta del piano, in caso di discordanza fra i vari elaborati della variante prevale quanto indicato nelle nta e nelle planimetrie su base catastale, appare chiaro che il piano adottato già prefigurava un'altezza degli edifici non superiore a 7 metri. Tale altezza corrisponde a quella già prevista dal Piano Particolareggiato vigente per gli edifici a valle dell'UMI2 (tav. 6) così come richiesto dagli osservanti. Al fine di avere un'omogeneità di lettura fra le indicazioni grafiche del piano particolareggiato vigente e la scheda tecnica allegata alla variante in esame, si ritiene corretto quotare l'altezza della scheda tecnica comprendendo l'altezza di eventuali cornici o parapetti che delimitano la copertura piana. Da quanto sopra detto l'osservazione viene accolta con conseguente modifica delle tav. 5 – 5.2 e della scheda tecnica del tipo edilizio 1B.1 e 1.B.2.
- La Provincia, a cui la variante al piano è stata inviata ai sensi dell'art. 30 L.R. 34/92 e successive modifiche ed integrazioni e dell'art. 24 della L.47/85, non ha formulato osservazioni (nota del 31.07.2008 prot. 53226).

Tutto ciò premesso:

- Vista la Legge Regionale n.34 del 5/8/1992 e successive modifiche ed integrazioni
- Viste le Leggi n.1150 del 17/8/1942 e successive modificazioni e integrazioni;
- Vista la del. n. 40 del 08.05.2007
- Vista la del. n.97 del 28/09/2007
- Vista la L. 167/62 e successive modifiche ed integrazioni

D E L I B E R A

1. di accogliere l'osservazione presentata e di correggere l'errore grafico relativo alle tav. 5 – 5.2 e alla scheda tecnica del tipo edilizio 1B.1 e 1.B.2 secondo quanto citato in premessa;
2. di approvare, con le prescrizioni formulate dagli enti ed uffici indicate in premessa e nella del. n. 40 del 08.05.2008 e con le modifiche conseguenti l'accoglimento dell'osservazione di cui al precedente punto 1, la variante al piano particolareggiato di iniziativa pubblica della zona C4 in località Fontesecca, con il relativo progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, presentato dalla Cooperativa Villaggio dell'Amicizia e dalla Società Montim S.R.L., in qualità di proprietari dell'area;

3. di dare atto che la variante al piano particolareggiato di cui al punto 1 è composta dagli elaborati elencati di seguito, tutti depositati agli atti d'ufficio, adeguati alle prescrizioni degli enti ed uffici indicate in premessa e nella delibera n. 40 del 08.05.2008 e adeguati altresì alle modifiche conseguenti l'accoglimento dell'osservazione presentata.

Variante Piano Particolareggiato

Tav. n.1-var : Planimetria catastale e stralcio PRG scala 1:2.000

Tav. n.2- var: Rilievo dell'area; scala 1:1000

Tav. n.3- var: Planimetria di progetto; scala 1:500

Tav. n.4- var: Planimetria generale di progetto su base catastale; scala 1:1.000/2.000

Tav. n. 5- var: Profili sc. 1:500

Tav. n. 5.1- var: Profilo 1 sc. 1:200

Tav. n. 5.2- var: Profilo 2 sc. 1:200

Tav. n. 5.3- var: Profilo 3 sc. 1:200

Tav. n. 6- var: Edilizia Residenziale Pubblica: sovrapposizione catastale – opere di urbanizzazione di competenza sc. 1:1000

Tav. n. 7: Relazione finanziaria – Opere di urbanizzazione Edilizia Residenziale Pubblica

01 : Relazione;

02 : Norme Tecniche di Attuazione

03 : Elenco parcellare

Progetto esecutivo opere di urbanizzazione

Tavola n. 1: individuazione aree di intervento

Tavola n. 2: planimetria generale della viabilità

Tavola n. 3: sezioni stradali e movimenti terra

Tavola n. 4: sezioni stradali e movimenti terra

Tavola n. 5: rete fognaria: bacini imbriferi e profili acque bianche

Tavola n. 6: rete fognaria: profili acque bianche

Tavola n. 7: rete fognaria planimetria generale

Tavola n. 8: rete idrica e del gas metano planimetria generale

Tavola n. 9: rete idrica e del gas metano:allacci alle reti principali all'esterno dell'area C4

Tavola n. 10: rete Enel e rete Telecom planimetria generale

Tavola n. 11: rete enel e rete telecom: allacci reti Enel e Telecom all'esterno dell'area C4

Tavola n. 12: particolari costruttivi

Tavola n. 13: quadri elettrici e specifiche apparecchi illuminanti

- Tavola n. 14: illuminazione urbana
- Tavola n. 15: particolare illuminazione piazza
- Tavola n. 16: aree di standard V1 (giardini alberati) e V5 (area sosta)
- Tavola n. 17: aree di standard V2 (frutteto didattico) e V4 (parco ripariale)
- Tavola n. 18: aree di standard pubblico V3 (piazza)
- Tavola n. 19: aree di standard pubblico V6 (parco dello sport)

Computi metrici estimativi

- Viabilità e movimenti terra
- Rete fognaria
- Rete gas metano
- Rete idrica
- Rete Enel
- Rete Telecom
- Area di standard pubblico Verde
- Impianto illuminazione stradale
- Impianto illuminazione stradale piazza, illuminazione scalinata e illuminazione semicircolare piazza
- Urbanizzazioni secondarie impianto di illuminazione
- Elenco prezzi
- Elenco nuovi prezzi
- Strada b opere realizzate

Relazioni e allegati vari

- relazione tecnica
- relazione di calcolo reti fognarie
- impianto illuminazione stradale
- calcolo delle correnti di cortocircuito e delle cadute di tensione dell'impianto elettrico
- calcoli illuminotecnici
- stralcio carta P.A.I. con sovrapposizione area di intervento
- relazione geologica
- relazione geologica integrativa
- relazione geologica allegati nel testo
- documento previsionale del clima acustico
- elenco elaborati

4. di dare atto che l'approvazione, di cui al precedente punto 1, avviene anche ai sensi delle Leggi 167/62 e 865/71 e s.m. e i., relativamente alle aree individuate nella tav. 6 – var “*edilizia residenziale pubblica*” del Piano Particolareggiato e nell'allegato 2 delle nta dello stesso Piano, limitatamente ai lotti individuati con le sigle 1A.1, 1A.3, 1A.4, stabilendo di conseguenza, che dette aree costituiranno parte delle zone per l'edilizia economica e popolare del Comune di Urbino e saranno soggette al regime di cui all'art. 35 della L. 865/71 e s. m. e i.;
5. di dare atto che l'approvazione del Piano Particolareggiato di cui alla presente deliberazione e del piano per l'edilizia economica e popolare costituisce dichiarazione di pubblica utilità per le opere, impianti ed edifici da essi previsti.

6. di autorizzare, ai sensi dell'art. 5 comma 3 delle nta della variante al piano, lo stralcio dell'UMI comprendente tutte le aree di intervento di edilizia privata dell'UMI stessa, stabilendo, di conseguenza, che la convenzione di cui all'art. 7 nta possa essere sottoscritta da tutti i proprietari di detto stralcio riuniti in consorzio.
7. Di pubblicare il presente atto ed i relativi elaborati ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/1992 e successive modifiche e integrazioni.
8. Di rendere il presente atto immediatamente esecutivo 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 stessa è corredata dei seguenti pareri, richiesti ed espressi ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D. Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267:

Dirigente del Settore Urbanistica in data 24.10.2008: parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica;

Responsabile del Servizio Finanziario in data 27.10.2008: parere favorevole in ordine alla regolarità contabile;

Con votazione unanime, effettuata per alzata di mano:

D E L I B E R A

di APPROVARE la su indicata proposta di deliberazione.

Quindi il Presidente, stante l'urgenza di provvedere tempestivamente agli adempimenti successivi, propone di dichiarare immediatamente eseguibile la deliberazione come sopra adottata;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con separata votazione unanime, effettuata per alzata di mano

D E L I B E R A

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
Dr. GIUSEPPE FRANZE'

IL SEGRETARIO
Dr. MICHELE CANCELLIERI

Della suestesa deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi ai sensi dell'art.124, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Urbino, 24.11.2008

IL SEGRETARIO
Dr. MICHELE CANCELLIERI

La presente deliberazione, è divenuta esecutiva decorsi dieci giorni dall'ultimo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267.

Urbino,

IL SEGRETARIO
Dr. MICHELE CANCELLIERI