



Determinazione n. 339 del 23/03/2023

OGGETTO: COMUNE DI URBINO - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 1647/2019 - VARIANTE PARZIALE AL PRG PER LA MODIFICA DELLA SPECIFICA URBANISTICA DELLA ZONA B9 DELLA TAV. 201.III/B3 (URBINO NORD) FINALIZZATA A CONSENTIRE LA REALIZZAZIONE DI UNO STUDENTATO UNIVERSITARIO NELL'EDIFICIO DELL'EX ALBERGO MONTEFELTRO.

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO 6 - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - URBANISTICA -
EDILIZIA SCOLASTICA - GESTIONE RISERVA NATURALE STATALE "GOLA DEL FURLO"
BARTOLI MAURIZIO**

VISTO il D.Lgs. 152/2006, concernente le norme in materia ambientale e nella parte seconda recante le disposizioni relative alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica;

VISTA la L.R. n. 6 del 12 giugno 2007, Capo II, concernente la disciplina della procedura di Valutazione Ambientale Strategica;

VISTA la D.G.R. n.1647 del 23/12/2019, con la quale sono state approvate le nuove linee guida regionali per la valutazione ambientale strategica, che hanno revocato le precedenti, di cui alla D.G.R. 1813/2019;

VISTO il Documento di indirizzo per la VAS, emanato dalla Regione Marche con Decreto n. 13 del 17 gennaio 2019;

VISTA la L.R. n. 34 del 5 agosto 1992, concernente le norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio;

VISTA la L. 241/1990, concernente le norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi;

Determinazione n. 339 del 23/03/2023

VISTA l'istanza presentata dal Comune di Urbino in qualità di autorità procedente, acquisita al protocollo di questa Amministrazione Provinciale con n. 8930 del 15/03/2023, per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata, ai sensi paragrafo A.3, del comma 5, della D.G.R. 1647/2019, inerente la VARIANTE PARZIALE AL PRG PER LA MODIFICA DELLA SPECIFICA URBANISTICA DELLA ZONA B9 DELLA TAV. 201.III/B3 (URBINO NORD) FINALIZZATA A CONSENTIRE LA REALIZZAZIONE DI UNO STUDENTATO UNIVERSITARIO NELL'EDIFICIO DELL'EX ALBERGO MONTEFELTRO;

EVIDENZIATO che in base a quanto stabilito dall'art. 19 della L.R. 6/07, l'autorità competente per il procedimento in oggetto è la Provincia di Pesaro e Urbino, rappresentata dallo scrivente Servizio *6 Pianificazione Territoriale - Urbanistica - Edilizia Scolastica - Gestione Riserva Naturale Statale "Gola del Furlo"*;

VISTO il parere prot. n. 10139 del 23/03/2023, a firma della P.O. 6.3 Arch. Marzia Di Fazio che si allega come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione;

RITENUTO di condividere completamente e di assumere quale proprio il suddetto parere;

EVIDENZIATO che il sottoscritto non si trova in situazioni di conflitto di interesse anche potenziale nei confronti dei destinatari del presente atto, così come previsto dall'art. 6-bis della L. 241/1990;

ACCERTATO che la titolare della P.O. 6.3, Arch. Marzia Di Fazio, non si trova in situazioni di conflitto di interesse anche potenziale nei confronti dei destinatari del presente atto, ai sensi dell'art. 6-bis della L. 241/1990, così come dichiarato nel parere istruttorio allegato alla presente determinazione;

EVIDENZIATO che il presente provvedimento viene rilasciato nel rispetto dei termini di conclusione del procedimento;

VISTO l'art. 19 della L.R. n. 06/07;

VISTO l'art. 6 della legge n. 241/90;

VISTO il D.Lgs. 267/2000 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali", ed in particolare:

- l'articolo 107 concernente le funzioni e le responsabilità dei Dirigenti;
- l'articolo 147 bis in ordine al controllo preventivo di regolarità amministrativa;

VISTO l'allegato parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica di cui all'art. 147 bis, comma 1 del D.Lgs. 267/2000, come introdotto dall'art. 3 comma 1 del Decreto Legge 10.10.2012, n. 174.

D E T E R M I N A

Determinazione n. 339 del 23/03/2023

- 1) DI ESCLUDERE DALLA PROCEDURA DI VAS, ai sensi del paragrafo A.3, comma 5, della D.G.R. 1647/2019, la variante parziale al PRG del Comune di Urbino in oggetto, riguardante la modifica della specifica urbanistica della zona B9 della Tav. 201.III/B3 (Urbino Nord) finalizzata a consentire la realizzazione di uno studentato universitario nell'edificio dell'ex Albergo Montefeltro, per le motivazioni espresse nel parere istruttorio prot. n. 10139 del 23/03/2023, allegato come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione;
- 2) DI EVIDENZIARE che:
 - a) nelle delibere di adozione e approvazione della variante si dovrà dare atto di tale esclusione;
 - b) qualora in sede di adozione della variante in oggetto venissero introdotte eventuali modifiche, il Servizio scrivente, nell'ambito delle competenze previste dalla L.R. 34/92, si riserva di valutare la conformità delle variazioni apportate rispetto all'esito della presente verifica di assoggettabilità in forma semplificata.
- 3) DI TRASMETTERE la presente determinazione al Comune di URBINO;
- 4) DI PROVVEDERE alla pubblicazione in forma integrale del presente Provvedimento Dirigenziale sull'Albo Pretorio on-line dell'Ente e di inserirlo altresì ai sensi dell'art. 23 del Decreto Legislativo 14 Marzo 2013 n. 33, nell'elenco dei provvedimenti Dirigenziali pubblicati nella sezione "Amministrazione Trasparente" dell'Ente;
- 5) DI PROVVEDERE, altresì, alla pubblicazione integrale della presente determinazione nella sezione VAS della pagina web dell'Ente, come previsto dal comma 5 dell'art. 12 del D.Lgs 152/06;
- 6) DI RAPPRESENTARE che il presente provvedimento non sostituisce in alcun modo ulteriori pareri od atti di assenso comunque denominati di competenza di questa o altre Amministrazioni, facendo salvi eventuali diritti di terzi;
- 7) DI DARE ATTO che il presente provvedimento non comporta per sua natura impegno di spesa.
- 8) DI DARE ATTO che il responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 5, 1° comma, della legge 241/90 è l'Arch. Marzia Di Fazio, titolare della P.O. 6.3 "Urbanistica - VAS", e che la documentazione concernente la presente fattispecie può essere visionata presso lo scrivente Servizio.
- 9) DI RAPPRESENTARE, ai sensi dell'art. 3, comma 4 della L. 241/1990, che avverso il presente atto è possibile, ai sensi dell'art. 29 del Codice del processo amministrativo di cui al D.Lgs. n. 104/2010, proporre, innanzi al TAR Marche, nel termine di decadenza di sessanta giorni, azione di annullamento per violazione di legge, incompetenza ed eccesso di potere; contro il medesimo atto è ammessa altresì, entro centoventi giorni, la presentazione del ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. n. 1199/1971.

Determinazione n. 339 del 23/03/2023

Il Dirigente
BARTOLI MAURIZIO
sottoscritto con firma digitale

MDF\lg - R\Uzone\URBA\01-6-97\141URBA\1421VAS\23vas\23UB40103.DOC

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

OGGETTO: COMUNE DI URBINO - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 1647/2019 - VARIANTE PARZIALE AL PRG PER LA MODIFICA DELLA SPECIFICA URBANISTICA DELLA ZONA B9 DELLA TAV. 201.III/B3 (URBINO NORD) FINALIZZATA A CONSENTIRE LA REALIZZAZIONE DI UNO STUDENTATO UNIVERSITARIO NELL'EDIFICIO DELL'EX ALBERGO MONTEFELTRO.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE: 1149 / 2023

Ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1 del D. Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di determinazione, attestando la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa

Pesaro, li 23/03/2023

Il responsabile della P.O. 6.3
Marzia Di Fazio

sottoscritto con firma elettronica

Dichiarazione da sottoscrivere in caso di rilascio di copia cartacea

Il sottoscritto.....in qualità di. funzionario/P.O./Dirigente della Provincia di Pesaro e Urbino ATTESTA, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 23 del D.Lgs. 82/2005, che la presente copia cartacea è conforme all'originale della determinazione n..... delfirmata digitalmente comprensiva di n..... allegati, e consta di n.....pagine complessive, documenti tutti conservati presso questo Ente ai sensi di legge. Si rilascia per gli usi consentiti dalla legge

Pesaro, ___/___/___

TIMBRO

Firma _____ --



Pesaro, 23/03/2023

Class. 009-7 F.21/2023
Cod. Proc. VS23UB401

OGGETTO: COMUNE DI URBINO - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 1647/2019 - VARIANTE PARZIALE AL PRG PER LA MODIFICA DELLA SPECIFICA URBANISTICA DELLA ZONA B9 DELLA TAV. 201.III/B3 (URBINO NORD) FINALIZZATA A CONSENTIRE LA REALIZZAZIONE DI UNO STUDENTATO UNIVERSITARIO NELL'EDIFICIO DELL'EX ALBERGO MONTEFELTRO.

PARERE ISTRUTTORIO

1. PREMESSA

Le linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), approvate con DGR Marche n. 1647 del 23/12/2019, prevedono una procedura semplificata della verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/06, con termini di conclusione ridotti a 45 giorni, per i casi di varianti agli strumenti urbanistici generali, di piani attuativi e loro varianti, che non determinano incremento del carico urbanistico, che non contemplano trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse e non contengono opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo le modalità stabilite al comma 5, paragrafo A.3 delle citate linee guida.

Il Comune di Urbino, con nota prot. 7693 del 14/03/2023, ricevuta in data 14/03/2023, acquisita agli atti con prot. 8930 del 15/03/2023, ha trasmesso a questa amministrazione provinciale la richiesta per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità in forma semplificata riguardante la variante parziale al PRG per la modifica della specifica urbanistica della Zona B9 della Tav. 201.III/B3 (Urbino nord) finalizzata a consentire la realizzazione di uno studentato universitario nell'edificio dell'ex albergo Montefeltro.

La documentazione acquisita agli atti è la seguente:

- "Rapporto Preliminare di screening semplificato";
- *Allegato del "Rapporto Preliminare di screening semplificato", (modulo predisposto dalla Regione Marche con il Documento di indirizzo per la VAS, approvato dalla Regione Marche con Decreto n. 13 del 17 gennaio 2019);*
- *Tav. PRG 201.III/B3.*

Questa Amministrazione Provinciale, con nota prot. 9146 del 16/03/2023, ha comunicato l'avvio del procedimento.



2. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

L'Amministrazione comunale di Urbino, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 21/02/2023, ha approvato uno schema di accordo con l'Ente Regionale per il Diritto allo Studio della Regione Marche (ERDIS) per incrementare i servizi di alloggio agli studenti universitari.

L'Ente regionale in questione ha avviato infatti l'iter per poter attingere a finanziamenti ministeriali di cui alla L. 338/2000 relativamente a due progetti che prevedono l'acquisizione e la riconversione di due immobili in particolare: l'Albergo Piero della Francesca e l'Ex Albergo Montefeltro, ubicati nel quartiere di Piansevero (zona Urbino Nord).

I programmi edilizi finanziabili con bandi ministeriali che l'ERDIS intende attuare nella città urbinata, consistono nella realizzazione di 129 posti letto nell'Albergo Piero della Francesca e 105 posti letto nell'Ex Albergo Montefeltro, oltre a servizi comuni e amministrativi legati alla ricettività (reception, biblioteche, spazi ricreativi, spazi comuni, ecc.).

Ai sensi della legislazione regionale, e in particolare dell'art. 22 comma 6 del testo unico del Turismo (L.R. 9/2006) "*i pensionati universitari, case della giovane, foresterie e simili, comprese quelle degli Enti regionali per il diritto allo studio*" sono classificati strutture ricettive extra alberghiere all'interno delle "Case per Ferie e Ostelli della Gioventù".

Gli immobili in questione sono individuati nel P.R.G. vigente all'interno delle zone B8 (albergo Piero della Francesca) e B9 (ex albergo Montefeltro) della Tav. 201.III/B3 (Urbino nord). La specifica della zona B8 non detta prescrizioni relativamente all'immobile dell'albergo Piero della Francesca, il quale pertanto può essere riconvertito come struttura ricettiva extra alberghiera, ai sensi dell'art. 23 ter comma 3 del D.P.R. 380/01.

La normativa specifica di P.R.G. relativa alla zona B9 detta invece prescrizioni sulle destinazioni d'uso ammesse per il recupero dell'immobile dell'ex Albergo Montefeltro, il quale precisa che "*è ammesso l'intervento di ristrutturazione senza aumento di SUL e volume e con le seguenti destinazioni d'uso: pt commerciale direzionale, ai piani superiori destinazione turistico-alberghiera*". La realizzazione dello studentato in tale immobile non è pertanto compatibile con la specifica di P.R.G. in quanto questa prescrive per l'immobile esclusivamente la destinazione ricettiva alberghiera, mentre lo studentato come già accennato, viene classificato dalla legislazione regionale tra le strutture ricettive di tipo extra alberghiero, all'interno delle case per ferie e ostelli per la gioventù.

Al fine di consentire la trasformazione dell'Ex Albergo Montefeltro secondo il programma edilizio di ERDIS, è necessario modificare la specifica di PRG della zona B9 della Tav. 201.III/B3. Per tale finalità il Comune di Urbino ed ERDIS, in data 23/02/2023 hanno stipulato un accordo, ai sensi dell'art. 15 della L. 241/90, che si sostanzia in diversi obiettivi reciproci.

In particolare, l'Amministrazione comunale si impegna ad attivare le procedure urbanistiche finalizzate all'approvazione della specifica variante parziale in oggetto mentre, L'ERDIS, nel caso in cui il bando ministeriale di cui al D.M. 1257/2021 assegni i fondi per la realizzazione dell'intervento, si obbliga ad acquisire



la piena proprietà dell'immobile preliminarmente alla realizzazione dell'intervento e successivamente all'approvazione da parte del Comune della variante suddetta.

Si riporta un estratto della specifica normativa di PRG vigente e di variante relativa alla zona B9 della Tav. 201.III/B3:

NORMA VIGENTE	NORMA VIGENTE NORMA VARIATA
<p>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TERZA PARTE LINEE NORMATIVE 201.III.A2 –SPECIFICHE URBANISTICHE CRITERI QUANTITATIVI E QUALITATIVI “B1-B4-B5-B7-B8-B9-B10-B11-B12-B13-B15-B16-B17-B18-B21-B24-B28-B32-B36</p> <p>Sono ammessi incrementi di volumetria solo se finalizzati alla dotazione di parcheggi privati, anche in deroga ai regolamenti circa i distacchi dai confini di proprietà, fatto salvo quanto stabilito dal Codice Civile. <i>Per quanto riguarda il fabbricato dell'ex albergo Montefeltro è ammesso l'intervento di ristrutturazione senza aumento di Sul nè di volume, con le seguenti destinazioni d'uso: P.T. commerciale-direzionale, ai piani superiori destinazione turistico-alberghiera. ..."</i></p>	<p>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TERZA PARTE LINEE NORMATIVE 201.III.A2 –SPECIFICHE URBANISTICHE CRITERI QUANTITATIVI E QUALITATIVI “B1-B4-B5-B7-B8-B9-B10-B11-B12-B13-B15-B16-B17-B18-B21-B24-B28-B32-B36</p> <p>Sono ammessi incrementi di volumetria solo se finalizzati alla dotazione di parcheggi privati, anche in deroga ai regolamenti circa i distacchi dai confini di proprietà, fatto salvo quanto stabilito dal Codice Civile. <i>Per quanto riguarda il fabbricato dell'ex albergo Montefeltro è ammesso l'intervento di ristrutturazione senza aumento di Sul nè di volume, con le seguenti destinazioni d'uso: P.T. commerciale-direzionale, ai piani superiori destinazione turistico-alberghiera. E' inoltre ammessa la realizzazione di pensionati universitari, case della giovane, foresterie e simili, di proprietà di dell'ERDIS Marche alle seguenti condizioni: la richiesta del titolo edilizio per la realizzazione dell'intervento potrà essere presentata esclusivamente da ERDIS in qualità di proprietario dell'immobile e in caso di eventuale successiva dismissione dei servizi suddetti da parte di ERDIS l'immobile dovrà essere riconvertito in struttura turistica alberghiera. Tale ultima condizione dovrà essere riportata come condizione nel titolo edilizio dell'intervento di trasformazione rilasciato ad ERDIS.</i></p> <p>..."</p>

3. VALUTAZIONE DI SIGNIFICATIVITA' DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

La modifica urbanistica proposta dal Comune di Urbino non introduce modifiche rilevanti rispetto all'attuale previsione del PRG. La variante si limita ad ampliare la gamma delle destinazioni d'uso insediabili all'interno dell'Ex Albergo Montefeltro, al fine di consentire l'esercizio di pensionati universitari, case della giovane, foresterie e simili, rientranti nella categoria turistico-ricettiva extra-alberghiera, senza alcuna incidenza sugli attuali parametri urbanistici ed edilizi ed in omogeneità con quanto già previsto (ricettivo turistico-alberghiero).

La previsione urbanistica rientra, infatti, tra le varianti non sostanziali di cui all'art. 15 comma 5 della L.R. 34/1992, ossia fra quelle varianti che, pur variando le destinazioni d'uso degli immobili e comportando modificazioni alle relative norme tecniche di attuazione del PRG, non modificano la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard. Il rispetto di tale condizione è confermato dall'art. 23 ter comma 1



del D.P.R. 380/01 il quale stabilisce che i mutamenti delle destinazioni d'uso che rimangono all'interno della stessa categoria funzionale tra quelle definite dal medesimo art. 23 ter comma 1 (nel caso in esame turistico ricettiva) non sono mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti.

Considerata la modesta entità della variante lo scrivente ufficio non ha ravvisato la necessità di coinvolgere altri soggetti competenti in materia ambientale (SCA), ritenendo che la sua attuazione non determini alcun impatto significativo sull'ambiente e sul patrimonio culturale tale da richiederne l'assoggettamento a VAS.

4. CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto questo ufficio propone di esprimere parere favorevole per l'esclusione della variante in oggetto dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/06.

La Responsabile della P.O. 6.3 dichiara di non trovarsi in situazioni di incompatibilità né di conflitto di interesse anche parziale, ai sensi dell'art. 6-bis della Legge n. 241/1990, nei confronti dei destinatari del presente atto.

La Responsabile della P.O. 6.3
Arch. Marzia Di Fazio
Originale firmato digitalmente

mdf