



## **Determinazione n. 915 del 02/09/2021**

OGGETTO: COMUNE DI URBINO - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 1647/2019 - VARIANTE NORMATIVA AL PROGETTO URBANISTICO DI DETTAGLIO PER LA CREAZIONE DI UN COMPLESSO TURISTICO RICETTIVO IN LOCALITA' CA' LA PACINA.

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO 6 - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - URBANISTICA -  
EDILIZIA - ISTRUZIONE 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;

VISTA l'istanza presentata dal Comune di Urbino in qualità di autorità procedente, acquisita al protocollo di questa Amministrazione Provinciale con n. 26213 del 25/08/2021, 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 NORMATIVA AL PROGETTO URBANISTICO DI DETTAGLIO PER LA CREAZIONE DI UN COMPLESSO TURISTICO RICETTIVO IN LOCALITA' CA' LA PACINA**;

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 - Istruzione Scolastica - Gestione Riserva Naturale Statale "Gola del Furlo"*;

DATO ATTO che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Bartoli Maurizio, Dirigente del Servizio, il quale dichiara di non trovarsi in situazioni di incompatibilità e in condizioni di conflitto di interesse anche potenziale nei confronti dei destinatari del presente atto, così come previsto dall'art. 6-bis della L. 241/1990;

ESAMINATA la documentazione digitale trasmessa con la suddetta istanza, costituita da:

- Modulo "Rapporto preliminare di screening semplificato", redatto ai sensi della DGR N. 1647/2019;
- Relazione redatta ai sensi della DGR N. 1647/2019;

SI RAPPRESENTA quanto segue:

- Il P.R.G. vigente del Comune di Urbino prevede un area di espansione a destinazione turistico ricettiva in località Ca' La Pacina, disciplinata da progetto urbanistico di dettaglio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 18-07-2009, successivamente variato con deliberazione di Giunta Comunale n. 55 del 06-04.2017;
- Il progetto urbanistico di dettaglio prevede la realizzazione di 11 moduli abitativi destinati alla ricettività e un corpo di fabbrica destinato a servizi (reception, ristorante, centro benessere), per una di S.U.L. complessiva di 1.550 mq;

**Determinazione n. 915 del 02/09/2021**

- In data 18-08-2021, il Comune di Urbino ha acquisito una richiesta di variante normativa al suddetto progetto urbanistico vigente da parte della proprietà dell'area, per prevedere una modifica al testo delle N.T.A. che incide esclusivamente sugli aspetti gestionali della ricettività turistica del complesso edilizio previsto;
- La variante consiste nel prevedere la possibilità di alienare anche a soggetti diversi le singole unità destinate alla ricettività (alienazione espressamente vietata dalle N.T.A. vigenti), garantendo comunque una gestione unitaria dei servizi della struttura;
- La modifica proposta consentirà di creare una struttura aperta a diverse forme di ricettività extralberghiere rispetto a quelle previste dal progetto urbanistico vigente che si inquadrava come villaggio turistico, come ad esempio case per vacanze o strutture turistiche in multiproprietà, in conformità alla normativa settoriale regionale .
- La variante si sostanzia nella modifica dell'art. 2 delle NTA vigenti, come riportato nelle seguente tabella di confronto fra il testo vigente e quello di variante:

NORMA VIGENTE	NORMA VARIATA
<p>Art.2 – Modalità attuative                      Il presente Piano sarà attuato mediante intervento edilizio diretto. Poiché non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione di interesse pubblico con conseguente cessione all'Amministrazione Comunale, il piano e le sue parti saranno attuate per interventi edilizi, identificati da precisi Stralci esecutivi come da progetto allegato. Il progetto allegato alla richiesta di titolo edilizio dovrà essere unitario, esteso cioè all'insieme di opere da realizzarsi ed alle relative opere di urbanizzazione e potrà essere realizzato in tre stralci esecutivi come da tavola allagata.</p> <p>Il rilascio del titolo edilizio dell'intero intervento è subordinato alla istituzione di un vincolo di destinazione d'uso registrato e trascritto nei registri immobiliari in cui venga puntualizzato e specificato che, l'intero intervento si configura <del>come un'unica struttura turistico ricettiva e pertanto i rispettivi corpi che compongono l'opera non potranno essere alienati, stralciati o frazionati singolarmente e avere altre destinazioni d'uso eccetto quella turistico ricettiva.</del></p> <p>La destinazione ammessa è esclusivamente turistico – ricettiva.</p> <p>La realizzazione delle opere di sistemazione a verde sono parte integrante dell'intervento e saranno realizzate seguendo l'ordine degli stralci proposti in conformità al titolo edilizio da rilasciarsi. La realizzazione di tutte le opere di sistemazione a verde sono considerate parte integrante e sostanziale dell'intervento edilizio. Pertanto la mancata e differente realizzazione di tali opere sarà considerata come variante sostanziale</p>	<p>Art.2 – Modalità attuative                      Il presente Piano sarà attuato mediante intervento edilizio diretto. Poiché non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione di interesse pubblico con conseguente cessione all'Amministrazione Comunale, il piano e le sue parti saranno attuate per interventi edilizi, identificati da precisi Stralci esecutivi come da progetto allegato. Il progetto allegato alla richiesta di titolo edilizio dovrà essere unitario, esteso cioè all'insieme di opere da realizzarsi ed alle relative opere di urbanizzazione e potrà essere realizzato in tre stralci esecutivi come da tavola allagata.</p> <p><b>Su richiesta del soggetto attuatore l'amministrazione, in sede di approvazione del progetto edilizio unitario potrà riservarsi di approvare anche stralci differenti rispetto a quelli indicati nella scheda purché gli stralci proposti garantiscono comunque la presenza dei servizi necessari per lo svolgimento dell'attività ricettiva.</b></p> <p>Il rilascio del titolo edilizio dell'intero intervento è subordinato alla istituzione di un vincolo di destinazione d'uso registrato e trascritto nei registri immobiliari in cui venga puntualizzato e specificato che, l'intero intervento si configura <b>come una struttura turistico ricettiva con i seguenti obblighi:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- I servizi comuni (reception, bar, ristorante, palestra, piscina), le strade, i parcheggi, le aree verdi comuni e i servizi a rete (elettrico, acqua potabile, gas, fognature) dovranno risultare di un'unica proprietà e non potranno essere alienati a soggetti diversi, stralciati o frazionati;</li> <li>- le unità edilizie destinate alla ricettività, pur potendo essere alienate anche a soggetti diversi, dovranno rimanere ogn'una in condominio con la restante proprietà del complesso turistico ricettivo relativamente alle strade, illuminazione esterna, parcheggi, servizi a rete (elettrico, acqua potabile, gas, fognature) e non avere altre destinazioni d'uso eccetto quella turistico ricettiva.</li> <li>- gli atti tra vivi riguardanti tutti gli immobili della struttura turistico ricettiva stipulati in violazione degli obblighi specificati sono nulli.</li> </ul> <p>La destinazione ammessa è esclusivamente turistico – ricettiva e <b>l'attività dovrà essere svolta nel rispetto della specifica disciplina regionale per le strutture ricettive.</b></p> <p>La realizzazione delle opere di sistemazione a verde sono parte integrante dell'intervento e saranno realizzate seguendo l'ordine degli stralci proposti in conformità al titolo edilizio da rilasciarsi.</p> <p>La realizzazione di tutte le opere di sistemazione a verde sono considerate parte integrante e sostanziale dell'intervento edilizio.</p> <p>Pertanto la mancata e differente realizzazione di tali opere sarà considerata come variante sostanziale rispetto a quanto previsto dal titolo edilizio rilasciato. Piccole modifiche alle opere di Urbanizzazione (reti, sistemazione delle piantumazioni, percorsi</p>

## Determinazione n. 915 del 02/09/2021

rispetto a quanto previsto dal titolo edilizio rilasciato. Piccole modifiche alle opere di urbanizzazione (reti, sistemazione delle piantumazioni, percorsi pavimentati pedonali e carrabili), così come anche leggeri spostamenti del sedime delle unità edilizie previste all'interno del comparto, non costituiranno variante al presente Piano Urbanistico. Il presente Piano Urbanistico non si potrà attuare mediante D.I.A. di cui all'art. 22 del D.M.380/2001.	pavimentati pedonali e carrabili), così come anche leggeri spostamenti del sedime delle unità edilizie previste all'interno del comparto, non costituiranno variante al presente Piano Urbanistico. Il presente Piano Urbanistico non si potrà attuare mediante D.I.A. di cui all'art. 22 del D.M. 380/2001.
---	--

TENUTO CONTO che:

- La variante in esame, così come attestato dal Comune di URBINO, rientra nei casi che possono essere sottoposti a verifica di assoggettabilità a VAS in forma semplificata, previsti dal paragrafo A.3), comma 5 della D.G.R. n. 1647/2019, in quanto non determina alcun incremento del carico urbanistico; non contempla trasferimenti di capacità edificatoria in aree diverse; non contiene opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o Valutazione d'Incidenza;
- La variante non comporta alcuna interferenza con il patrimonio ambientale e culturale, introducendo esclusivamente una novità sugli aspetti meramente gestionali della ricettività turistica del complesso edilizio previsto;

RITENUTO che, in base a quanto sopra esposto, è possibile sostenere che l'attuazione della variante proposta dal Comune di Urbino non determini impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale tali da richiederne l'assoggettamento a VAS;

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**

- 1) DI ESCLUDERE DALLA PROCEDURA DI VAS, ai sensi del paragrafo A.3, comma 5, della D.G.R. 1647/2019, la variante normativa al progetto urbanistico di dettaglio per la creazione di un complesso turistico ricettivo in località Cà La Pacina del Comune di URBINO, per le motivazioni sopra esposte;
- 2) DI EVIDENZIARE che:
  - a) nelle delibere di adozione e approvazione della variante si dovrà dare atto di tale esclusione;
  - b) La parte terminale del testo normativo esaminato contiene una imprecisione formale facendo erroneamente riferimento al D.M. 380/2001, anziché D.P.R. 380/2001 e citando la definizione ormai superata della D.I.A. al posto della vigente S.C.I.A.;

**Determinazione n. 915 del 02/09/2021**

c) qualora in sede di adozione della variante in oggetto venissero introdotte modifiche conseguenti all'accoglimento di eventuali osservazioni, il Servizio scrivente, in qualità di autorità competente, 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 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;
- 6) DI DARE ATTO che il presente provvedimento non comporta per sua natura impegno di spesa.
- 7) DI DARE ATTO che il responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 5, 1° comma, della legge 241/90 è l'Arch. Bartoli Maurizio, Dirigente del Servizio, e che la documentazione concernente la presente fattispecie può essere visionata presso lo scrivente Servizio.
- 8) 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.

**Il Dirigente  
BARTOLI MAURIZIO**

sottoscritto con firma digitale

MDF\lg - R:\Uzone\URBA\01-6-97\141URBA\1421VAS\21vas\21UB40402.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 NORMATIVA AL PROGETTO URBANISTICO DI DETTAGLIO PER LA CREAZIONE DI UN COMPLESSO TURISTICO RICETTIVO IN LOCALITA' CA' LA PACINA.**

**PROPOSTA DI DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE: 1375 / 2021**

---

---

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 02/09/2021

Il responsabile del procedimento  
**BARTOLI MAURIZIO**

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..... del .....firmata 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 \_\_\_\_\_