



**DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 68 DEL 31/07/2025**

**OGGETTO: MACROAREA 02 BRANCA STAZIONE - AMBITO DA RIORGANIZZARE, DI TIPO I, ARI 02. SUDDIVISIONE DELL'AMBITO ED APPROVAZIONE PROGRAMMA URBANISTICO PRELIMINARE (ART. 59, COMMA 2, N.T.A. DEL P.R.G. PARTE OPERATIVA). SDEMANIALIZZAZIONE DI RELITTO STRADALE.**

L'anno duemilaventicinque, il giorno trentuno del mese di Luglio alle ore 09:25 e seguenti, nella sede dell'Ente nella sala delle adunanze consiliari, a seguito di avvisi tempestivamente e regolarmente fatti recapitare al domicilio dei singoli consiglieri, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria in forma mista (in presenza e da remoto) art. 35 del Regolamento del Consiglio Comunale.

Alla discussione dell'argomento di cui all'oggetto sono presenti i Signori:

	Pres.	Ass.
FIORUCCI VITTORIO	X	
MARTINELLI MATTIA	X	
LATINI NANCY	X	
PASCOLINI FRANCESCO	X	
SATIRI ROBERT	X	
MANCA SANDRO	X	
TASSO VITTORIO		X
BICCARI MAURO	X	
MARTINOZZI ADELE		X
NICCHI ALESSIO	X	
RINALDINI SARA	X	
GENEROTTI CHIARA	X	
RAMACCI LUCA		X
PIERGENTILI ENRICO	X	
MANUALI GIACOMO	X	
CILIEGI RICCARDO GIUSEPPE	X	
GIRLANDA ROCCO		X
GIRLANDA LUIGI	X	
GUERRINI DIEGO	X	
NAFISSI LEONARDO		X
CICCI JACOPO	X	
CICCI FEDERICA		X
FIORUCCI ERIKA		X
MINELLI SIMONA	X	
CARDILE MARCO (collegato da remoto)	X	
TOTALE	18	7

Con la partecipazione del SEGRETARIO GENERALE, Dott. Roberto Gamberucci.

Vengono nominati scrutatori i consiglieri: PASCOLINI FRANCESCO, GENEROTTI CHIARA, CICCI JACOPO

Assume la Presidenza MATTIA MARTINELLI nella sua qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO e constatata la legalità dell'adunanza dichiara aperta la seduta e pone in discussione la pratica di cui all'oggetto, iscritta all'Ordine del Giorno.



Il Presidente del Consiglio Comunale Mattia Martinelli invita alla trattazione del punto iscritto all'Ordine del Giorno, avente ad oggetto: “*MACROAREA DI BRANCA STAZIONI: ar102. PRELIMINARE DI PROGRAMMA URBANISTICO. APPROVAZIONE*”, invitando l'Ass. Spartaco Capannelli per l'illustrazione, facendo riferimento alla proposta di deliberazione, che risulta acquisita al sistema informatico dell'ente (Sicr@web), come di seguito riportata (parte in corsivo).

*[Proposta di deliberazione n. 81 del 17/07/2025]*

**“Premesso che:**

*Con deliberazione di Consiglio comunale n. 197 del 24 ottobre 2007 è stato approvato il Piano Regolatore Generale, parte strutturale;*

*Con deliberazione di Consiglio comunale n. 39 del 17 marzo 2008 è stato approvato il Piano Regolatore Generale, parte operativa;*

*Con deliberazione di Consiglio comunale n. 138 del 25 novembre 2016 è stato approvato l'aggiornamento alla legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale e parte operativa.*

**Visto che:**

*Con nota del 21 maggio 2025, prot. n. 24529, e successive integrazioni, è stata presentata per il tramite dell'arch. Mario Secchi, in qualità di tecnico incaricato, dalla proprietà attuale del sito e dalla parte promissaria acquirente, una proposta per l'attivazione di una consistente porzione dell'ambito da riorganizzare di tipo I, n. 02, macroarea di Branca stazione;*

*La superficie della porzione interessata dall'istanza (f. 425, p.lle 171, 172, 1054, 1058, porzione demanio stradale comunale) è di mq. 8.552,61 rispetto ai 18.469,51mq dell'intero ambito ar102; la porzione dell'ambito da riorganizzare risultante essere demanio stradale è di proprietà del Comune di Gubbio, per cui prima dell'adozione del piano attuativo deve essere formalmente sdemanializzata e ratificato apposito accordo che disciplini i rapporti tecnico - economici con l'Ente;*

*la proposta tecnica prevede la riorganizzazione dell'ambito con ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente, ottenuta tramite demolizione del vecchio essiccatoio, posto in adiacenza all'attuale ospedale comprensoriale, per la realizzazione di una RSA. La nuova struttura viene proposta con un progetto edilizio provvisorio, i cui contenuti specifici definitivi saranno stabiliti nella fase procedurale successiva in base alle specifiche norme tecniche di piano attuativo - di competenza della Giunta in quanto conforme al Piano Regolatore Generale - previa approvazione del programma urbanistico definitivo successiva alla pubblicazione del presente atto;*

*I parametri di progetto sono i seguenti:*

*St: ARI 02 Stralcio I: 8.552,61 mq*

*particella stradale (demanio): 357 mq*

*sedime strada di progetto (particella 1058): 447,10 mq*

*sedime strada di progetto (particella area ospedaliera): 275,80 mq*

*Ut max 0,5 mq/mq, Ic 0,5;*

*SUC: 8.552,61 mq X 0,5 mq/mq = 4.276,30 mq*

*Tuttavia è sempre ammissibile la conservazione dei volumi esistenti regolarmente autorizzati.*

*Dotazioni territoriali e funzionali minime al servizio di edifici e insediamenti per servizi e produttivi:*

*Le quantità minime di aree per dotazioni al servizio di edifici e insediamenti per servizi,*



*compresa la ristorazione, sono stabilite in 70 metri quadrati di spazio per parcheggio, ed in 30 metri quadrati per verde, ogni 100 metri quadrati di superficie utile coperta adibita alle attività. Tali parametri verranno garantiti o monetizzati in sede di redazione del piano attuativo.*

*Spazi per parcheggi pertinenziali privati pari a 1 metro quadrato ogni 3 metri quadrati di superficie utile coperta esclusa quella relativa a magazzini, depositi e altri locali non accessibili all'utenza.*

*L'ambito interessato è collocato a valle di una breve strada di Piano Regolatore Generale, direzionata verso il parcheggio dell'ospedale comprensoriale di Branca. Si ritiene utile valutare, in sede di piano attuativo, la realizzazione a cura e spese dei proponenti di un passaggio pedonale che unisca questo sito al detto parcheggio.*

*Si rileva altresì che è stata installata a cura dell'AC, grazie al finanziamento regionale di cui alla LR 22/2008 "Norme per la ricerca, la coltivazione e l'utilizzo delle acque minerali naturali, di sorgente e termali", nell'area di proprietà comunale dove ha sede la Pro Loco Branca, una "casetta dell'acqua", per la riduzione del consumo di plastica. È pertanto auspicabile la predisposizione di un percorso pedonale che ricalchi il tracciato della vecchia ferrovia, tra l'ospedale, la RSA e suo parcheggio pubblico e la casetta dell'acqua, per l'armonizzazione degli ambiti e l'integrazione delle funzioni, nonché per la conservazione della memoria territoriale.*

*Il sito demaniale è stimabile nel seguente modo:*

*mq 357\*€ 30 = 10.710 € strada*

*mq 357\*0.5= 178.5 mq suc sviluppata*

*mq 178.5\*132 €/mq\*0.85 (valori da Bando Suc premiale 2025, coef. Branca)= 20.027 €*

*Tot. 10.710 + 20.027 = 30.737*

*Che dovranno essere corrisposti al Comune di Gubbio, eventualmente in aggiunta all'importo delle monetizzazioni di standard, ai sensi del Tit. V del regolamento comunale per l'attività edilizia e il territorio, e recepiti nella convenzione urbanistica.*

*Riportato l'art. 59, comma 2, ultimo periodo delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte operativa, che testualmente recita:*

*"Le suddivisioni tra ambiti da riorganizzare evidenziate nell'Eo.4 – Carta delle macroaree, possono essere modificate, anche su proposta dei proprietari e/o delle imprese che intendano intervenire con modalità unitaria e premiale, aderente alle indicazioni dell'operativo, contestualmente all'adozione del programma urbanistico da parte del Consiglio comunale.";*

*visto che il preliminare di programma urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:*

- RELAZIONE TECNICA;*
- PLANIMETRIA AGGIORNAMENTO PRG;*
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA*
- TAVOLE DI PROGETTO PRELIMINARE ARCHITETTONICO INDICATIVO*

*Dichiarata l'assenza di conflitto d'interesse da parte del dirigente firmatario con la sottoscrizione della presente proposta;*

*Vista la legge regionale 1/2015 e successive modifiche e integrazioni;*

*visto il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modifiche e integrazioni;*



*SI PROPONE*

- 1. di approvare la suddivisione dell'arI02, macroarea di Branca stazione, in due sotto ambiti, A e B, come da allegato;*
- 2. di approvare il preliminare di programma urbanistico relativo all'arI 02A, macroarea di Branca stazione;*
- 3. di dichiarare la sdemanializzazione del relitto stradale insistente all'interno dell'ambito arI 02 Branca stazione;*
- 4. di rinviare all'adozione del piano attuativo il dettaglio progettuale urbanistico e l'accordo con il Comune di Gubbio che disciplini i rapporti tecnico - economici con l'ente;*
- 5. di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modifiche e integrazioni.*

Al termine dell'illustrazione da parte dell'Ass. Spartaco Capannelli, il Presidente passa la parola alla Cons. Rinaldini, che in qualità di Presidente della II° Commissione Consiliare, riferisce in merito ai lavori svolti nella seduta del 29.07.2025 ed alla discussione intervenuta sul tema, precisando che la Commissione ha espresso parere favorevole all'unanimità (*come da registrazione audio e video*).

Il Presidente Martinelli dichiara aperta la discussione ed invita i consiglieri ad intervenire.

Uditi gli interventi dei consiglieri come risulta dalla registrazione audio –video in atti.

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Constatato che la seduta di Consiglio comunale si svolge in forma mista (in presenza e da remoto) art. 35 del Regolamento del Consiglio Comunale e si considera tenuta nella sede comunale, Sala Consiliare, alla copresenza del Presidente e del Segretario Generale;

Dato atto inoltre che sono stati identificati con certezza tutti i soggetti partecipanti, che gli stessi sono intervenuti alla discussione e che sono stati regolarmente constatati i risultati delle votazioni;

Vista la proposta così come riportata in premessa;

Acquisiti i pareri favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa e non rilevante in via contabile espressi dai dirigenti competenti ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000 ed allegati all'originale del presente atto.

Vista la legge regionale 1/2015 e successive modifiche e integrazioni;

Visto il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modifiche e integrazioni;

Visto il parere espresso dalla III° Commissione Consiliare nella seduta del 29.07.2025

Per tutto quanto in premessa;



Alla presenza di n. 18 Consiglieri (n. 17 in presenza e n. 1 da remoto) con votazione legalmente resa espressa in forma palese e nominale come di seguito si riporta;

Favorevoli n. 18 (Unanimità)

### **DELIBERA**

1. di dichiarare la premessa parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di approvare la suddivisione dell'arI02, macroarea di Branca stazione, in due sotto ambiti, A e B, come da allegato;
3. di approvare il preliminare di programma urbanistico relativo all'arI 02A, macroarea di Branca stazione;
4. di dichiarare la sdemanializzazione del relitto stradale insistente all'interno dell'ambito arI 02 Branca stazione;
5. di rinviare all'adozione del piano attuativo il dettaglio progettuale urbanistico e l'accordo con il Comune di Gubbio che disciplini i rapporti tecnico - economici con l'ente.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

In considerazione dell'urgenza dell'atto, con successiva e separata votazione, resa in forma palese, come di seguito riportata:

Alla presenza di n. 18 Consiglieri (n. 17 in presenza e n. 1 da remoto) con votazione legalmente resa espressa in forma palese e nominale come di seguito si riporta.

Favorevoli n. 18 (Unanimità)

### **DELIBERA**

di rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4 del D.Lgs. n.267/2000 e s.m.i..

---

Tutti gli interventi e l'intera conduzione della seduta risultano dalla registrazione audio-video firmata digitalmente e conservata in atti.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. Roberto Gamberucci

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
Mattia Martinelli

*Documento sottoscritto con firma digitale*

*Documento sottoscritto con firma digitale*