

all. 0- Relazione esplicativa della variante

La variante parziale al PRG oggetto dell' Accordo di programma (art. 34 D.lvo 267/2000 e art. 26 bis L.R. 34/1992), è relativa a 2 aree ubicate a nord est del centro storico nella zona della città costruita prevalentemente dagli anni 50 agli anni 70.

1. Zona B8 della Tav.201.III/B1(Petriccio)

L'area è individuata dal PRG vigente come zona B8 della tav. 201.III. B1 ed è destinata a residenza, commercio, ricettivo, direzionale. L'area è definita come zona B soggetta a ristrutturazione urbanistica. L'attuale specifica prevede un intervento di ristrutturazione urbanistica finalizzato a realizzare un complesso polifunzionale di notevoli dimensioni. L'attuazione dell'area è subordinata all'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica. La specifica prevede inoltre che la redazione del piano dovrà essere effettuata sulla base di un progetto guida allegato al P.R.G. (elaborati Serie IV/C) che la specifica precisa che debba essere considerato come *progetto di massima dal quale ci si potrà distaccare solo per dettagli di tipo esecutivo*;

La variante proposta consiste nella modifica della specifica urbanistica della zona B8 del PRG con l'obiettivo, nel rispetto delle quantità edificatorie, delle destinazioni d'uso e dotazione di standards urbanistici vigenti, di rendere non vincolante ma solo esemplificativo il progetto guida del vigente P.R.G. e considerare le quantità edificatorie previste come un limite massimo e non come una quantitativo obbligatorio. La modifica è finalizzata a consentire una pianificazione attuativa basata su presupposti meno rigidi al fine di meglio operare nelle attuali condizioni di crisi del mercato immobiliare. La modifica consentirà inoltre di rimandare alla fase della pianificazione attuativa la scelta di demolire un edificio privato limitrofo alla zona B8, scelta che risulterebbe obbligata se l'attuazione dovesse avvenire sulla base delle indicazioni del progetto guida attualmente vigente.

La dotazione degli standards urbanistici richiesti dalla specifica in variante vengono espressi in funzione delle quantità edificatorie che si realizzeranno e non in valore assoluto come nella specifica vigente. Tale modifica è dettata dalla scelta di consentire edificazioni anche di consistenza significativamente minori rispetto alla massima consentita, e pertanto si deve prevedere una dotazione di standards urbanistici calibrati sulle effettive quantità edificatorie stabilite dalla pianificazione attuativa. Si fa presente che nel caso in cui sia prevista la massima edificazione consentita la dotazione degli standards richiesti con la specifica in variante sono leggermente superiori di quelli richiesti con la specifica vigente.

Gli standards richiesti sono stabiliti con riferimento ai limiti minimi stabiliti dal D.M. 1444/68 e dalla L.R. 34/92 in funzione delle destinazioni d'uso che si prevedono di insediare.

La variante prevede anche una modesta rettifica del perimetro della zona B8 effettuata per salvaguardare dall'intervento del Petriccio l'area di pertinenza dell'edificio privato antistante la zona B8 necessaria all'accesso al piano seminterrato dello stesso edificio.

Il testo della variante normativa della zona B8 è riportato nell'allegato *all. 1- SPECIFICA ZONA B8 DELLA Tav. 201.III/B1 (vigente e variata)* mentre la modifica del perimetro è riportata negli allegati *all. 3- STRALCIO Tav. 201.III/B1 (perimetri zone B8 e F1 vigente e variate)* e *all. 4- Tav. 201.III/B1 DEL P.R.G. (variata)*.

Relativamente agli aspetti di compatibilità geomorfologica delle variazioni introdotte, poiché queste non modificano le destinazioni d'uso e le quantità edificatorie ma si limitano ad una modesta modifica del perimetro e all'introduzione di norme finalizzata a rendere solamente più libera la pianificazione attuativa, si ritiene che non debbano essere effettuate verifiche geologico-geotecniche particolari, facendo

riferimento all' idoneità all' edificazione già valutata nell' ambito del P.R.G. vigente. Si fa presente che l' attuazione dell' area è subordinata ad una pianificazione attuativa la cui procedura di approvazione include anche gli approfondimenti in tal senso.

Relativamente alla verifica di compatibilità idraulica l' area risulta pianeggiante e posta nelle zone più alte della città e non sono presenti aste fluviali o torrenti che possono interessare l' area. La variante inoltre non rientra nella casistica di cui ai punti a) – b) – c) - d) del paragrafo 2.1 del Regolamento di cui alla D.G.R. 53/2014.

Si fa infine presente che nell' area il P.A.I. non segnala fenomeni.

2. Zona F1 della Tav.201.III/B1

2.1 Previsione urbanistica della nuova Facoltà di Scienze Motorie

La variante propone una nuova previsione urbanistica per la realizzazione della sede della Facoltà di Scienze Motorie nell' area denominata Buca 1 e Buca 2 , sotto la Chiesa della SS. Annunziata, nei terreni di proprietà dell' Arcidiocesi. Tali terreni sono individuati nel P.R.G. vigente all' interno della zona F1 della Tav.

201.III/B1, dove attualmente non sono consentiti aumenti di volume. Viene prevista un' attuazione mediante intervento edilizio diretto sulla base di un progetto urbanistico di dettaglio (L.R. 34/1992 art. 15 comma 4) che è stato proposto dall' Università degli Studi di Urbino e che sarà allegato al P.R.G. variato.

L' intervento edilizio è subordinato alla stipula di una convenzione con la quale il soggetto attuatore della Nuova Facoltà di Scienze Motorie si impegnerà a realizzare, contestualmente all' intervento della nuova facoltà, le necessarie opere di urbanizzazione direttamente connesse all' intervento.

Per la disamina puntuale delle previsioni del progetto urbanistico di dettaglio si rimanda ai seguenti allegati:

- *all. 7- SCHEDA B ZONA F1 Tav. 201.III/B1 (Tav. 1 progetto urbanistico Scienze Motorie Relazione tecnica illustrativa),*
- *all. 8- SCHEDA C ZONA F1 Tav. 201.III/B1 (Tav. 2 progetto urbanistico Scienze Motorie Riferimenti Planimetrici),*
- *all. 9- SCHEDA D ZONA F1 Tav. 201.III/B1 (Tav. 3 progetto urbanistico Scienze Motorie Ubicazione e Consistenza),*
- *all. 10- SCHEDA E ZONA F1 Tav. 201.III/B1 (Tav. 4 progetto urbanistico Scienze Motorie Piante),*
- *all. 11- SCHEDA F ZONA F1 Tav. 201.III/B1 (Tav. 5 progetto urbanistico Scienze Motorie Prospetti e Sezioni),*
- *all.11/1 - SCHEDA G ZONA F1 Tav. 201.III/B1 (Tav. 6 progetto urbanistico Scienze Motorie Sezione longitudinale stato attuale),*
- *all.11/2 - SCHEDA H ZONA F1 Tav. 201.III/B1 (Tav. 7 progetto urbanistico Scienze Motorie Sezione longitudinale di progetto).*

La norma prevede inoltre che il soggetto attuatore dovrà contribuire con l' amministrazione comunale alla realizzazione di altri interventi di urbanizzazione esterni ma limitrofi alla zona F1. Questi sono finalizzati al miglioramento dell' accessibilità e della dotazione di parcheggi della zona degli impianti sportivi e di Mondolce, di cui P.R.G. variato fornisce gli schemi progettuali :

- *all. 12- SCHEDA 1A ZONA F1 Tav. 201.III/B1 (Percorsi pedonali planimetria generale),*
- *all. 13- SCHEDA 1B ZONA F1 Tav. 201.III/B1 (Percorsi pedonali tratti AB BC),*
- *all. 14- SCHEDA 1C ZONA F1 Tav. 201.III/B1 (Percorsi pedonali tratti CD GE EF),*
- *all. 15- SCHEDA 2A ZONA F1 Tav. 201.III/B1 (Parcheggi pubblici stalli Villa del Popolo),*

- *all. 16- SCHEDA 2B ZONA F1 Tav. 201.III/B1 (Parcheggi pubblici stalli Mondolce),*
- *all. 17- SCHEDA 3A ZONA F1 Tav. 201.III/B1 (Collegamento viario Buca2 Via Zeppi planimetria generale),*
- *all. 18- SCHEDA 3B ZONA F1 Tav. 201.III/B1 (Collegamento viario Buca2 Via Zeppi sezioni tipologiche).*

Si fa rilevare che, al fine di meglio articolare l'intervento urbanistico della nuova Facoltà di Scienze Motorie all'interno dell'area che l'arcidiocesi renderà disponibile, è stato necessario apportare una lieve modifica al perimetro della zona F1. Tale modifica ha conseguentemente comportato una leggera ridefinizione del perimetro del parco urbano adiacente. Quanto specificato è rilevabile negli elaborati *all. 3- STRALCIO Tav. 201.III/B1 (perimetri zone B8 e F1 vigente e variate), all. 4- Tav. 201.III/B1 DEL P.R.G. (variata), all. 5- Tav. 201.IV/L2 DEL P.R.G. (variata).*

2.2 Previsione urbanistica per il potenziamento della Parrocchia della SS. Annunziata.

La variante inserisce la possibilità di effettuare un ampliamento della canonica della Chiesa della SS. Annunziata da destinare al potenziamento degli spazi per servizi parrocchiali e la sopraelevazione della Casa del Clero per aumentare la capienza della stessa. In termini quantitativi la variante per questi edifici prevede:

- Ampliamento Canonica
814 mc di volume per la realizzazione di un piano seminterrato
1395 mc di volume fuori terra
- Ampliamento Casa del Clero
una sopraelevazione di un piano dei 4 corpi di fabbrica dell'edificio per un volume complessivo di 1789 mc

La specifica di P.R.G. in variante prevede che gli ampliamenti sopra descritti sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo di ristrutturazione urbanistica. Il piano dovrà prevedere:

- una riqualificazione degli spazi scoperti nei quali sarà possibile realizzare anche modesti impianti sportivi scoperti (campi da basket, calcetto, ecc) a servizio dell'oratorio della parrocchia
- un percorso pedonale di uso pubblico che collega la zona a monte della Chiesa con la nuova sede della Facoltà di Scienze Motorie prevista nell'area Buca 1 e 2.
- Almeno 26 nuovi posti auto a servizio delle strutture parrocchiali da prevedere nella nuova struttura seminterrata adiacente alla canonica e nello scoperto retrostante la canonica esistente.

Per l'individuazione dell'area subordinata a piano attuativo e per l'ubicazione degli ampliamenti il P.R.G. fornisce una scheda allegata alla specifica a cui si rimanda. *all. 6- SCHEDA A ZONA F1 Tav. 201.III/B1 (ampliamento Parrocchia SS Annunziata)*

2.3 Compatibilità geomorfologica e idraulica della variante

Relativamente agli aspetti di compatibilità geomorfologica della variante, per quanto riguarda la previsione della nuova facoltà di scienze motorie, l'ente proprietario ha effettuato uno studio geologico con il quale è stata verificata l'idoneità dell'area all'edificazione prevista. Al riguardo si rimanda agli allegati:

all. 20- Studio geologico e di Verifica di compatibilità idraulica della zona F1 della Tav. 201.III/B1.

all. 21- Studio geologico integrativo allo studio datato settembre 2015

Per quanto riguarda gli ampliamenti previsti per la Parrocchia della SS. Annunziata, questa è ubicata in una zona densamente edificata da molti anni e le costruzioni esistenti non presentano segni di dissesto.

Pertanto si ritiene che gli ampliamenti previsti sono compatibili con le condizioni geomorfologiche dell'area demandando i necessari approfondimenti tecnici sulle modalità di realizzazione degli ampliamenti alla fase della pianificazione attuativa.

Relativamente agli aspetti di compatibilità idraulica della variante questa è stata verificata nell'ambito dello stesso studio geologico effettuato per l'area della Facoltà di Scienze Motorie sopra richiamato.