

COMUNE DI URBINO

SETTORE URBANISTICA - EDILIZIA

Via Santa Chiara, 24 – 61029 URBINO

Sito web: <http://www.comune.urbino.ps.it/ci/1032.aspx>

pec: comune.urbino@emarche.it



Ing. Costantino Bernardini	RESPONSABILE DEL SETTORE	tel. 0722 309655 email: cbernardini@comune.urbino.ps.it
Arch. Adriano D'Angelo	FUNZIONARIO	tel. 0722 309654 email: adangelo@comune.urbino.ps.it

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. - PIANO PARTICOLAREGGIATO PONTE ARMELLINA – CASTEL BOCCIONE.

Rapporto preliminare di screening semplificato redatto ai sensi del D.Lgs 152/06 e delle Linee Guida Regionali, di cui alla D.G.R. 1647/2019 paragrafo A.3 comma 5

1. LA RICHIESTA DI VARIANTE	pag.	2
2. I VINCOLI PRESENTI	pag.	3
3. LA VARIANTE URBANISTICA	pag.	3
4. LA PROCEDURA DI APPROVAZIONE	pag.	6
5. IL RAPPORTO PRELIMINARE DI SCREENING SEMPLIFICATO	pag.	6

1. LA RICHIESTA DI VARIANTE

Con nota prot. 18914 del 27.06.2023 è pervenuta una richiesta da parte della ditta Linea mobili s.n.c. relativa ad una variante parziale al P.R.G. nella zona del piano particolareggiato di Ponte Armellina. La richiesta è finalizzata a modificare la destinazione d'uso e il perimetro di alcune aree al fine di poter ampliare il capannone esistente di cui la ditta è proprietaria.

Attualmente il P.R.G. di Urbino definisce l'area considerata come zona B1 ricadente nella tavola 201.III.B9 Ponte Armellina con la seguente specifica norma:

B1

B1 Si tratta di aree urbanizzate disciplinate da piano attuativo; vale quanto in esso previsto. Sono possibili varianti che non modificano il perimetro, il dimensionamento e le dotazioni di aree per standards pubblici e le destinazioni d'uso.

Per quanto riguarda l'area ricadente sui mappali 89, 146, 163 del foglio 53 del Catasto della Provincia di Pesaro Urbino, è consentita la costruzione di un laboratorio artigianale secondo il progetto approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 99 del 07.12.2005 e con le prescrizioni e precisazioni della Conferenza dei Servizi del 13.05.2005.

Il piano attuativo di riferimento è il piano particolareggiato approvato con D.G.R. n. 15557 del 22/12/78 e variato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 117 del 19.08.1999, deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 13.05.2002 e deliberazione del Consiglio Comunale n. 99 del 07.11.2005. Quest'ultima variante è stata attivata mediante lo Sportello Unico Attività Produttive.

Nello specifico la ditta chiede quanto segue:

- a. Modifica della destinazione d'uso dell'area di proprietà della ditta individuata catastalmente al foglio 53 mappali 362-363-365-368-370-371-373-376-378-380 della superficie catastale complessiva pari a 2.080 mq. Tali terreni sono individuati nel piano particolareggiato come zona A1 attrezzature di livello urbano (servizi e commercio) variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 117 del 19/08/1999
- b. Modifica della destinazione d'uso dell'area di proprietà Comunale individuata catastalmente al foglio 53 mappali 324-375 parte-377-399parte-401 parte-404 parte della superficie catastale complessivamente pari a 391 mq. Tali terreni sono individuati nel piano particolareggiato come aree di rispetto della viabilità.
- c. permuta dell'area indicata nel punto a. con il terreno avente la stessa superficie di proprietà comunale posto sul retro del laboratorio esistente di proprietà della ditta al fine di realizzare un unico lotto su cui ampliare l'edificio esistente con conseguente modifica di destinazione d'uso da zona a verde pubblico a zona produttiva.
- d. Acquisto delle aree individuate al punto b. con conseguente modifica di destinazione d'uso da aree di rispetto della viabilità a zona produttiva.

Il nuovo assetto urbanistico è visualizzato nella scheda progetto allegato alla presente relazione (file ALL 3 SCHEDA PROGETTO ZONA D3.pdf).

2. I VINCOLI PRESENTI

L'area oggetto dalla variante interverisce con una zona esondabile cartografata dal PAI a rischio molto elevato (R4 codice E-02-0021). La variante prevede comunque un'edificazione che rimane al di fuori di tale fenomeno di allagamento. L'area è soggetta inoltre a vincolo paesaggistico per tutela dei corsi d'acqua ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/04.

3. LA VARIANTE URBANISTICA

La variante urbanistica propone un assetto urbanistico che prevede la sostituzione dell'area destinata ad attrezzature di livello urbano (commercio, servizi) e denominata A1 con un'area avente circa la stessa dimensione, limitrofa alla zona D1 (definita nel piano particolareggiato) a destinazione produttiva con un indice di utilizzazione fondiaria (Uf) pari a 0,60 mq/mq. La rimanente parte dell'area A1 verrà destinata verde pubblico.

La variante prefigurata amplierà in sostanza due zone presenti nel piano vigente e cioè l'area di verde pubblico e l'area produttiva, eliminando la zona A1 che verrà inglobata in esse.

Nello specifico **la nuova zona produttiva, denominata D3**, ingloberà l'area già edificata di proprietà della ditta richiedente e l'area confinante di proprietà comunale secondo la specifica norma di seguito riportata. **La variazione apportata andrà a modificare la specifica urbanistica del PRG relativa alla zona B1 della TAV. 201.III.B9 (Ponte Armellina) (elaborato ALL 2 SPECIFICA PRG VIGENTE E VARIANTE.pdf) introducendo anche una scheda progetto (elaborato ALL 3 SCHEDA PROGETTO ZONA D3).**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TERZA PARTE LINEE NORMATIVE 201.III.A2 –SPECIFICHE URBANISTICHE CRITERI QUANTITATIVI E QUALITATIVI	
PRG VIGENTE	PRG VARIANTE
<p>“ B1 <i>Si tratta di aree urbanizzate disciplinate da piano attuativo¹; vale quanto in esso previsto. Sono possibili varianti che non modificano il perimetro, il dimensionamento e le dotazioni di aree per standards pubblici e le destinazioni d'uso².</i></p> <p><i>Per quanto riguarda l'area ricadente sui mappali 89, 146, 163 del foglio 53 del Catasto della Provincia di Pesaro Urbino, è consentita la costruzione di un laboratorio artigianale secondo il progetto approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 99 del 07.12.2005 e con le prescrizioni e precisazioni della Conferenza dei Servizi del 13.05.2005³.</i></p> <p>...”</p>	<p>“ B1 <i>Si tratta di aree urbanizzate disciplinate da piano attuativo⁴; vale quanto in esso previsto. Sono possibili varianti che non modificano il perimetro, il dimensionamento e le dotazioni di aree per standards pubblici e le destinazioni d'uso⁵.</i></p> <p><i>Per quanto riguarda l'area ricadente sui mappali 89, 146, 163 del foglio 53 del Catasto della Provincia di Pesaro Urbino, è consentita la costruzione di un laboratorio artigianale secondo il progetto approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 99 del 07.12.2005 e con le prescrizioni e precisazioni della Conferenza dei Servizi del 13.05.2005⁶.</i></p> <p>L'area indicata nel piano attuativo come zona A1 destinata a servizi e commercio è stralciata. La zonizzazione e le destinazioni d'uso di riferimento sono indicate nella</p>

¹ 8 Piano Attuativo approvato con D.G.R. n. 15557 del 22/12/78 e variato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 117 del 19.08.1999, deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 13.05.2002

² Integrazione ex deliberazione G.P.776/96, Capo F.

³ Variante parziale al PRG approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 99 del 07.11.2005. Tale variante è stata attivata mediante lo Sportello Unico Attività Produttive

⁴ 8 Piano Attuativo approvato con D.G.R. n. 15557 del 22/12/78 e variato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 117 del 19.08.1999, deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 13.05.2002

⁵ Integrazione ex deliberazione G.P.776/96, Capo F.

⁶ Variante parziale al PRG approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 99 del 07.11.2005. Tale variante è stata attivata mediante lo Sportello Unico Attività Produttive

	<p>scheda progetto allegata alla presente specifica normativa. Per la zona D3 a destinazione artigianale e industriale, indicata nella scheda progetto, valgono i seguenti parametri urbanistico-edilizi:</p> <p style="text-align: center;">Uf (indice di utilizzazione fondiaria)= 0,60 mq/mq</p> <p style="text-align: center;">H max (altezza massima edificio) = 10 metri</p> <p style="text-align: center;">Distacco dai fabbricati 10 metri</p> <p style="text-align: center;">Distacco dalle strade 10 metri</p> <p style="text-align: center;">Distacco dai confini di proprietà 5 metri</p> <p style="text-align: center;">Numero piani: massimo 2 piani fuori terra.”</p>
--	--

4. LA PROCEDURA DI APPROVAZIONE

Poiché la variante non incide sul dimensionamento globale del PRG e, pur apportando modifica delle destinazioni d'uso e della normativa del piano particolareggiato, non modifica la distribuzione del carico insediativo e la dotazione di standard urbanistici può essere approvata con le procedure semplificate previste dall'art. 15 comma 5 della L.R. 34/1992.

Poiché le aree di proprietà comunale necessarie a dare attuazione all'intervento edilizio di ampliamento del capannone esistente saranno cedute alla ditta con le procedure di vendita previste nel regolamento comunale delle alienazioni, per la presente variante non sarà dovuto il contributo straordinario previsto dall'art. 16 comma 4 lettera d-ter Del D.P.R. 380/2001 per le varianti che apportano maggiore valore alle aree in variante urbanistica.

5. IL RAPPORTO PRELIMINARE DI SCREENING SEMPLIFICATO

Il presente Rapporto Preliminare di screening semplificato”, è stato redatto ai sensi del paragrafo A.3, comma 5, della D.G.R. 1647/2019 e conforme alle indicazioni fornite dal Documento di indirizzo per la VAS, approvato dalla Regione Marche con Decreto n. 13 del 17 gennaio 2020 (Capitolo 1 – parte II). In particolare il documento di indirizzo VAS approvato con decreto 13/2020 prevede che Il Rapporto Preliminare di screening semplificato consista in una sintetica relazione nella quale dovrà essere riportato almeno quanto richiesto al primo punto dell'Allegato I della Parte Seconda del D.lgs. 152/2006. Il primo punto dell'allegato I della Parte Seconda del D.lgs. 152/2006 prevede la descrizione delle caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- a. in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- b. in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- c. la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- d. problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
- e. la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

In relazione ai punti precedenti la variante:

- a. stabilisce un quadro di riferimento esclusivamente per l'ampliamento dell'attività produttiva della ditta richiedente che si occupa di produzione di arredamenti
- b. la variante non influenza altri piani o programmi in quanto trasformazione puntuale di un'area inserita in un piano particolareggiato approvato.
- c. la variante non apporta particolari contributi da aggiungere alle considerazioni ambientali dell'area.
- d. la variante non apporta o incrementa problematiche di tipo ambientale presenti nell'area. Migliora la distribuzione delle aree verdi in quanto accorpa l'area edificabile a quella esistente, diminuendo la frammentazione dei suoli permeabili.
- e. La variante non è rilevante all'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.

Relativamente agli impatti sull'ambiente circostante la variante:

- a. non determina aumento del carico urbanistico in quanto trasforma un'area per servizi in parte in verde pubblico e in parte in una zona produttiva per ampliare un'attività esistente senza modificare le dotazioni territoriali previste dal piano particolareggiato.
- b. non contempla trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse ovvero in aree esterne al perimetro del piano particolareggiato vigente.
- c. non contiene opere soggette a valutazione di impatto ambientale o a valutazione di incidenza.

Conseguentemente, ai fini della procedura di V.A.S., si ritiene che le modifiche previste dalla variante non apportino alcun impatto di natura ambientale o paesaggistico peggiorativo rispetto alla situazione esistente. Come sopra specificato, la variante può considerarsi migliorativa in quanto diminuisce la frammentarietà dei suoli permeabili prevedendo di accorpare l'area edificabile a quella esistente e, conseguentemente, unificare l'area di verde pubblico esistente a parte di quella attualmente destinata a servizi.