

# 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](mailto:comune.urbino@emarche.it)



**variante parziale al PRG per la modifica della zona D1 della Tav. 201.III/16 in loc. Pantiere, per l'inserimento di una nuova area edificabile D6 della Tav. 201.III/B8 in loc. Santo Stefano di Gaifa, per l'inserimento di una nuova area edificabile D1 della Tav. 201.III/B18 in loc. Bivio Borzaga**

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

## **Premessa**

L'amministrazione Comunale intende adottare una variante parziale al PRG per modificare le previsioni urbanistiche di tre aree poste in diverse località del territorio comunale. Le modifiche al PRG previste con la variante parziale prevedono di:

- ridurre l'estensione territoriale e le quantità edificatorie della zona artigianale D1 in Loc. Pantiere (zona D1 della Tav. 201.III/B16 del PRG);
- inserire una nuova previsione urbanistica con la quale si trasforma un'area attualmente a destinazione agricola in Loc. S. Stefano di Gaifa, in un'area a destinazione artigianale industriale (che sarà individuata nel PRG variato zona D6 della Tav. 201.III/B8);
- inserire una nuova previsione urbanistica con la quale si trasforma un'area attualmente a destinazione agricola in Loc. Bivio Borzaga, in un'area a destinazione artigianale industriale (che sarà individuata nel PRG variato zona D1 della Tav. 201.III/B18);

Le tre modifiche urbanistiche vengono adottate con il presente atto deliberativo in maniera congiunta in quanto l'inserimento delle nuove aree edificabili in Loc. Santo Stefano di Gaifa e Bivio Borzaga sono da considerare, ai fini delle disposizioni regionali sul consumo di suolo di cui all'art. 11 della L.R. 22/2011 e dell'art. 18 del relativo regolamento attuativo 6/2012, una redistribuzione della superficie edificabile a destinazione artigianale industriale eliminata nell'area D1 di Pantiere.

Si descrivono di seguito i contenuti della variante parziale al PRG di ogni area.

### **1. Loc. Pantiere (zona D1 della Tav. 201.III/B16)**

L'area oggetto di variante urbanistica è individuata nel PRG di Urbino nella tav.201.III/B16 Pantiere zona D1. Si tratta di un'area a destinazione specialistica produttiva artigianale/industriale disciplinata da una specifica normativa prevista nell'elaborato del PRG 201.III.A2 che prevede:

#### **D1**

*E' richiesta la preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica esteso all'intero settore. Sono escluse destinazioni differenti da quella produttiva, e quella residenziale è ammessa solo nella misura necessaria a consentire un alloggio di custodia e guardiania per ogni struttura industriale o artigianale realizzata, entro i limiti fissati all'art. 7 NTA.*

- *i dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti: superficie utile lorda mq 40.000,*
- *le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del lotto sono le seguenti: per parcheggi pubblici mq 4.000 per parco pubblico mq 6.000*

*Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori ; tra queste, dovrà necessariamente essere prevista la sistemazione della strada di accesso ai lotti, che dovrà rimanere adeguando la sede attuale, con esclusione di qualsiasi altro imbocco sulla strada comunale. Le aree pubbliche dovranno essere necessariamente reperite lungo il fronte del lotto prospiciente la strada comunale, e saranno sistemate a verde, con effetti di schermatura e protezione idrogeologica.*

La variante urbanistica consiste nel declassare parte dell'area produttiva artigianale/industriale in zona agricola.

L'intera zona D1 prevista dal PRG è pari a circa mq. 75.870 mq.

L'area da declassare a zona agricola è identificata catastalmente al foglio 24 mappali 34 – 35 – 44 - 132- 134- 385 parte - 388 – 389 parte – 390 per una superficie complessiva pari a circa mq. 59.970. La rimanente parte della zona D1 che rimarrà edificabile con la medesima destinazione è pari a circa mq. 15.900.

Il declassamento a zona agricola della porzione di area, che avviene per una mancata attuazione delle aree inserite nel PRG da più di 25 anni, avviene anche a seguito formale richiesta dei proprietari che più volte hanno richiesto l'eliminazione dell'edificabilità delle aree manifestando scarso interesse all'edificazione (lettere trasmesse all'amministrazione comunale in data 21/09/2021 prot.23929, in data 24/08/2021 prot. 21112 e in data 24/08/2021 prot. 21113). Le aree da eliminare sono tutte posizionate da un lato della strada esistente e staccate dalla parte di area che rimane edificabile, la quale può avere un proprio autonomo sviluppo urbanistico come area artigianale.

La variante urbanistica comporta la modifica del perimetro dell'attuale zona D1 come indicato nello specifico elaborato cartografico della variante (Tav. 201.III/B16 - VARIANTE), e nella modifica della specifica normativa della zona, per adeguare i quantitativi edificatori inizialmente previsti alla ridotta estensione dell'area, quantitativi che vengono ridotti proporzionalmente alla riduzione di area, e per aggiustamenti sull'iniziativa della pianificazione e su prescrizioni relative alla sistemazione delle aree, ritenute più compatibili con la minore estensione. Di seguito il raffronto fra la vigente specifica normativa e la norma variata.

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TERZA PARTE LINEE NORMATIVE 201.III.A2 –SPECIFICHE URBANISTICHE CRITERI QUANTITATIVI E QUALITATIVI</b>	
<b>TAV 201.III.B16 (Pantiere) - NORMA VIGENTE</b>	<b>TAV 201.III.B16 (Pantiere) - NORMA VARIATA</b>
<p><b>D1</b> E' richiesta la preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica esteso all'intero settore. Sono escluse destinazioni differenti da quella produttiva, e quella residenziale è ammessa solo nella misura necessaria a consentire un alloggio di custodia e guardiania per ogni struttura industriale o artigianale realizzata, entro i limiti fissati all'art. 7 NTA.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti: superficie utile lorda mq 40.000,</li> <li>• le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del lotto sono le seguenti: per parcheggi pubblici mq 4.000 per parco pubblico mq 6.000</li> </ul> <p>Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori; tra queste, dovrà necessariamente essere prevista la sistemazione della strada di accesso ai lotti, che dovrà rimanere adeguando la sede attuale, con esclusione di qualsiasi altro imbocco sulla strada comunale. Le aree pubbliche dovranno essere necessariamente reperite lungo il fronte del lotto prospiciente la strada comunale, e saranno sistemate a verde, con effetti di schermatura e protezione idrogeologica.</p>	<p><b>D1</b> E' richiesta la preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa <u>privata</u> esteso all'intero settore. Sono escluse destinazioni differenti da quella produttiva, e quella residenziale è ammessa solo nella misura necessaria a consentire un alloggio di custodia e guardiania per ogni struttura industriale o artigianale realizzata, entro i limiti fissati all'art. 7 NTA.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti: superficie utile lorda mq <b><u>8.380.</u></b></li> <li>• le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del lotto sono le seguenti: per parcheggi pubblici mq <b><u>840</u></b> per parco pubblico mq <b><u>1.260.</u></b></li> </ul> <p>Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori; Le aree pubbliche dovranno essere <u>prevalentemente</u> reperite lungo il fronte del lotto prospiciente la strada comunale, e saranno sistemate a verde, con effetti di schermatura e protezione idrogeologica.</p>

In riferimento alle procedure per l'approvazione della variante in esame si specifica che, a seguito dell'adozione e prima dell'adozione definitiva, si dovrà provvedere, per la variante parziale illustrata (Loc. Pantiere):

- ad acquisire il Parere dell'organo regionale competente sulla compatibilità della variante con le condizioni geomorfologiche ed idrauliche dell'area in adempimento all'art. 89 del D.P.R. 380/01 e dell'art. 10 della L.R. 22/2011;
- ad espletare le procedure di VAS di cui all'art. 12 del D.Lgs 152/2006 secondo le linee guida di cui alla DGR 1647/2019

## **2. Loc. Santo Stefano di Gaifa (nuova zona D1 della Tav. 201.III/B16)**

L'area oggetto di variante è ubicata in prossimità della frazione di Canavaccio, in Loc. Santo Stefano di Gaifa, ed è distinta al Catasto Terreni al foglio n. 229 part n. 105 - 133/parte. Attualmente l'area è individuata nel PRG vigente come zona E (zona agricola) ai sensi del D.M. 1444/68.

L'area è di proprietà della Soc. IMAB GROUP Spa, che svolge attività produttive in uno stabilimento del PIP di Canavaccio situato a pochi chilometri dall'area oggetto della variante.

La Soc. IMAB GROUP Spa ha formulato un'istanza di variante parziale al P.R.G. vigente all'amministrazione comunale chiedendo la possibilità di edificare un nuovo edificio produttivo nell'area oggetto della variante (prot. 9968 del 13/04/2018). L'istanza è motivata dalla necessità di ampliamento dell'azienda che ha in programma uno sviluppo strategico della propria attività. Infatti si chiede di realizzare nell'area un centro logistico integrato per la distribuzione di prodotti inerente il settore del mobile.

L'amministrazione comunale intende favorire la costruzione di insediamenti di tipo artigianale/industriale, ritenendo strategico per il territorio lo sviluppo di attività produttive già insediate nel proprio Comune.

L'area oggetto di variante ha una morfologia sub pianeggiante, ubicata in prossimità dell'importante via di comunicazione SS 73 bis e facilmente raggiungibile dall'area produttiva di Canavaccio e dalla sede già insediata della Soc. IMAB GROUP Spa.

La variante prevede l'inserimento nella Tav. 201.III/B8 del P.R.G. di una nuova zona edificabile di espansione produttiva (zona D ai sensi del D.M. 1444/68), denominata D6, le cui previsioni urbanistiche saranno disciplinate con apposita specifica urbanistica da inserire nell'*elaborato 201.III/A2 - Norme Tecniche di Attuazione ALLEGATO 1: criteri quantitativi e qualitativi* del PRG.

La modifica urbanistica descritta comporta un incremento del valore venale di un'area di proprietà privata, è pertanto gli interventi edilizi previsti dovranno essere subordinati al contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 1 lett. dter del D.P.R. 380/01, da versare in aggiunta agli altri contributi previsti dagli art. 16 e 19 del DPR 380/01. Il contributo straordinario dovrà essere determinato sulla base di apposito regolamento approvato dall'amministrazione comunale. Nella specifica urbanistica viene inserita apposita norma che precisa l'assoggettamento a contributo straordinario degli interventi previsti nell'area.

Di seguito si riporta la specifica norma per la nuova zona D6

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TERZA PARTE LINEE NORMATIVE 201.III.A2 –SPECIFICHE URBANISTICHE CRITERI QUANTITATIVI E QUALITATIVI</b>
TAV 201.III.B8 (Canavaccio) – <b>NUOVA SPECIFICA URBANISTICA – D6</b>
<b>D6</b> E' richiesta la preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa privata esteso all'intero settore perimetrato, che dovrà corrispondere ai seguenti elementi progettuali: <ul style="list-style-type: none"><li>- destinazione d'uso ammessa: attività produttive artigianali e industriali.</li><li>- Superficie Totale (ST) massima ammessa mq 15.500</li><li>- altezza massima 10 metri</li><li>- dovrà essere previsto un unico accesso carrabile all'area dalla prospiciente via Nazionale 73 bis</li></ul> In relazione a provate esigenze produttive, potranno essere consentite altezze maggiori, entro il limite di 15 metri. Tale possibilità è subordinata alla redazione di un progetto delle sistemazioni esterne e di uno studio dettagliato di inserimento

paesaggistico che dimostri la compatibilità ambientale. Dovrà essere sempre realizzata una idonea schermatura con elementi arborei ed arbustivi.

Le quantità minime da prevedere come aree di standard pubbliche all'interno dell'area sono quantificate in mq. 8.880 di cui:

per parcheggi mq. 780  
per verde mq. 8.100

Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori.

Il Piano particolareggiato dovrà prevedere una fascia di verde alberato di larghezza almeno 20 metri lungo il fronte prospiciente la strada comunale con effetti di schermatura e protezione idrogeologica.

I primi 15 metri della fascia alberata lungo la strada comunale dovranno essere utilizzati per lo standard di verde pubblico richiesto. Le alberature esistenti lungo la via Nazionale 73 bis dovranno essere conservate e integrate all'interno della progettazione delle aree verdi.

Dovrà essere prevista una fascia verde alberata di larghezza pari a 5 metri o maggiore sugli altri lati dell'area artigianale con effetti di schermatura e protezione idrogeologica.

Le aree per parcheggio pubblico dovranno essere pavimentate con materiali semipermeabili per almeno il 50% della superficie prevista.

Gli interventi previsti nell'area sono subordinati al pagamento del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 1 lett. d-ter del D.P.R. 380/01 che deve essere determinato sulla base di apposito regolamento approvato dall'amministrazione comunale. Il suddetto contributo è dovuto in aggiunta agli altri contributi previsti dall'art. 16 e 19 del D.P.R. 380/01.

I In riferimento alle procedure per l'approvazione della variante in esame si specifica che per la per la variante parziale illustrata (Loc. Santo Stefano di Gaifa), in data 16/08/2022 prot. 22892 è stato acquisito il parere della REGIONE MARCHE SERVIZIO TUTELA GESTIONE ASSETTO DEL TERRITORIO P.F. Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino che si è espressa favorevolmente con le indicazioni e prescrizioni a cui si rimanda.

In riferimento alle procedure di VAS del D.Lgs 152/06 si evidenzia che per la per la variante parziale illustrata (Loc. Santo Stefano di Gaifa) si sono espletate le seguenti fasi:

a. si è espletata la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS – art.12 D.lgs 152/2006 che si è conclusa assoggettando la previsione di variante alla procedura di VAS di cui agli articoli da 13 a 18 del D.lgs 152/2006.

b. si è espletata la fase preliminare (scoping) del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 13, commi 1 e 2, D.Lgs n.152/2006 che si è conclusa con la comunicazione della Provincia di Pesaro Urbino (in qualità di autorità competente) pervenuta in data 10/11/2023 prot. 33346 con le seguenti risultanze:

*“... In riferimento alla consultazione preliminare di VAS in oggetto, di cui alla precedente nota prot. del 36705 del 02/10/2023, si comunica che, entro i termini stabiliti, è pervenuto il seguente contributo:*

*• Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche, con nota prot. 2280 del 02/11/2023, acquisito agli atti della scrivente A.P. con prot. 40519 del 03/11/2023 che si allega alla presente).*

*Con la presente si dichiara conclusa la fase di consultazione preliminare, ai sensi del comma 2 dell'art. 13 del D.Lgs 152/06, precisando che l'elaborazione del rapporto ambientale di VAS dovrà*

*dare atto dell'esito della consultazione ed evidenziare come sono stati presi in considerazione i contributi pervenuti, come previsto dal comma 4 del citato articolo 13 del Decreto.*

...”

A seguito dell'adozione della variante, dovrà essere completato il procedimento di VAS già avviato mediante l'espletamento delle fasi di cui ai paragrafi C2(fase di valutazione), C3 (fase di consultazione pubblica) e C4 (fase di conclusione del procedimento) dell'allegato A alla D.G.R. 1647 del 23/12/2019. Il deposito e le forme di pubblicità della fase di consultazione pubblica della VAS saranno effettuate contestualmente a quelle relative all'adozione della variante urbanistica ai sensi dell'art. 26 comma 1 della L.R. 34/92, in adempimento a quanto previsto dall'art. 14 del D.Lgs 152/06.

### **3. Loc. Bivio Borzaga (nuova zona D1 della Tav. 201.III/B18)**

L'area oggetto di variante è ubicata in Loc. Bivio Borzaga, in area distinta al Catasto Terreni al foglio n. 250 part n. 79/parte 153/parte - 155/parte, attualmente a destinazione agricola (zona E ai sensi del D.M. 1444/68). L'area è di proprietà della Soc. Agricola Ca La Vincenza.

La proprietà dell'area ha formulato all'amministrazione comunale un'istanza di variante parziale al P.R.G. vigente (prot. 21908 del 23/09/2020) chiedendo la possibilità di rendere edificabile l'area per la costruzione di edifici a destinazione produttiva artigianale/industriale/commerciale/direzionale. La proprietà ha fatto presente che la richiesta riguarda un'area che nell'ambito dell'adozione dell'ultimo piano regolatore (adozione PRG 1994) era stata destinata all'insediamento di edifici produttivi a destinazione artigianale/commerciale/direzionale. La previsione urbanistica era stata successivamente stralciata in sede di approvazione definitiva del P.R.G. 1994 in quanto, in adiacenza all'area, era previsto il passaggio della Strada di Grande Comunicazione Grosseto - Fano (Itinerario E78) per la quale non era ancora stata definita la posizione esatta nella zona.

Successivamente all'approvazione del P.R.G. 1994, l'ANAS (con convenzione di progetto stipulata con la Provincia di Pesaro e Urbino) aveva redatto un progetto definitivo del Tronco dell'infrastruttura SELCI LAMA – S. STEFANO DI GAIFA (LOTTI 5-6-7-8-9-10), tronco che interessa le aree di Bivio Borzaga limitrofe all'area oggetto della presente variante. Il progetto definitivo ottenne diversi pareri endo-procedimentali, tra cui il parere favorevole di conformità urbanistica della Regione Marche, sentiti i comuni interessati, espresso con D.G.R. 1472 del 11/10/2010. Il progetto fu trasmesso successivamente al ministero per la sua approvazione.

Nell'ambito della procedura espletata dalla Regione sul progetto definitivo richiamato, il Comune di Urbino, con propria deliberazione n. 91 del 28/12/2009 suggerì accorgimenti da adottare sul progetto dell'infrastruttura per valutare la possibilità di recuperare la previsione urbanistica prevista nell'area con il P.R.G. 1994 e stralciata in sede approvazione del P.R.G., accorgimenti che si stabilì, nel parere regionale di cui alla DGR 1472/2010, avrebbero dovuto essere verificati in sede di progettazione esecutiva dell'opera pubblica.

A seguito del parere espresso con D.G.R. 1472 del 11/10/2010 il comune di Urbino ha inserito nel proprio Piano Regolatore la previsione urbanistica dell'infrastruttura viaria Strada di Grande Comunicazione Grosseto - Fano (Itinerario E78), riportando nel P.R.G. il corridoio del progetto definitivo di cui alla D.G.R. 1472 del 11/10/2010, delimitato dai limiti delle fasce di rispetto stradale previste nel medesimo progetto definitivo.

La ditta proprietaria dell'area oggetto della presente variante ha oggi formulato una proposta di variante urbanistica che prevede di definire una nuova zona di espansione edificabile che è collocata al di fuori della fascia di rispetto stradale definita dal progetto definitivo di cui alla D.G.R. 1472/2010, prevedendo il limite a monte della nuova zona edificabile coincidente con il limite della fascia di rispetto riportata nel progetto definitivo sopra richiamato.

L'Amministrazione comunale, con la presente proposta di deliberazione, intende attivare la procedura di variante parziale al P.R.G. per accogliere la richiesta di variante presentata, al fine recuperare un'area ubicata in posizione favorevole per la costruzione di insediamenti di tipo artigianale/industriale/commerciale/direzionale, ritenendo strategico per il territorio lo sviluppo di attività produttive insediate nel proprio Comune.

La proprietà dell'area ha trasmesso all'Amministrazione gli studi geologici e idraulici necessari per l'acquisizione dei pareri di compatibilità geomorfologica e idraulica relativi alla variante, e la documentazione per l'espletamento delle procedure di verifica di assoggettabilità a VAS, formulando anche delle proposte di insediamento urbanistico sulla base delle proprie esigenze di sviluppo programmate. Sulla base delle richieste effettuate dalla proprietà l'ufficio urbanistica ha predisposto gli elaborati di modifica del vigente P.R.G.

I dati quantitativi dell'insediamento previsto con la variante sono:

Superficie territoriale = 10.808 mq (circa)  
Superficie Totale (ST) massima realizzabile = 3750 mq

La variante prevede l'inserimento nella Tav. 201.III/B18 del P.R.G. di una nuova zona edificabile di espansione produttiva (zona D ai sensi del D.M. 1444/68), denominata D1, le cui previsioni urbanistiche sono disciplinate con apposita specifica urbanistica da inserire nell'*elaborato 201.III/A2 - Norme Tecniche di Attuazione ALLEGATO 1: criteri quantitativi e qualitativi* del PRG.

La norma elaborata prevede che l'attuazione dell'area sia subordinata a preventiva approvazione di un piano attuativo.

Relativamente agli standard Urbanistici previsti, la specifica urbanistica definisce i parametri per il loro dimensionamento in funzione dei quantitativi effettivi delle destinazioni d'uso ammesse che si intenderanno insediare, rimandando alla pianificazione attuativa la specifica individuazione. Non si ammette l'insediamento di strutture commerciali classificate dalla legislazione nazionale e regionale vigente come grandi strutture di vendite o come concentrazioni di medie strutture di vendita in quanto non previste dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

La modifica urbanistica descritta comporta un incremento del valore venale di un'area di proprietà privata, è pertanto gli interventi edilizi previsti dovranno essere subordinati al contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 1 lett. d-ter del D.P.R. 380/01, da versare in aggiunta agli altri contributi previsti dagli art. 16 e 19 del DPR 380/01. Il contributo straordinario dovrà essere determinato sulla base di apposito regolamento approvato dall'amministrazione comunale. Nella specifica urbanistica viene inserita apposita norma che precisa l'assoggettamento a contributo straordinario degli interventi previsti nell'area.

Di seguito si riporta la specifica norma per la nuova zona D1

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TERZA PARTE LINEE NORMATIVE 201.III.A2 –SPECIFICHE URBANISTICHE CRITERI QUANTITATIVI E QUALITATIVI</b>
<b>TAV 201.III.B18 (Bivio Borzaga) – NUOVA SPECIFICA URBANISTICA D1</b>
<b>D1</b> E' richiesta la preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa privata esteso all'intera area perimetrata, che dovrà corrispondere ai seguenti criteri progettuali: <ul style="list-style-type: none"><li>• destinazione d'uso ammessa: attività produttive di tipo artigianale, industriale direzionali e commerciale.</li><li>• superficie totale (ST) massima realizzabile mq 3.750</li></ul> <p>Non sono ammesse strutture commerciali classificate dalla relativa legislazione nazionale e regionale vigente come grandi strutture di vendite o come concentrazioni di medie strutture di vendita.</p> <p>Le quantità minime da prevedere come aree di standard all'interno dell'area sono differenziate secondo i seguenti parametri:</p> <p>Destinazione artigianale industriale</p>

Le aree da destinare a standard pubblici dovranno essere superiori al 10% della Superficie Territoriale (STE) individuata dal piano attuativo per tale destinazione.

All'interno della superficie di standard sopra detta dovranno essere reperiti almeno il 5% della Superficie Totale (ST) degli edifici per parcheggi pubblici. La restante parte dovrà essere destinata a verde pubblico.

**Destinazione direzionale e commerciale**

La superficie minima da destinare a parcheggi pubblici dovrà essere pari a all'80% della Superficie Totale (ST) degli edifici. Dovrà inoltre essere individuata una superficie minima del 10% della Superficie Totale (ST) per parco pubblico.

Per le strutture commerciali dovrà inoltre essere dimostrato che la dotazione di parcheggi previsti sia almeno pari ai limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente sulle strutture commerciali.

Per tutte le costruzioni dovranno essere reperiti parcheggi privati stabiliti dall'art. 41 sexies della L. 1150/42.

Le altezze massime degli edifici dovranno essere inferiori a 10 metri. In relazione a provate esigenze produttive, potranno essere consentite altezze maggiori, entro il limite di 15 metri. Tale possibilità è subordinata alla redazione di un progetto delle sistemazioni esterne e di uno studio dettagliato di inserimento paesaggistico che dimostri la compatibilità ambientale. Dovrà essere sempre realizzata una idonea schermatura con elementi arborei ed arbustivi.

Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori.

Le aree di verde pubblico dovranno essere prevalentemente reperite come fascia alberata lungo il fronte dell'area prospiciente la strada per Fermignano (via Luigi Falasconi) e con effetti di schermatura e protezione idrogeologica.

Dovrà inoltre essere previsto un percorso pedonale di larghezza minima 1,50 metri lungo tutto il lato prospiciente via Luigi Falasconi.

Lungo via Luigi Falasconi potranno essere realizzati non più di due accessi all'area.

Gli interventi previsti nell'area sono subordinati al pagamento del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 1 lett. d-ter del D.P.R. 380/01 che deve essere determinato sulla base di apposito regolamento approvato dall'amministrazione comunale. Il suddetto contributo è dovuto in aggiunta agli altri contributi previsti dall'art. 16 e 19 del D.P.R. 380/01.

In riferimento alle procedure per l'approvazione della variante in esame si specifica che per la per la variante parziale illustrata (Loc. Bivio Borzaga):

- in data 31/01/2023 prot. 3083 è stato acquisito il parere favorevole di ANAS sulla compatibilità della previsione urbanistica con la previsione progettuale della S.G.C. Grosseto Fano (itinerario E78);
- dovrà essere acquisito il Parere dell'organo regionale competente sulla compatibilità della variante con le condizioni geomorfologiche ed idrauliche dell'area in adempimento all'art. 89 del D.P.R. 380/01 e dell'art. 10 della L.R. 22/2011; si specifica che il Settore Urbanistica Edilizia ha attivato la richiesta di parere con invio della documentazione tecnica necessaria.

In riferimento alle procedure di VAS del D.Lgs 152/06 si evidenzia che per la per la variante parziale illustrata (Loc. Bivio Borzaga) si sono espletate le seguenti fasi:



a. la variante è stata sottoposta alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS – art.12 D.lgs 152/2006 che si è conclusa assoggettando la previsione di variante alla procedura di VAS di cui agli articoli da 13 a 18 del D.lgs 152/2006.

b. la variante è stata sottoposta alla fase preliminare (scoping) del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 13, commi 1 e 2, D.Lgs n.152/2006 che si è conclusa con comunicazione della Provincia di Pesaro Urbino (autorità competente) in data 09/11/2023 prot. 33310 con le seguenti risultanze:

“... ”

*In riferimento alla consultazione preliminare di VAS in oggetto, di cui alla precedente nota prot. del 36683 del 02/10/2023, si comunica che, entro i termini stabiliti, non sono pervenuti contributi da parte degli SCA consultati.*

*Con la presente si dichiara conclusa la fase di consultazione preliminare, ai sensi del comma 2 dell'art. 13 del D.Lgs 152/06, precisando che l'elaborazione del rapporto ambientale di VAS dovrà dare atto dell'esito della consultazione.*

...”

A seguito dell'adozione della variante, dovrà essere completato il procedimento di VAS già avviato mediante l'espletamento delle fasi di cui ai paragrafi C2(fase di valutazione), C3 (fase di consultazione pubblica) e C4 (fase di conclusione del procedimento) dell'allegato A alla D.G.R. 1647 del 23/12/2019. Il deposito e le forme di pubblicità della fase di consultazione pubblica della VAS saranno effettuate contestualmente a quelle relative all'adozione della variante urbanistica ai sensi dell'art. 26 comma 1 della L.R. 34/92, in adempimento a quanto previsto dall'art. 14 del D.Lgs 152/06.

Come già sopra specificato le tre varianti parziali al PRG vengono adottate con il presente atto deliberativo in maniera congiunta in quanto l'inserimento delle nuove aree edificabili in Loc. Santo Stefano di Gaifa e Bivio Borzaga sono da considerare, ai fini delle disposizioni regionali sul consumo di suolo di cui all'art. 11 della L.R. 22/2011 e dell'art. 18 del relativo regolamento attuativo 6/2012, una redistribuzione della superficie edificabile a destinazione artigianale industriale eliminata nell'area D1 di Pantiere.

L'art. 18 del Reg. Reg. prevede infatti che possono essere adottate varianti parziali al PRG che prevedono, a parità di superficie, la redistribuzione di aree edificabili all'interno del territorio comunale. Prescrivendo la norma una redistribuzione a parità di superficie, nella seguente tabella si riassumono le superfici edificabili inserite e la superficie declassata ad agricola al fine di dimostrare il requisito richiesto.

area da declassare a zona agricola	Zona D1 loc. Pantiere	Mq. 59.970
Nuova zona D	Zona D1 loc. Bivio Borzaga	Mq. 10.808
Nuova zona D	Zona D6 loc. Santo Stefano di Gaifa	Mq. 41.135
Superficie agricola declassata in eccesso		Mq. 8.027

Dalla tabella si evince che Il declassamento ad agricola è relativo ad una superficie maggiore di 8.027 mq rispetto alla superficie trasformata in edificabile, pertanto il requisito di redistribuzione richiesto dalla norma risulta soddisfatto.