

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 PRG PER LA DEFINIZIONE DI UNA NUOVA AREA DI ESPANSIONE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE/INDUSTRIALE/COMMERCIALE DIREZIONALE IN LOC. BIVIO BORZAGA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Urbino 08/07/2022

La variante parziale al P.R.G. in esame prevede la modifica delle previsioni urbanistiche di un'area ubicata in Urbino, in prossimità di loc. Bivio Borzaga, 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 chiedendo la possibilità di rendere edificabile l'area per la costruzione di edifici a destinazione produttiva artigianale/industriale/commerciale/direzionale. La proprietà fa 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, ma 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 (mediante 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 di grande comunicazione, 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 rimane tutta 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 più volte richiamato. Tale soluzione proposta si ritiene possa definitivamente risolvere le interferenze delle previsioni urbanistiche prospettate con l'infrastruttura viaria.

L'assessorato all'urbanistica del comune intende attivare la procedura di variante parziale al P.R.G. per accogliere la richiesta di variante urbanistica dell'area, 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 il rapporto preliminare per l'espletamento delle procedure di verifica di assoggettabilità a VAS, ed ha formulato 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.

La modifica 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 inserita nell'elaborato 201.III/A2 - Norme Tecniche di Attuazione ALLEGATO 1: criteri quantitativi e qualitativi.

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

Superficie territoriale = 10.808 mq (circa)

Superficie Totale (ST) massima realizzabile = 3750 mq

Le specifiche prevedono 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.

L'area ha una morfologia sub pianeggiante, ubicata in prossimità della prevista strada di Grande Comunicazione Grosseto - Fano, con limite a monte dell'area coincidente con il limite della fascia di rispetto del progetto definitivo di cui alla D.G.R 1472/2010, e a valle con la strada provinciale con toponimo Via Luigi Falasconi. La morfologia dell'area non presenta significative criticità per la sua urbanizzazione; si ritiene pertanto che l'area sia idonea per la destinazione urbanistica prevista.

In riferimento a tutele e vincoli ambientali presenti nell'area si rileva che la zona agricola vigente:

- non è assoggettata a tutele (tutela integrale o orientata) del P.R.G. adeguato al P.P.A.R;
- ricade in ambito di vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 3267/23;

Ai fini di una dettagliata descrizione dei contenuti della variante si rimanda alla seguente documentazione tecnica:

- 01 – Relazione illustrativa (presente documento)
- 02 - Tav. 201.III/B18 del P.R.G. – vigente
- 03 - Tav. 201.III/B18 del P.R.G. – variante
- 04 - Specifica urbanistica della zona D1 - variante;
- 05 - Relazione Geomorfologica
- 06 - Relazione Idrogeologica
- 07 - Rapporto preliminare per verifica di assoggettabilità a VAS
- 08 - Estratto di mappa Catastale
- 09 - Estratto di mappa P.R.G. zona agricola - vigente
- 10 - Estratto di mappa ambiti di tutela P.R.G. adeguato al P.P.A.R.- vigente
- 11 - Estratto di mappa Vincoli Ambientali
- 12 - Foto aerea area oggetto di variante

Relativamente alla procedura di approvazione della variante parziale, questa è disciplinata dall'art. 26 della L.R. 34/1992. In applicazione dell'art. 11 della L.R. 22/2011, nell'ambito dell'approvazione della presente variante, l'amministrazione dovrà contestualmente declassare ad agricola un'area avente una superficie almeno pari a quella da rendere edificabile con la presente variante, e attualmente destinata dal P.R.G. vigente all'edificazione di tipo produttivo.