

# 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)



Ing. Costantino Bernardini	RESPONSABILE DEL SETTORE	tel. 0722 309655 email: <a href="mailto:cbernardini@comune.urbino.ps.it">cbernardini@comune.urbino.ps.it</a>
Arch. Adriano D'Angelo	FUNZIONARIO	tel. 0722 309654 email: <a href="mailto:adangelo@comune.urbino.ps.it">adangelo@comune.urbino.ps.it</a>

**VARIANTE PARZIALE AL PRG PER LA DEFINIZIONE DI UNA NUOVA AREA DI ESPANSIONE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE/INDUSTRIALE NELLA FRAZIONE DI CANAVACCIO LOC. SANTO STEFANO DI GAIFA**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA INTEGRATIVA**

A seguito della nota pervenuta in data 14/07/2022 prot. 19709 del Servizio 6 Pianificazione Territoriale della Provincia di Pesaro Urbino, con la quale si comunicava il mancato avvio del procedimento e richiesta di documentazione integrativa relativa alla variante parziale al P.R.G. per l'introduzione di un'area produttiva in località Santo Stefano di Gaifa, si specifica quanto segue:

- a. relativamente alla procedura di approvazione della variante parziale, questa sarà 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.
- b. L'area individuata a destinazione produttiva da declassare ad area agricola è identificata nel P.R.G. di Urbino come zona D1 tav. 201.III.B16 (Pantiere) disciplinata dalla seguente specifica urbanistica (elaborato 201.III.A2):

*“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.”*

- c. La superficie territoriale dell'area considerata è pari a 75.877 mq. Tale superficie territoriale sarà ridistribuita in parte nell'ambito della variante oggetto della presente relazione e in parte nell'ambito della variante in itinere in località Bivio Borzaga, già inviata per il relativo parere al competente ufficio del servizio 6 della Provincia di Pesaro Urbino. Nello specifico le quantità da ridistribuire sono di seguito precisate:

area da declassare a zona agricola	Zona D1 loc. Pantiere	Mq. 75.877
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 residua		Mq. 23.934

- d. L'amministrazione comunale ha preventivamente concordato con la proprietà della zona D1 in località Pantiere il declassamento a zona agricola dell'area.

Si allega di seguito stralcio planimetrico del PRG relativo alla zona D1 in località Pantiere.



# Comune di Urbino

(Provincia di Pesaro-Urbino)

## P.R.G. ZONA D1 PANTIERE

- |                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Confine Comunale                 | Frazioni          |
| Comuni limitrofi                 | Fabbricati        |
| Particelle                       | Numeri particelle |
| Acque Catastali                  | Strade Catastali  |
| Zona A                           | Zona B            |
| Zona C                           | Zona D            |
| Zona F                           | Zona V            |
| Varianti in corso                | StradeProgetto    |
| Fascia di rispetto Fano-Grosseto | Zona: D1          |

