

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 NELLA FRAZIONE DI CANAVACCIO LOC. SANTO STEFANO DI GAIFA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Urbino 08/07/2022

La presente variante parziale al P.R.G. prevede la modifica delle previsioni urbanistiche di un'area ubicata in Urbino, in prossimità della Frazione di Canavaccio, in Loc. Santo Stefano di Gaifa, distinta al Catasto Terreni al foglio n. 229 part n. 105 - 133/parte, attualmente a destinazione agricola (zona E ai sensi del D.M. 1444/68). L'area è di proprietà della Soc. IMAB GROUP Spa, che svolge attività produttive in un importante stabilimento del PIP in Loc. Canavaccio ubicato vicino all'area oggetto della variante. Soc. IMAB GROUP Spa ha formulato un'istanza di variante parziale al P.R.G. vigente all'amministrazione comunale chiedendo la possibilità di edificare nell'area oggetto della variante. L'istanza viene motivata in quanto la Società ha in programma uno sviluppo strategico della propria attività che prevede di realizzare nell'area un centro logistico integrato per la distribuzione di prodotti inerente il settore del mobile.

L'assessorato all'urbanistica del comune intende procedere per l'accoglimento della richiesta di modifica della destinazione d'uso urbanistica dell'area per consentire la costruzione di insediamenti di tipo artigianale/industriale, ritenendo strategico per il territorio lo sviluppo di attività produttive insediate nel proprio comune.

La proprietà ha trasmesso gli studi geologici e idraulici dell'area predisposti per la valutazione della variante, il rapporto preliminare per verifica di assoggettabilità a VAS, ed ha formulato delle proposte di insediamento sulla base delle proprie esigenze di sviluppo programmate. Sulla base delle richieste effettuate dalla società l'ufficio urbanistica ha predisposto gli elaborati di modifica del Vigente P.R.G.

La modifica 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 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 = 41.135 mq (circa)

Superficie Totale (ST) massima realizzabile = 15.500 mq

Si prevede che l'edificazione dell'area è subordinata a preventiva approvazione di un piano attuativo.

L'area ha una morfologia sub pianeggiante, ubicata in prossimità dell'importante via di comunicazione della SS 73 bis, e 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:

- è assoggettata a tutela orientata di cui all'art.17 del P.R.G. adeguato al P.P.A.R: l'area si trova ai margini del parco territoriale delle Cesane e non è interessata da categorie costitutive del paesaggio individuate nelle tav. della serie 201.I A4 (pericolosità geologica), nelle tav. della serie 201.I A5 (crinali e corsi d'acqua), nelle tav. della serie 201.I B2 (fisionomica della vegetazione);
- ricade parzialmente in ambito di vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/04 per tutela di corsi d'acqua;

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/B8 del P.R.G. – vigente

03 - Tav. 201.III/B8 del P.R.G. – variante

04 - Specifica urbanistica della zona D6 - 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 produttiva.