

VARIANTE PIP 2017

Variante interna ai settori 1 e 3 del Piano per Insediamenti Produttivi della frazione di Canavaccio

RELAZIONE DESCRITTIVA

MAGGIO 2017

RELAZIONE ILLUSTRATIVA.

PREMESSA

La previsione di un' area per stabilimenti artigianali ed industriali presso la frazione di Canavaccio risale al primo P.R.G. del comune di Urbino, approvato dal Min. LL.PP. nel 1971; agli inizi degli anni '80 fu approvato il primo Piano per Insediamenti Produttivi (deliberazione n° 232 del 18.10.80) che fu successivamente più volte modificato con varianti approvate con deliberazioni 208 del 31.10.1990, n° 145 del 23.10.1995 e n° 31 del 16.02.1996.

La previsione di questo insediamento è stata confermata ed ampliata dal vigente P.R.G. adottato con deliberazione n° 92 del 30.07.1994 ed approvato definitivamente dalla Provincia di Pesaro e Urbino con deliberazione 323 del 22.04.1997, convalidata dal consiglio provinciale con atto n° 29 del 25.03.2000 .

A seguito dell' approvazione del nuovo P.R.G. si è proceduto ad adeguare il P.I.P. alle previsioni del P.R.G. con variante generale al P.I.P. allora vigente adottata con deliberazione consiliare 93 del 24/11/1998 e approvata con deliberazione consiliare 26 del 23/03/1999.

Successivamente sono state apportate le seguenti modificazioni parziali al P.I.P. approvato nel 1999:

con deliberazione consiliare 102 del 19/12/2001 è stata adottata una variante normativa alle n.t.a. del P.I.P. per consentire un'altezza massima degli opifici pari a 15 m nel caso di documentate esigenze produttive, definitivamente approvata con deliberazione consiliare n. 68 del 06/07/2002;

con deliberazione consiliare 44 del 21/05/2003 è stata approvata una variante parziale al settore 4 del P.I.P. finalizzata a modificare la forma di alcuni lotti del settore necessaria per l'attuazione;

con deliberazione consiliare n. 134 del 18/09/2014 è stata adottata una variante parziale al settore 3 del P.I.P. per ampliare l'area di sedime di un lotto già assegnato ad una ditta per esigenze produttive della stessa, definitivamente approvata con deliberazione consiliare n. 194 del 10/12/2014;

IL RIFERIMENTO NORMATIVO PER LA VARIANTE.

Il riferimento normativo generale, per questo tipo di insediamenti, è costituito dall' art. 16 della L. 17.8.1942 n° 1150; dalla L. 18.4.1962 n° 167; dall' art. 27 della L. 22.10.1971 n° 865; dalla L.r. 5.8.1992 n° 34 e successive modificazione ed integrazioni.

A livello comunale il riferimento normativo è costituito dal vigente P.R.G., approvato dalla Provincia di Pesaro e Urbino con del. 323/G.P. del 22.4.97, in adeguamento al P.P.A.R. che prevede:

“ Vale lo strumento urbanistico vigente (PIP), al quale potranno essere apportate le varianti che non incidono sulle destinazioni d'uso e sul dimensionamento complessivo; i documenti del Progetto Guida, a questo proposito, indicano soluzioni per minimizzare l'impatto ambientale. Dovranno comunque risultare soddisfatte le seguenti condizioni:

- *l'area centrale del comparto (tra la ferrovia ed il Metauro e tra la Biacchina e Cal Bisciara) è da considerarsi di riserva, nel senso che le strutture previste saranno realizzate solo in caso di effettiva necessità e comunque solo dopo che saranno stati completati tutti gli altri lotti;*
- *le strutture previste dovranno essere realizzate in modo da mantenere un distacco minimo di 60 metri dall'argine del fiume, e con soluzioni che consentano di contenere l' impatto visivo.*
- *nell'ambito delle opere di urbanizzazione, dovranno essere realizzate adeguate fasce di filtro lungo la strada, la ferrovia ed il confine meridionale dell'area (verso Metauro), con messa a dimora di piante di essenza autoctona.”*

LA VARIANTE

La variante proposta è inserita all'interno dei settori 1 e 3 del P.I.P. ormai quasi interamente attuato.

Tutte le aree edificabili sono state infatti acquisite, assegnate ed in gran parte edificate.

Lo sviluppo di condizioni insediative favorevoli, al fine di poter soddisfare sia le richieste degli operatori sia le finalità pubbliche di dare attuazione alle previsioni edificatorie del P.I.P., è certamente un obiettivo da perseguire per incentivare realtà produttive già insediate nel territorio la cui crescita risulta di fondamentale importanza nell'attuale contesto di crisi finanziaria in cui versa l'economia locale e nazionale.

La variante viene proposta a seguito della richiesta da parte di due attività produttive del PIP .

La prima, pervenuta In data 8 giugno 2015, riguarda una ditta insediata nel settore 3 del P.I.P. la quale chiede di apportare una variante finalizzata ad ampliare il lotto su cui insiste l'opificio della ditta, con conseguente incremento della cubatura prevista, al fine di potenziare l'attività produttiva insediata la quale necessita di ulteriori spazi di lavorazione. L'area adiacente, di cui si chiede l'inclusione nel lotto già assegnato alla ditta, è attualmente di proprietà comunale e destinata dal P.I.P. vigente a parcheggio, che l'amministrazione non ha ancora realizzato.

La variante consiste nella eliminazione della previsione del parcheggio pubblico prevedendo un'area edificabile, da sfruttare in ampliamento all'edificato del lotto adiacente. La scelta di consentire interventi esclusivamente in ampliamento deriva dalla conformazione della nuova area edificabile che per dimensioni e forma non consente un autonomo sviluppo. L'area interessata dalla variante risulta pari a circa **1.900 mq** ed è individuata nella tavola allegata alla presente relazione (stralcio tav.2 P.I.P. Canavaccio - planimetria generale di progetto - modalità attuative variante) con la lettera K.

La seconda, pervenuta in data 15 febbraio 2017, riguarda una ditta insediata nel settore 1 del PIP, la quale ha la necessità di disporre di una maggiore area a servizio dell'azienda sia per spazi di movimentazione delle merci sia per spazi per volumi necessari al complesso produttivo. L'area individuata, di proprietà del Comune di Urbino e limitrofa al lotto già edificato, è attualmente destinata dal PIP a verde pubblico. L'area interessata dalla variante risulta pari a circa **3.800 mq** ed è individuata nella tavola allegata alla presente relazione (stralcio tav.2 del P.I.P. Canavaccio - planimetria generale di progetto - modalità attuative variante) con la lettera Y.

I nuovi lotti a servizio delle aziende che si verranno a creare a seguito dell'approvazione della variante, dovranno rispettare gli indici volumetrici, le distanze, le altezze e ogni altra disposizione prevista nelle NTA del PIP vigente per le aree edificabili con la precisazione che l'edificazione dell'area indicata con la lettera K dovrà essere sviluppata in ampliamento all'edificato del lotto adiacente. Tale specificazione viene inserita direttamente nello stralcio tav.2 del P.I.P. Canavaccio - planimetria generale di progetto - modalità attuative.

La variante pertanto necessita esclusivamente di modifiche grafiche come evidenziato nello stralcio planimetrico allegato.

IL DIMENSIONAMENTO

La tabella che segue mostra come la variante introdotta non modifichi il perimetro del PIP. Viene leggermente incrementato il dimensionamento complessivo del PIP e vengono leggermente ridotti gli standard complessivi previsti dallo P.I.P. che rimangono comunque al di sopra degli standard minimi previsti dall'art. 5 comma 1 del D.M. 1444/68. Si riporta di seguito la modifica della dotazione di standard e la verifica del rispetto degli standard minimi di legge.

VERIFICA STANDARDS URBANISTICI (art.5, D.I. 2.4.68 n° 1444)

Superficie territoriale	mq.	355.822
Dotazione spazi pubblici minimi D.I. 14444/68	mq.	35.582

Dotazione del Piano Particolareggiato Vigente:

COMPARTO	VERDE PUBBLICO (mq)	PARCHEGGI (mq)
A	0	0
B	1450	740
1	4690	0
2	6653	0
3	9.608	1.834
4	13.275	3.535
5	8.065	2.929
	43.741	9.038

Verde Pubb.	mq.	43.741
Parcheggi	mq.	9.038
Totale	mq.	52.779

Dotazione del Piano Particolareggiato Variante:

COMPARTO	VERDE PUBBLICO (mq)	PARCHEGGI (mq)
A	0	0
B	1450	740
1	890	0
2	6653	0
3	9.608	0
4	13.275	3.535
5	8.065	2.929
	39.941	7.204

Verde Pubb.	mq.	39.941
Parcheggi	mq.	7.204
Totale	mq.	47.145

LA PROCEDURA DELLA VARIANTE

La variante incrementa la capacità edificatoria del P.I.P. e diminuisce la dotazione di standard pertanto è necessario procedere all'approvazione della variante al P.I.P. in variante al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92.

La variante non prevede comunque la previsione di aree edificabili al di fuori del P.I.P. vigente e pertanto rispetta i commi 1 e 3 dell'art.11 della L.R. 22/2011

L'approvazione della variante è subordinata inoltre:

- all'acquisizione del parere di compatibilità geomorfologica (art. 89 D.P.R. 380/2001) e verifica di compatibilità idraulica (art. 10 comma 1 e art. 13 comma 4 l.r. 22/2011)
- alla verifica di assoggettabilità a VAS (L.R. 6/2007 DGR 1400/2008 DGR 1813/2010)

IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA

Ing. Costantino Bernardini

(firma digitale)