

COMUNE DI URBINO

SETTORE URBANISTICA

Via Santa Chiara, 24 – 61029 URBINO

Sito web: <http://www.comune.urbino.ps.it/ci/1032.aspx>

pec: comune.urbino@emarche.it



Adriano D'Angelo	FUNZIONARIO	tel. 0722 309654 email: adangelo@comune.urbino.ps.it
Antonella Londei	ISTRUTTORE TECNICO	tel. 0722 309651 email: alondei@comune.urbino.ps.it
Chiara Cesaroni	ISTRUTTORE DIRETTIVO TECNICO	tel. 0722 309658 email: ccesaroni@comune.urbino.ps.it
Costantino Bernardini	RESPONSABILE DEL SETTORE	tel. 0722 309655 email: cbernardini@comune.urbino.ps.it

Sistema Informativo Territoriale (SIT): <http://www.comune.urbino.ps.it/ci/966.aspx>

Per informazioni sul SIT: Alessandro di Paola tel. 0722309652 email: adipaola@comune.urbino.ps.it

ADOZIONE DI UNA VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE FINALIZZATA ALLA MODIFICA DELLA ZONA B30 DELLA TAV. 201.III.B8 (CANAVACCIO) E CONTESTUALE ELIMINAZIONE DELLE PREVISIONI EDIFICATORIE SU AREE UBICATE IN LOCALITA' MONTECALENDE, PALLINO E TUFO DI URBINO – **RELAZIONE**

La variante prevede la riorganizzazione dell'area edificabile attualmente identificata come zona B30 della Tav. 201.III.B8 - Canavaccio e la contestuale deperimetrazione con trasformazione in zona agricola di alcuni terreni attualmente edificabili e ricompresi nelle zone B della Tav. 201.III.C5 - NUCLEO RURALE DEL TUFO, nella zona B19 della tav. 201.III.B10 - CAVALLINO e nella zona B1 della tav. 201.III.B20 - PALLINO.

Di seguito vengono precisati gli interventi previsti per le varie aree oggetto di variante

CANAVACCIO ZONA B30

La zona B30 della Tav. 201.III.B8 - Canavaccio è disciplinata da un piano attuativo per edilizia economica e popolare (PEEP) approvato negli anni '80 e catastalmente è costituita dai seguenti terreni:

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE	PROPRIETA'
227	520	3702 mq	COMUNE DI URBINO
227	576	552 mq	COMUNE DI URBINO
227	521	552 mq	COMUNE DI URBINO
227	523	263 mq	COMUNE DI URBINO
227	518	2391 mq	IACP
227	1001 parte	3021 mq	BASILI EZIO
		(tot.)10481mq	

Si tratta di un'area pressoché pianeggiante di superficie pari a 10.481 mq. in diretta connessione con l'abitato della frazione di Canavaccio e limitrofa alla zona Parco delle Cesane soggetto a tutela orientata.

Per essa il piano attuativo, approvato negli anni '80, prevedeva un'edificabilità pari a circa 5.310 mq di SUL (superficie utile lorda) distribuita su 4 edifici per complessivi 40 appartamenti destinati ad edilizia economico-popolare (EEP).

Ad oggi è stata realizzata una unica palazzina di 18 alloggi di proprietà dello IACP (Istituto Autonomo Case Popolari) per una SUL di circa 1930 mq.

Il Sig. Basili Ezio, proprietario del terreno distinto al catasto al F. 227 particella 1001 incluso per circa 3.000 mq all'interno della perimetrazione della zona B30 della Tav. 201.III.B8 - Canavaccio ha inoltrato al Comune di Urbino, in data 13/11/2017 con nota acquisita al protocollo al n. 29223, formale richiesta di variante al PRG con le motivazioni di seguito riportate.

Ad esclusione dell'edificio dello IACP, edificato negli 80', il piano attuativo vigente nella zona B30 risulta inattuato da molti anni e il comune a tutt'oggi non ha manifestato l'intenzione di procedere con l'esproprio dei terreni di proprietà privata del Sig. Basili Ezio per dare attuazione alla parte del PEEP ancora da edificare. Contestualmente il terreno di proprietà il Sig. Basili Ezio è soggetto dal 1997 ad imposta IMU senza che la proprietà possa procedere fattivamente ad un uso edificatorio dell'area. Conseguentemente si chiede di stralciare il terreno di proprietà privata dell'attuale zona B30 destinata all'edilizia economico popolare, trasferendo la capacità edificatoria di competenza su un'area limitrofa alla zona B30 di proprietà dello stesso Sig. Basili Ezio da destinare ad edilizia residenziale privata.

Il Settore Urbanistica del Comune di Urbino ha analizzato l'istanza sia in relazione al contesto urbanistico circostante che alle disposizioni normative vigenti in materia di fabbisogno di alloggi da destinare ad edilizia economica e popolare considerando quanto segue:

1) Dare seguito alle attuali previsioni edificatorie del PRG vigente relative alla zona B30 della Tav. 201.III.B8 presuppone l'acquisizione al patrimonio pubblico dell'area di proprietà del Sig. Basili mediante procedura espropriativa.

2) Le aree su cui il Sig. Basili chiede il trasferimento della capacità edificatoria hanno una chiara vocazione edificatoria sia per la loro morfologia che per l'ubicazione: trattasi infatti di terreni pianeggianti limitrofi al centro abitato ed all'attuale zona B30.

Tuttavia va considerato che parte delle aree indicate ricadono attualmente in zona agricola e, ai sensi dell'art. 11 della L.R. 22/2011, non possono essere adottate varianti ai PRG vigenti che prevedono ulteriori espansioni di aree edificabili in zona agricola a meno che non si proceda ad una compensazione, eliminando previsioni edificatorie in altre aree del territorio comunale.

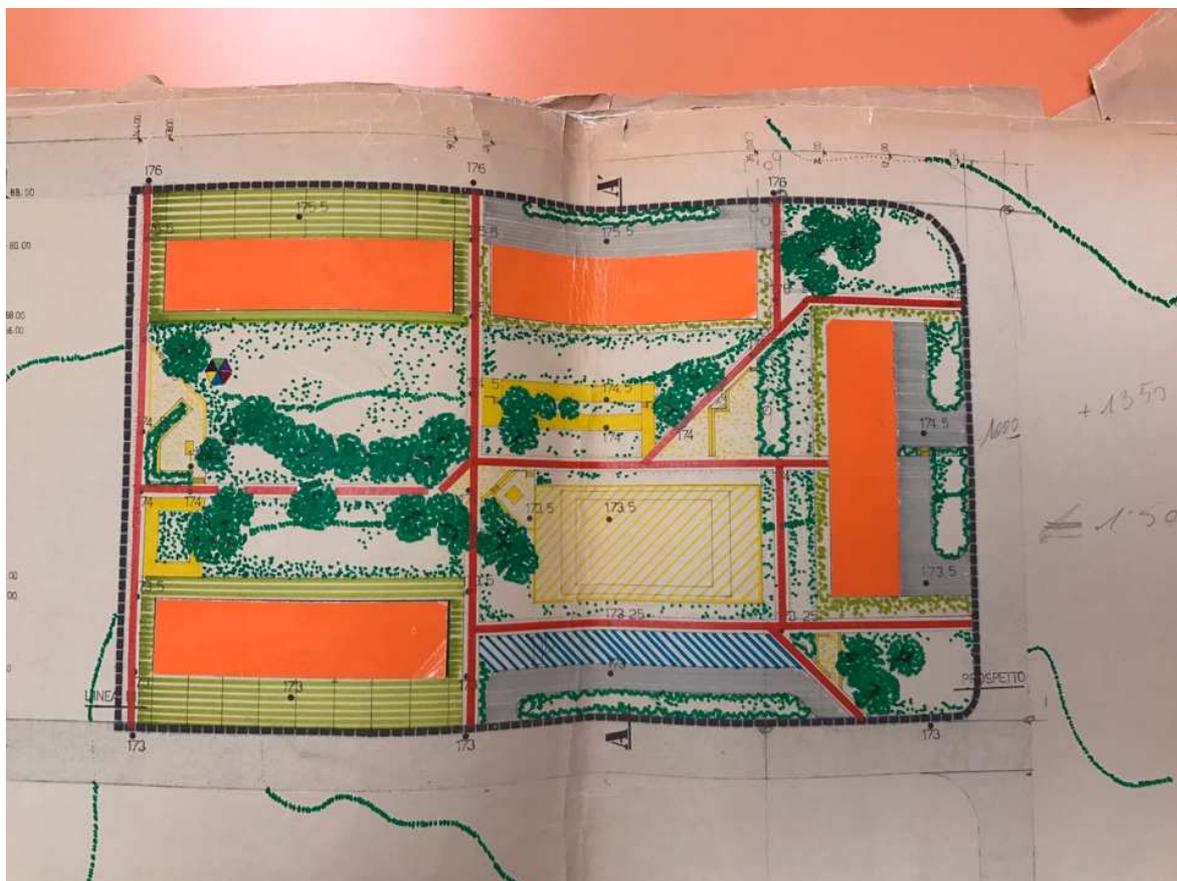
3) Il Comune di Urbino ha ricevuto istanze richiedenti varianti parziali al PRG finalizzate a riportare a zona agricola alcune aree attualmente classificate come edificabili.

Tali istanze, essendo in diretta connessione con il territorio agricolo circostante, sono accoglibili permettendo la compensazione con l'incremento di edificabilità che la variante alla zona B30 di Canavaccio comporta.

Le previsioni urbanistiche vigenti

La variante interessa l'attuale zona B30 della frazione di Canavaccio (Tav. 201.III.B8) per la quale l'attuale PRG rimanda ad un PEEP approvato negli anni '80.

Il piano prevede la realizzazione di 4 edifici per complessivi 40 appartamenti disposti attorno ad uno spazio verde centrale (vedi Fig. 1).



Piano Attuativo anni 80 - Fig 1

Da un punto di vista normativo la variante deve rispettare l'art. 11 della L.R. 22/2011.

L'art. 11 della L.R. 22/2011 impone che le varianti al PRG vigente che prevedono ulteriori espansioni di aree edificabili in zona agricola devono contestualmente prevedere l'eliminazione di altre aree edificabili aventi una superficie territoriale almeno pari alla superficie territoriale dell'area che si vuole inserire. A tale riguardo il Comune di Urbino ha ricevuto istanze richiedenti varianti parziali al PRG finalizzate a riportare a zona agricola alcune aree attualmente classificate come edificabili nel nucleo rurale del Tufo, e nelle frazioni di Cavallino e Pallino. Tali istanze, essendo in diretta connessione con il territorio agricolo circostante sono accoglibili e permetterebbero la compensazione di superficie territoriale richiesta dalla norma richiamata.

In particolare sono pervenute alcune richieste di eliminazione della capacità edificatoria nelle seguenti zone:

1. zona B della Tav. 201.III.C5 - NUCLEO RURALE DEL TUFO.
2. zona B19 della tav. 201.III.B10 - CAVALLINO.
3. zona B1 della tav. 201.III.B20 - PALLINO.

Tali aree si trovano tutte in diretta contiguità con zone agricole e pertanto l'eliminazione dalla capacità edificatoria consentirà conseguentemente l'allargamento della zona agricola.

Si riportano di seguito le verifiche urbanistiche finalizzate a dimostrare l'invarianza del carico urbanistico a seguito della suddivisione nelle tre nuove zone B30 -C9 - C10 e la verifica di compensazione di cui all'art. 11 della L.R. 22/2011

1. VERIFICHE URBANISTICHE

ZONA B30 DEL PRG VIGENTE

Volume complessivo previsto dal PEEP Vigente = 16.993 mc

SUL = Volume/3.20m = 16.993 / 3,20 = 5.310 mq

Abitanti equivalenti = SUL/25mq = 5.310 / 25 = 212,41

Standard urbanistici minimi richiesti 212,41 X 21 = 4461 mq di cui

Verde pubblico minimo 212,41 x 12 = 2.549 mq.

Parcheggi minimo 212,41 x 2,5 = 531 mq

ZONA B30 PRG VARIANTE

SUL = 1936 mq

Abitanti equivalenti 1.936 mq : 25 = 77,44

Standard urbanistici minimo 77,44 X 21 = 1.626 mq

Superficie presente da utilizzare per standard = 1880 mq

ZONA C9 P.R.G. VARIANTE (PEEP)

SUL = 2.774 mq

Abitanti equivalenti 2.774 / 25 = 91

Standard urbanistici minimo 91 x 21 = 1.911 mq

Verde pubblico minimo 91 x 12 = 1092 mq

Parcheggi minimo 91 x 2,5 = mq. 227 mq

ZONA C10 P.R.G. VARIANTE

SUL = 600 mq.

Abitanti equivalenti 600 / 25 = 24

Standard urbanistici minimo 24 X 21 = 504 mq

Verde pubblico minimo $24 \times 12 = 288$ mq

Parcheggi minimo $24 \times 2,50 = 60$ mq

In base ai conteggi sopra riportati la SUL della zona B30 esistente corrisponde alla somma delle SUL previste nelle tre nuove zone B30 , C9 e C10:

SUL zona B30 esistente = 5310 mq

SUL TOTALE nuove zone B30 C9 C10 = $1936 + 2774 + 600 = 5310$ mq

Nelle specifiche delle nuove zone C9 e C10 sono previsti standard urbanistici superiori ai minimi di legge calcolati nella verifica sopra riportata

2. VERIFICA DI COMPENSAZIONE DI CUI ALL'ART. 11 DELLA L.R. 22/2001

SUPERFICIE TERRITORIALE Zona B30 PRG vigente = 10.481 mq

SUPERFICIE TERRITORIALE NUOVE ZONE B30 – C9 – C10 PRG variante:

Zona B30 = 2364.60 mq

Zona C10 = 4617.80 mq

Zona C9 = 4747.83 mq

TOTALE 11.730,23 mq.

Espansione in zona agricola prevista dalla variante = $11.730 - 10481 = 1.249$ mq.

Superfici edificabili eliminate con la variante

Montecalende = 770 mq

Tufo mq. 825

Pallino mq. 1.319

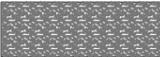
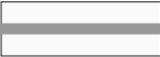
TOTALE 2.914 > 1.249 mq

Di seguito vengono riportate modifiche agli elaborati di P.R.G. a seguito della variante

Elaborato 201.III.A2 "Norme Tecniche di Attuazione- Specifiche urbanistiche: criteri quantitativi e qualitativi": riscrittura della specifica della zona B30 e inserimento delle specifiche per le nuove zone C9 e C10.

<p><u>PRG VIGENTE</u> 201.III.A2 Norme tecniche di attuazione – specifiche urbanistiche : criteri quantitativi e qualitativi - TAV.201.III.B8 Canavaccio</p>	<p><u>PRG VARIANTE</u> 201.III.A2 Norme tecniche di attuazione – specifiche urbanistiche : criteri quantitativi e qualitativi - TAV.201.III.B8 Canavaccio</p>
<p>B28-B30 Si tratta di aree urbanizzate disciplinate da piani attuativi; vale quanto in essi previsto.</p>	<p>B28 Si tratta di area urbanizzata disciplinata da piano attuativo; vale quanto in essi previsto.</p> <p>B30 Sono ammessi tutti gli interventi di manutenzione e riqualificazione dell’edificio esistente senza incremento delle attuali superfici utili lorde. Nel caso di intervento complessivo sull’edificio è prescrittivo un intervento di riqualificazione degli spazi esterni.</p> <p>C9 Si tratta di area di espansione residenziale per la quale è richiesta la preventiva approvazione di un piano attuativo per l’edilizia economica e popolare. I dati quantitativi di riferimento sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie utile lorda edificabile 2774 mq - Parcheggi Pubblici e verde pubblico 1911 mq di cui minimo 1092 mq destinati a verde pubblico. <p>Il piano attuativo dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori.</p> <p>C10 E' richiesta la preventiva approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata (piano di lottizzazione). La destinazione d’uso ammessa è residenziale. I dati quantitativi di riferimento sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie Utile Lorda prevista 600 mq - Parcheggi Pubblici 250 mq - Verde Pubblico 300 mq <p>Il Piano Attuativo dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori. La strada di lottizzazione dovrà essere a doppio senso di marcia ed essere prevista in adiacenza ai lotti della limitrofa zona C5, posti a valle dell’area. La strada di lottizzazione dovrà inoltre prevedere obbligatoriamente anche uno sbocco a doppio senso di marcia sulla sottostante Via Don luigi Sturzo all’altezza dell’ultimo lotto della zona C5, sulla proprietà del Comune. Le aree di verde pubblico dovranno essere necessariamente reperite come fascia alberata lungo lungo la strada. L’edificazione dovrà svilupparsi con tipologie aventi massimo due piani fuori terra.</p>

Il Tufo

-  perimetro zone soggette a Piano Attuativo / zone di intervento unitario di iniziativa privata
-  perimetro zone di completamento
-  sistemazioni a verde con funzione di schermatura dell'edificato
-  zone E
-  viabilità

Prescrizioni zone di completamento

L'area individuata in planimetria con il n.1 è destinata a strutture ricettive.
 Per gli edifici esistenti sono consentiti:
 per gli edifici indicati con la lettera A, interventi di ristrutturazione e/o demolizione con ricostruzione;
 per l'edificio indicato con la lettera B, interventi di risanamento conservativo dell'involucro edilizio.
 E' possibile ampliare gli edifici esistenti fino al raggiungimento di un tetto massimo di SUL pari a 200 mq.
 Nel caso degli interventi sopra detti è necessario che gli spazi scoperti siano oggetto di uno specifico progetto del verde volto a mitigare l'impatto di tali edifici.

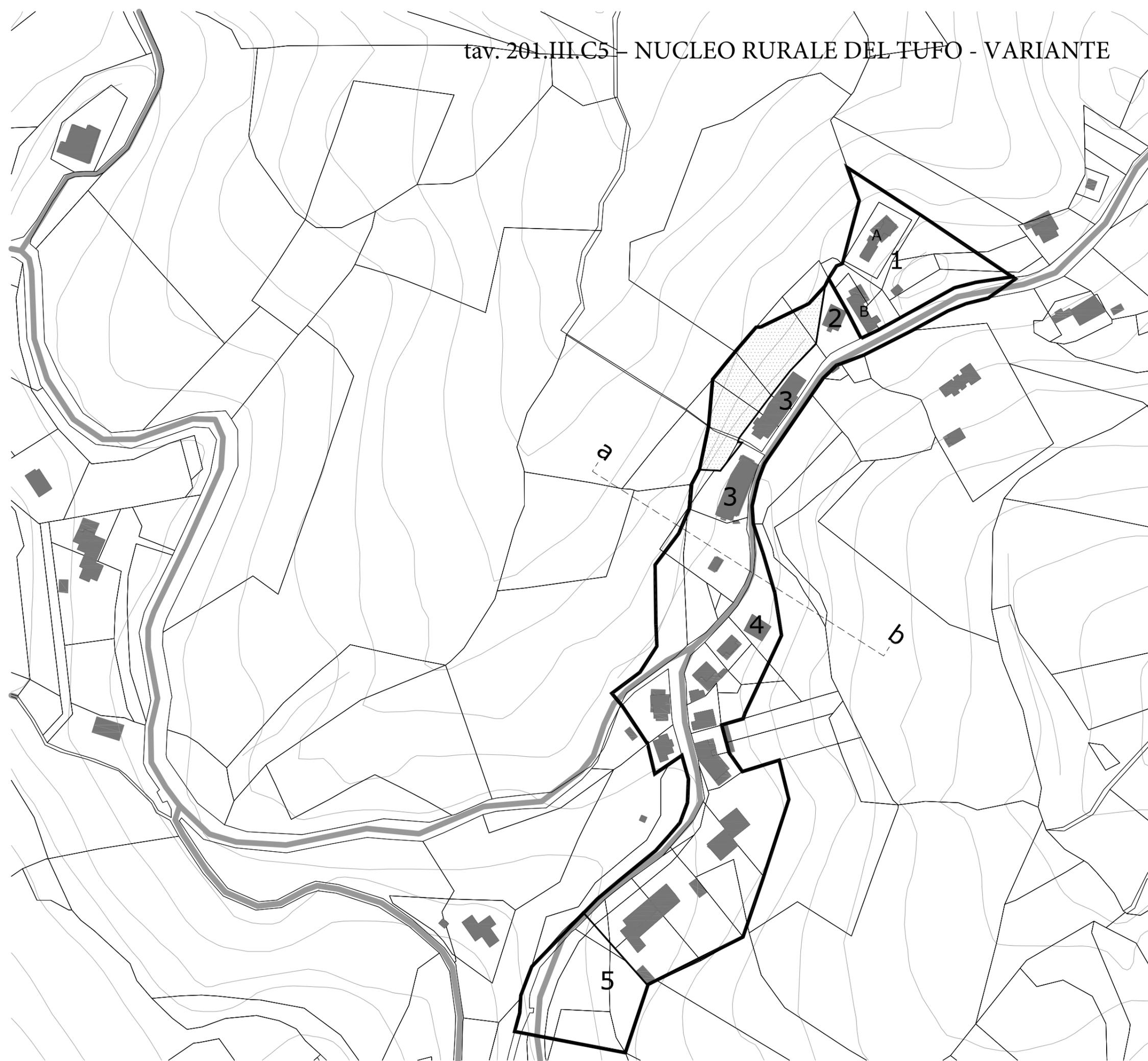
Per l'edificio indicato in planimetria con il n. 2 sono previsti interventi di risanamento conservativo. E' inoltre consentito l'incremento dell'altezza di 50 cm. al fine di migliorare le condizioni igienico sanitarie.

Per gli edifici indicati in planimetria con il n. 3 è consentito l'intervento di risanamento conservativo.

Per l'edificio indicato con il n. 4 è ammessa la sopraelevazione con le seguenti prescrizioni:
 H. max lato strada m. 4,00;
 verso valle deve essere rispettato l'allineamento con l'edificio vicino.*

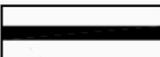
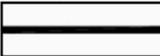
Sull'area individuata con il n. 5 è ammessa l'edificazione a destinazione residenziale con una Superficie Utile Lorda prevista di 400 mq. L'intervento dovrà prevedere tipi edilizi uni/bi familiari con non più di due piani fuori terra compresi eventuali seminterrati. Saranno a carico degli operatori tutte le opere di urbanizzazione compreso il prolungamento di via Tufo per tutto il fronte dei lotti.

*Modifica introdotta in accoglimento della osservazione n. 149 GP 776/96 capo B.





Il Tufo

-  perimetro zone soggette a Piano Attuativo / zone di intervento unitario di iniziativa privata
-  perimetro zone di completamento
-  sistemazioni a verde con funzione di schermatura dell'edificato
-  zone E
-  viabilità

Prescrizioni zone di completamento

L'area individuata in planimetria con il n.1 è destinata a strutture ricettive.
 Per gli edifici esistenti sono consentiti:
 per gli edifici indicati con la lettera A, interventi di ristrutturazione e/o demolizione con ricostruzione;
 per l'edificio indicato con la lettera B, interventi di risanamento conservativo dell'involucro edilizio.
 E' possibile ampliare gli edifici esistenti fino al raggiungimento di un tetto massimo di SUL pari a 200 mq.
 Nel caso degli Interventi sopra detti è necessario che gli spazi scoperti siano oggetto di uno specifico progetto del verde volto a mitigare l'impatto di tali edifici.

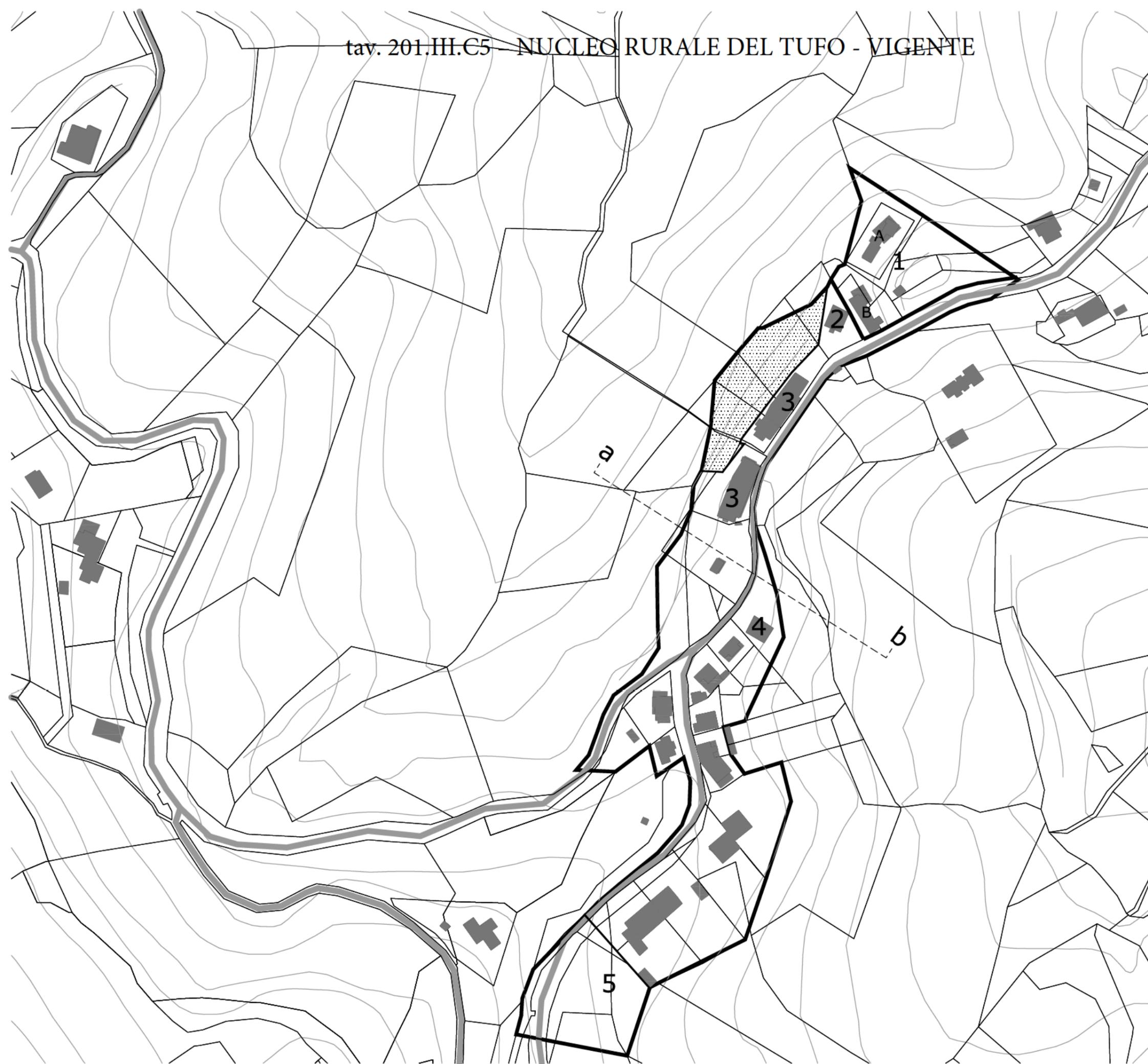
Per l'edificio indicato in planimetria con il n. 2 sono previsti interventi di risanamento conservativo. E' inoltre consentito l'incremento dell'altezza di 50 cm. al fine di migliorare le condizioni igienico sanitarie.

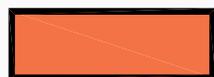
Per gli edifici indicati in planimetria con il n. 3 è consentito l'intervento di risanamento conservativo.

Per l'edificio indicato con il n. 4 è ammessa la sopraelevazione con le seguenti prescrizioni:
 H. max lato strada m. 4,00;
 verso valle deve essere rispettato l'allineamento con l'edificio vicino.*

Sull'area individuata con il n. 5 è ammessa l'edificazione a destinazione residenziale con una Superficie Utile Lorda prevista di 400 mq. L'intervento dovrà prevedere tipi edilizi uni/bi familiari con non più di due piani fuori terra compresi eventuali seminterrati. Saranno a carico degli operatori tutte le opere di urbanizzazione compreso il prolungamento di via Tufo per tutto il fronte dei lotti.

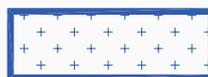
*Modifica introdotta in accoglimento della osservazione n. 149 GP 776/96 capo B.





A

Centro Storico



Fasce di rispetto cimiteriali



A/n

Residui dell'insediamento storico nel territorio inglobati nella recente struttura urbana



B/n

Aree urbane di recente edificazione



B/n

Aree urbane di recente edificazione a specifica destinazione produttiva



B/n

Aree urbane di recente edificazione soggette ad intervento di ristrutturazione urbanistica



C/n

Zone urbane di espansione dell'abitato a prevalente destinazione residenziale



D/n

Zone urbane di espansione a prevalente destinazione specialistica (artigianale, commerciale, direzionale, industriale)



F/n

Aree per standards, per attività collettive, verde pubblico e parcheggi



Aree verdi di pertinenza stradali



PU

Zone di parco attrezzato (Urbano, Scientifico)



PT

Zone di parco territoriale (delle Cesane, del Foglia e di Pallino, di San Lorenzo in Cerquetobono)



Viabilità di progetto



Impianto salita meccanizzata, percorsi pedonali e aree parcheggio



Area per impianto salita meccanizzata



P.A.I. Zone a pericolosità elevata P3



P.A.I. Zone inondabili

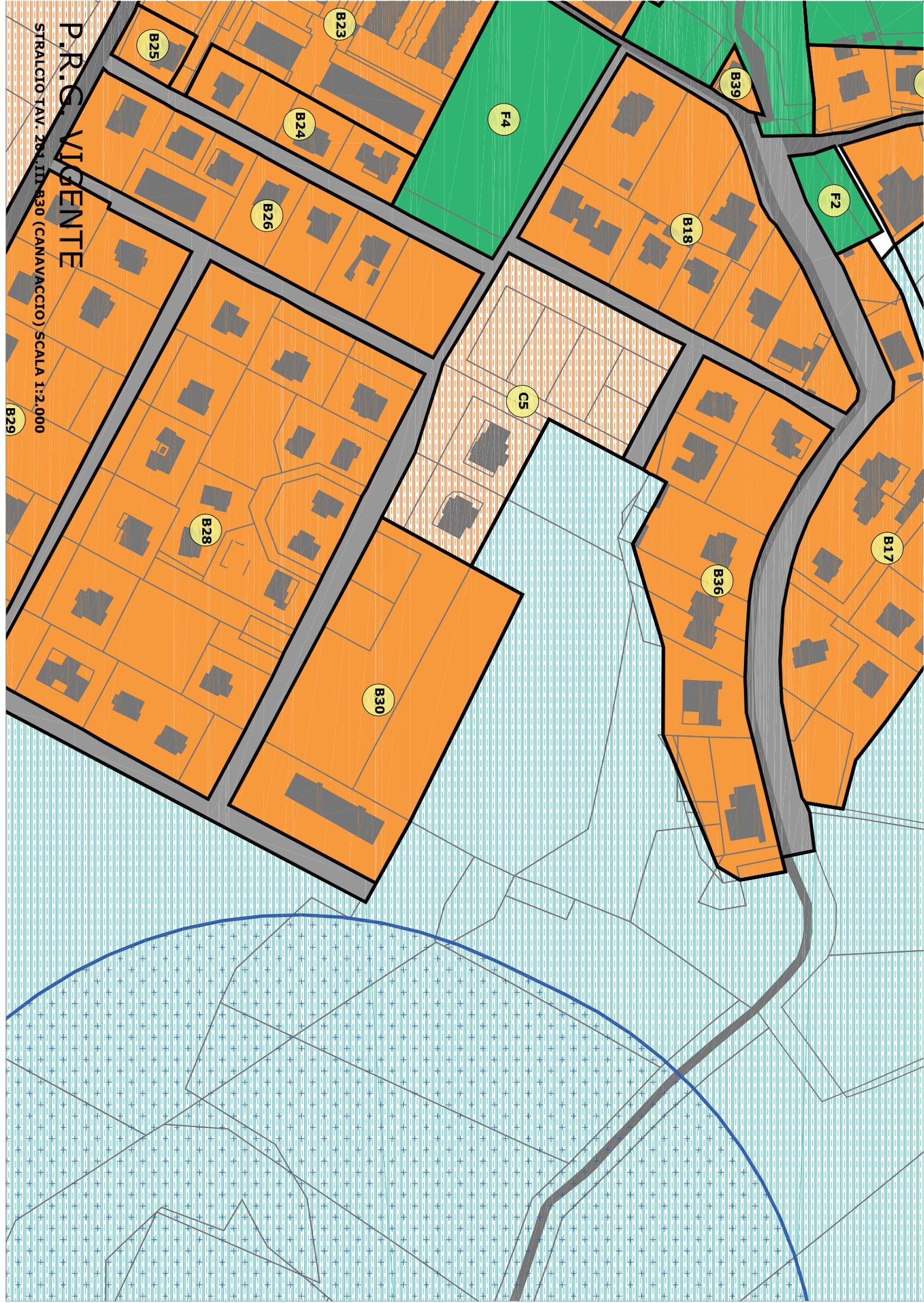
LEGENDA



P.R.G. VARIANTE

STRALCIO Tav. 204, III B30 (CANAVACCIO) SCALA 1:2.000

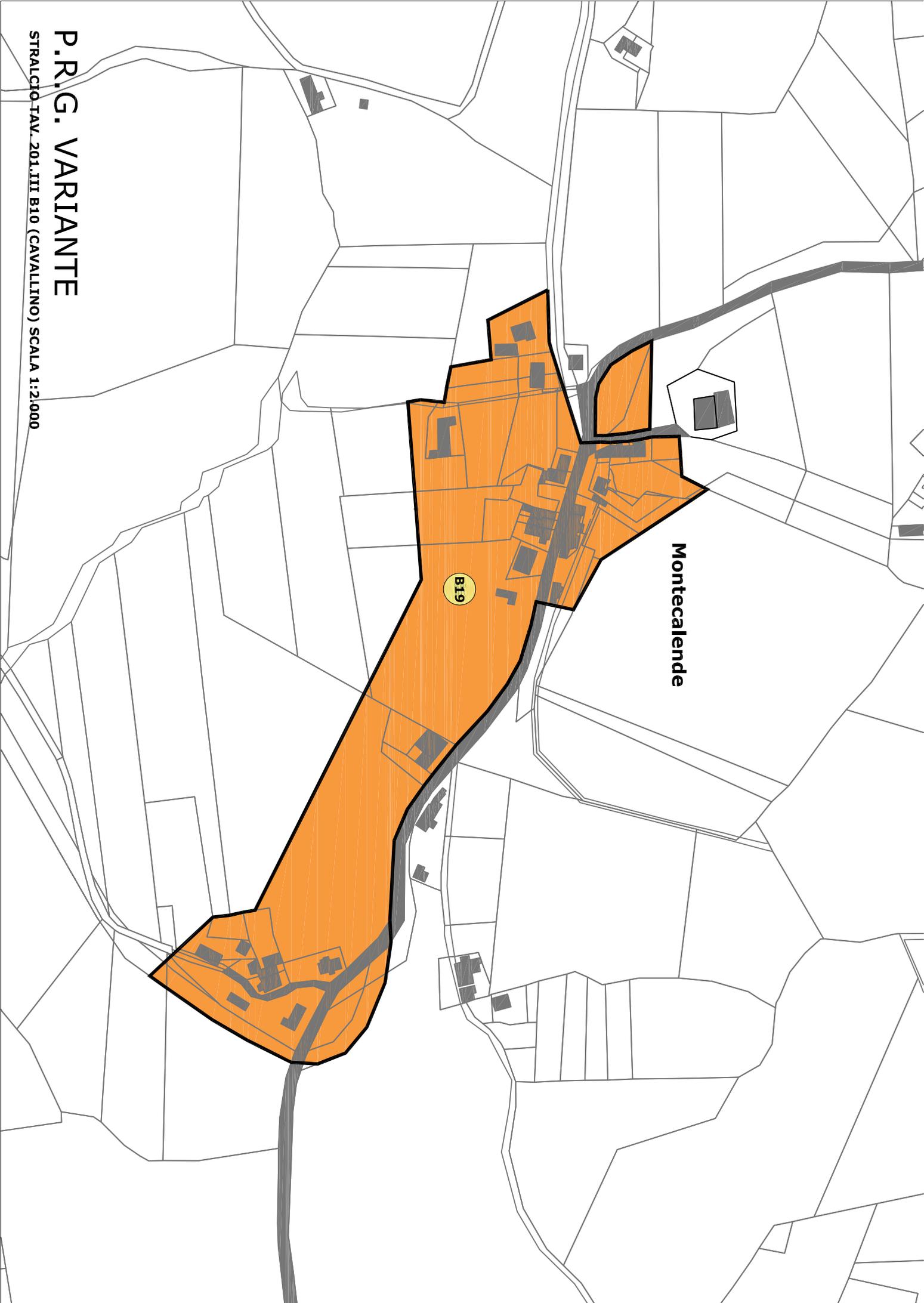
B29



P.R.G. VIGENTE

STRALCIO TAV. 204.ITI-B30 (CANAVACCIO) SCALA 1:2.000

B29



Montecalende

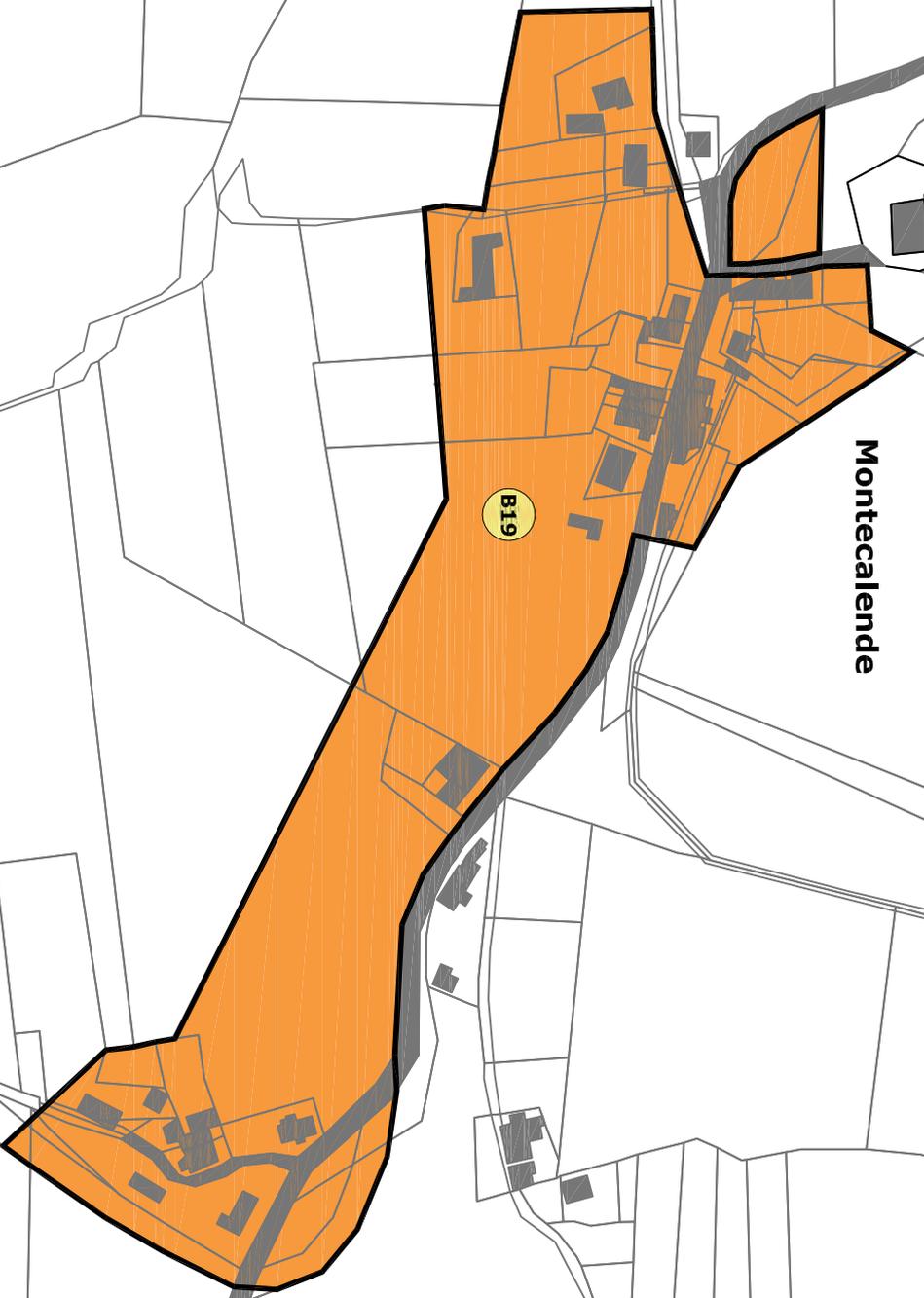
B19

P.R.G. VARIANTE

STRALCIO TAV. 201.III B10 (CAVALLINO) SCALA 1:2.000

Montecalende

B19

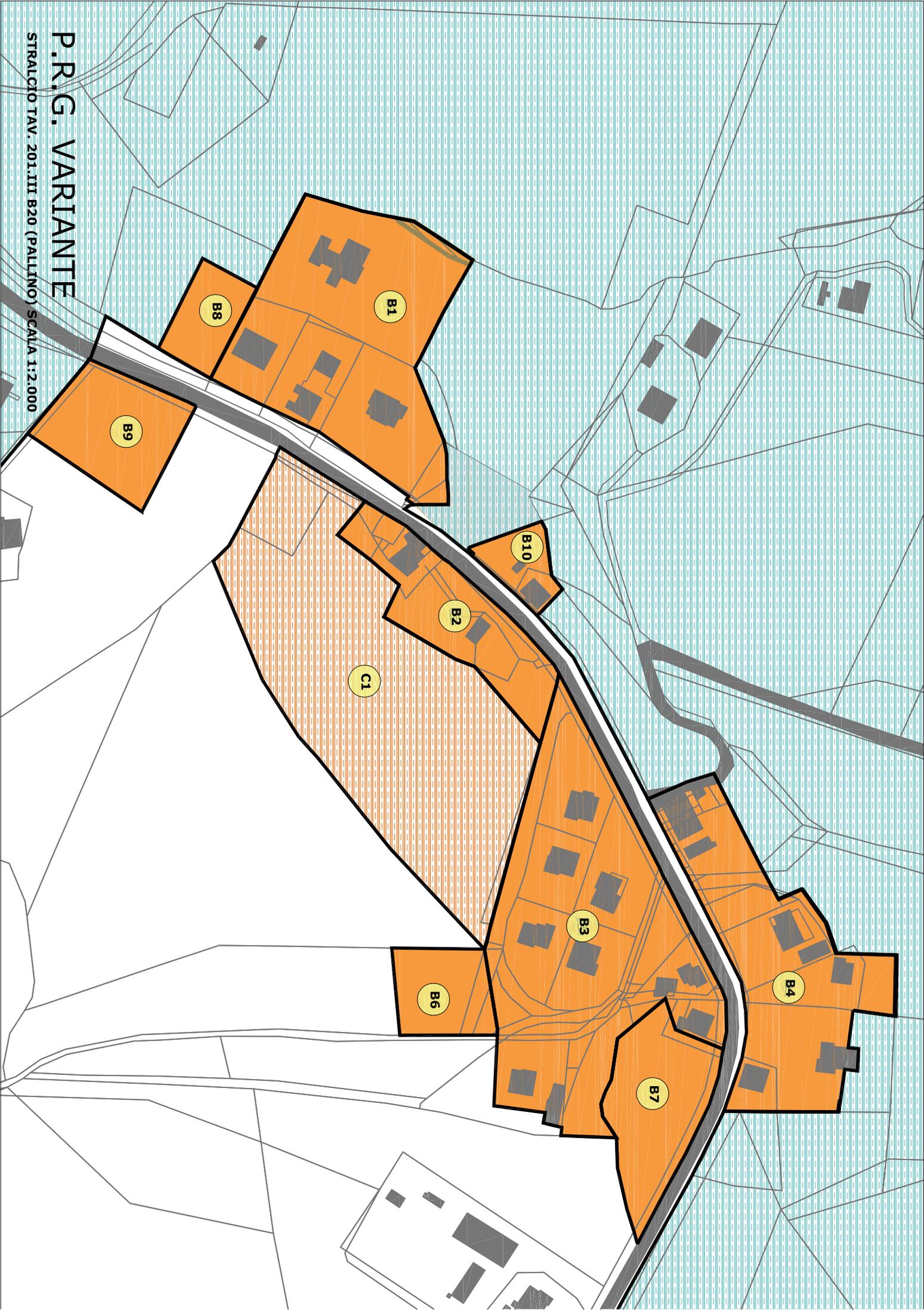


P.R.G. VIGENTE

STRALCIO TAV. 201.III B10 (CAVALLINO) SCALA 1:2.000

P.R.G. VARIANTE

STRALCIO TAV - 201.III B20 (PALLINO) SCALA 1:2.000



P.R.G. VIGENTE

STRALCIO TAV. 201.III B20 (PALLINO) SCALA 1:2.000

