

# 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 REALIZZAZIONE DI UNA PALESTRA A SERVIZIO DELL'ISTITUTO SCOLASTICO RAFFAELLO**

### **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

## La variante urbanistica

A seguito della nota della Provincia di Pesaro e Urbino, pervenuta in data 11/08/2023, assunta al protocollo n. 23593, con la quale si chiede l'attivazione delle procedure di valorizzazione urbanistica in variante al PRG per la realizzazione di una palestra a servizio dell'istituto scolastico Raffaello, l'ufficio urbanistica ha predisposto la documentazione urbanistica necessaria finalizzata all'adozione della variante secondo quanto previsto all'art. 26 ter della L.R. 34/92

Nello specifico, l'istanza presentata riguarda la costruzione di una palestra nell'area libera adiacente al I.I.S. Raffaello. In base alla documentazione precedentemente presentata con nota del 03/08/2023 (prot. 22675), l'intervento ricade su terreni distinti al catasto al foglio n. 163 particelle 36-78- 546-964, di proprietà del Comune di Urbino.

L'area di intervento è classificata dal P.R.G. vigente Zona F ai sensi del D.M. 1444/68, in cui sono ammessi i seguenti interventi:

1. Parte dei terreni censiti con le particelle n.78 e 546 ricadono all'interno della zona F9 della Tav 201.III/B1 del PRG avente la seguente specifica urbanistica: complesso scolastico di via Giro dei Debitori, via Oddi. L'area è destinata ad attrezzature per l'istruzione, e non è ammesso alcun incremento volumetrico.
2. Parte del terreno censito con la particella n.78 ricade all'interno del Settore 1 del Parco Urbano disciplinato dal Progetto Guida di cui agli elaborati 201.IV/L1 e 201.IV/L2 del PRG e dall'art. 19 delle N.T.A. generali del P.R.G.: il Settore 1 interessa la zona degli impianti sportivi della Città in cui si specifica che potranno svilupparsi e razionalizzarsi le attività sportive, nei loro vari aspetti: ludici, agonistici, rieducativi, didattici.
3. Parte dei terreni censiti con le particelle n. 78 e 546 e i terreni censiti con le particelle n. 36 e 964 ricadono all'interno del Settore 2 del Parco Urbano disciplinato Progetto Guida di cui agli elaborati 201.IV/L1 e 201.IV/L2 del PRG e dall'art. 19 delle N.T.A. generali del P.R.G.. Il Settore 2 interessa l'area di Caruffagallo ed è antistante ai collegi universitari fino al fosso di Maciolla. In tale area si prevedono attività ed attrezzature per il tempo libero ed il gioco non competitivo, con moderate attrezzature per lo sport e ricreative, che non alterino il profilo del terreno e non richiedano muri di sostegno, con particolare attenzione alle esigenze di vita collettiva e ricreativa degli studenti universitari.
4. Le previsioni urbanistiche del P.R.G. dei settori 1 e 2 del parco urbano suddetti si devono attuare mediante la predisposizione di piani particolareggiati di iniziativa pubblica estesi al perimetro di ogni settore.

L'intervento proposto prevede la realizzazione di una palestra a servizio del complesso scolastico del I.I.S. Raffaello, ubicato nell'area limitrofa.

In riferimento all'assetto urbanistico di P.R.G. sopra descritto, si ritiene che l'intervento proposto sia compatibile con la destinazione d'uso urbanistica prevista dal PRG per le aree interessate ma in contrasto con le prescrizioni urbanistiche e le modalità attuative disposte dal P.R.G. medesimo per dette aree.

Considerato che si tratta di un'opera pubblica da realizzare in aree di proprietà comunale, ai fini della fattibilità dell'intervento, è necessario attivare una variante parziale al PRG che può essere effettuata mediante valorizzazione dell'area eseguita ai sensi dell'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (piano delle valorizzazione e alienazioni di immobili proprietà comunale) secondo le procedure previste dall'art. 26 ter della Legge Regionale

Marche n. 34 del 5/08/1992 (Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio).

La variante parziale al PRG prevederà la modifica della normativa del PRG e delle zonizzazioni attualmente previste nell'area al fine di consentire l'intervento oggetto della presente richiesta. Si prevede in particolare l'inserimento nel PRG di una nuova zona F denominata F10 con la seguente specifica normativa:

***"F10***

*L'area è destinata ad attrezzature sportive e ricreative dove è possibile realizzare una palestra a servizio del complesso scolastico "Raffaello" da parte degli organi istituzionalmente competenti mediante intervento edilizio diretto..."*

La variante prevede:

- L'inserimento nell'elaborato 201.III/A2 del PRG della specifica della zona F10 suddetta nella sezione relativa alla Tav. 201.III/B1;
- una modifica grafica alla tav. 201.III.B1 (Urbino) e alla tav. 201.IV.L2 (Parco Urbano – assetto generale dell'area). In particolare l'introduzione della nuova zona F10 prevede un ridisegno del perimetro delle zone F9, B4, B13 della tav. 201.III.B1 (Urbino) e dei settori 1 e 2 del parco urbano come graficizzato negli elaborati allegati alla presente relazione.

**La procedura di approvazione della variante.**

La variante verrà effettuata mediante inserimento e contestuale valorizzazione dell'area nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari del Comune (art.58 D.L. 112/2008). La procedura di approvazione della variante prevista con l'inserimento e valorizzazione urbanistica dell'area è disciplinata dall'art. 26 ter della L.R. 34/1992.

**I vincoli presenti nell'area**

Sull'area non sono presenti frane cartografate dal P.A.I.. Per l'approvazione definitiva della variante è comunque necessario acquisire il parere Geomorfologico art. 89 del D.P.R. 380/01 e di compatibilità idraulica art. 10 L.R. 22/2022 del competente organo regionale (ex Genio Civile) nell'ambito della procedura prevista dall'art. 26 ter della L.R. 34/1992.

**Procedura di V.A.S.**

In relazione alla procedura di cui alla D.G.R. 1647/2019, la variante rientra fra i casi di esclusione previsti alla lettera g) punto 3 del paragrafo A.3) *Campo di applicazione* che prevede che "le varianti urbanistiche di cui all'art. 58, comma 2 del Decreto-legge 112/2008 modificato con Decreto-legge 98/2011" siano escluse dalla procedura di VAS e dalla verifica di assoggettabilità a VAS.

Allegati:

1. Specifica zona F10 da inserire nell'elaborato 201.III.A2 del PRG
2. Estratto Tav. 201.III/B1 del PRG -VIGENTE
3. Estratto Tav. 201.III/B1 del PRG - VARIANTE
4. Tav. 201.IV/L2 – VIGENTE
5. Tav. 201.IV/L2 – VARIANTE