

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 P.R.G. - PIANO PARTICOLAREGGIATO PONTE ARMELLINA – CASTEL BOCCIONE.

RELAZIONE URBANISTICA

1. LA RICHIESTA DI VARIANTE	pag.	2
2. I VINCOLI PRESENTI	pag.	3
3. LA VARIANTE URBANISTICA	pag.	3
4. LA PROCEDURA DI APPROVAZIONE	pag.	6

1. LA RICHIESTA DI VARIANTE

Con nota prot. 18914 del 27.06.2023 è pervenuta una richiesta da parte della ditta Linea mobili s.n.c. relativa ad una variante parziale al P.R.G. nella zona del piano particolareggiato di Ponte Armellina. La richiesta è finalizzata a modificare la destinazione d'uso e il perimetro di alcune aree al fine di poter ampliare il capannone esistente di cui la ditta è proprietaria.

Attualmente il P.R.G. di Urbino definisce l'area considerata come zona B1 ricadente nella tavola 201.III.B9 Ponte Armellina con la seguente specifica norma:

B1

B1 Si tratta di aree urbanizzate disciplinate da piano attuativo; vale quanto in esso previsto. Sono possibili varianti che non modificano il perimetro, il dimensionamento e le dotazioni di aree per standards pubblici e le destinazioni d'uso.

Per quanto riguarda l'area ricadente sui mappali 89, 146, 163 del foglio 53 del Catasto della Provincia di Pesaro Urbino, è consentita la costruzione di un laboratorio artigianale secondo il progetto approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 99 del 07.12.2005 e con le prescrizioni e precisazioni della Conferenza dei Servizi del 13.05.2005.

Il piano attuativo di riferimento è il piano particolareggiato approvato con D.G.R. n. 15557 del 22/12/78 e variato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 117 del 19.08.1999, deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 13.05.2002 e deliberazione del Consiglio Comunale n. 99 del 07.11.2005. Quest'ultima variante è stata attivata mediante lo Sportello Unico Attività Produttive.

Nello specifico la ditta chiede quanto segue:

- a. Modifica della destinazione d'uso dell'area di proprietà della ditta individuata catastalmente al foglio 53 mappali 362-363-365-368-370-371-373-376-378-380 della superficie catastale complessiva pari a 2.080 mq. Tali terreni sono individuati nel piano particolareggiato come zona A1 attrezzature di livello urbano (servizi e commercio) variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 117 del 19/08/1999
- b. Modifica della destinazione d'uso dell'area di proprietà Comunale individuata catastalmente al foglio 53 mappali 324-375 parte-377-399parte-401 parte-404 parte della superficie catastale complessivamente pari a 391 mq. Tali terreni sono individuati nel piano particolareggiato come aree di rispetto della viabilità.
- c. permuta dell'area indicata nel punto a. con il terreno avente la stessa superficie di proprietà comunale posto sul retro del laboratorio esistente di proprietà della ditta al fine di realizzare un unico lotto su cui ampliare l'edificio esistente con conseguente modifica di destinazione d'uso da zona a verde pubblico a zona produttiva.
- d. Acquisto delle aree individuate al punto b. con conseguente modifica di destinazione d'uso da aree di rispetto della viabilità a zona produttiva.

Il nuovo assetto urbanistico è visualizzato nella scheda progetto allegato alla presente relazione (file ALL 3 SCHEDA PROGETTO ZONA D3.pdf).

2. I VINCOLI PRESENTI

L'area oggetto dalla variante interferisce con una zona esondabile cartografata dal PAI a rischio molto elevato (R4 codice E-02-0021). La variante prevede comunque un'edificazione che rimane al

difuori di tale fenomeno di allagamento. L'area è soggetta inoltre a vincolo paesaggistico per tutela dei corsi d'acqua ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/04.

3. LA VARIANTE URBANISTICA

La variante urbanistica propone un assetto urbanistico che prevede la sostituzione dell'area destinata ad attrezzature di livello urbano (commercio, servizi) e denominata A1 con un'area avente circa la stessa dimensione, limitrofa alla zona D1 (definita nel piano particolareggiato) a destinazione produttiva con un indice di utilizzazione fondiaria (Uf) pari a 0,60 mq/mq. La rimanente parte dell'area A1 verrà destinata verde pubblico.

La variante prefigurata amplierà in sostanza due zone presenti nel piano vigente e cioè l'area di verde pubblico e l'area produttiva, eliminando la zona A1 che verrà inglobata in esse.

Nello specifico **la nuova zona produttiva, denominata D3**, ingloberà l'area già edificata di proprietà della ditta richiedente e l'area confinante di proprietà comunale secondo la specifica norma di seguito riportata. **La variazione apportata andrà a modificare la specifica urbanistica del PRG relativa alla zona B1 della TAV. 201.III.B9 (Ponte Armellina) (elaborato ALL 2 SPECIFICA PRG VIGENTE E VARIANTE.pdf) introducendo anche una scheda progetto (elaborato ALL 3 SCHEDA PROGETTO ZONA D3.**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TERZA PARTE LINEE NORMATIVE 201.III.A2 –SPECIFICHE URBANISTICHE CRITERI QUANTITATIVI E QUALITATIVI	
PRG VIGENTE	PRG VARIANTE
“ B1 <i>Si tratta di aree urbanizzate disciplinate da piano attuativo¹; vale quanto in esso previsto. Sono possibili varianti che non modificano il perimetro, il dimensionamento e le dotazioni di aree per standards pubblici e le destinazioni d'uso².</i> <i>Per quanto riguarda l'area ricadente sui mappali 89, 146, 163 del foglio 53 del Catasto della Provincia di Pesaro Urbino, è consentita la costruzione di un laboratorio artigianale secondo il progetto approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 99 del 07.12.2005 e con le prescrizioni e precisazioni della Conferenza dei Servizi del 13.05.2005³.</i> ...”	“ B1 <i>Si tratta di aree urbanizzate disciplinate da piano attuativo⁴; vale quanto in esso previsto. Sono possibili varianti che non modificano il perimetro, il dimensionamento e le dotazioni di aree per standards pubblici e le destinazioni d'uso⁵.</i> <i>Per quanto riguarda l'area ricadente sui mappali 89, 146, 163 del foglio 53 del Catasto della Provincia di Pesaro Urbino, è consentita la costruzione di un laboratorio artigianale secondo il progetto approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 99 del 07.12.2005 e con le prescrizioni e precisazioni della Conferenza dei Servizi del 13.05.2005⁶.</i> L'area indicata nel piano attuativo come zona A1 destinata a servizi e commercio è stralciata. La zonizzazione e le destinazioni d'uso di riferimento sono indicate nella scheda progetto allegata alla presente specifica normativa. Per la zona D3 a destinazione artigianale e industriale, indicata nella scheda progetto, valgono i seguenti parametri urbanistico-

¹ 8 Piano Attuativo approvato con D.G.R. n. 15557 del 22/12/78 e variato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 117 del 19.08.1999, deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 13.05.2002

² Integrazione ex deliberazione G.P.776/96, Capo F.

³ Variante parziale al PRG approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 99 del 07.11.2005. Tale variante è stata attivata mediante lo Sportello Unico Attività Produttive

⁴ 8 Piano Attuativo approvato con D.G.R. n. 15557 del 22/12/78 e variato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 117 del 19.08.1999, deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 13.05.2002

⁵ Integrazione ex deliberazione G.P.776/96, Capo F.

⁶ Variante parziale al PRG approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 99 del 07.11.2005. Tale variante è stata attivata mediante lo Sportello Unico Attività Produttive

	edilizi: Uf (indice di utilizzazione fondiaria)= 0,60 mq/mq H max (altezza massima edificio) = 10 metri Distacco dai fabbricati 10 metri Distacco dalle strade 10 metri Distacco dai confini di proprietà 5 metri Numero piani: massimo 2 piani fuori terra.”
--	--

4. LA PROCEDURA DI APPROVAZIONE

Poiché la variante non incide sul dimensionamento globale del PRG e, pur apportando modifica delle destinazioni d'uso e della normativa del piano particolareggiato, non modifica la distribuzione del carico insediativo e la dotazione di standard urbanistici può essere approvata con le procedure semplificate previste dall'art. 15 comma 5 della L.R. 34/1992.

Poiché le aree di proprietà comunale necessarie a dare attuazione all'intervento edilizio di ampliamento del capannone esistente saranno cedute alla ditta con le procedure di vendita previste nel regolamento comunale delle alienazioni, per la presente variante non sarà dovuto il contributo straordinario previsto dall'art. 16 comma 4 lettera d-ter Del D.P.R. 380/2001 per le varianti che apportano maggiore valore alle aree in variante urbanistica