

# **VARIANTE PIP 2014**

**Variante interna al settore 3 del Piano per Insediamenti Produttivi della frazione di Canavaccio**

**Servizio Urbanistica Comune di Urbino**

**FEBBRAIO 2014**



## **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 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. è stata adottata un' ultima variante al P.I.P. necessaria a recepire le modifiche introdotte dal nuovo strumento urbanistico e per adeguarlo ai tracciati dei nuovi innesti stradali sulla viabilità principale nel frattempo progettati ed approvati. Tale ultima variante è stata adottata con deliberazione n° 93 del 24.11.1998.

Nonostante i numerosi adeguamenti del Piano Attuativo sopra elencati, finalizzati a renderne appetibile l' attuazione, l' interesse degli operatori del settore per queste ipotesi di sviluppo ha acquistato concretezza solo dal 1995 in poi: in questo anno, esaurite tutte le aree precedentemente acquisite, si è dato avvio ad una nuova e consistente fase di espropriazioni che ha interessato una superficie di circa 130.000 mq. di terreno, superficie oggi completamente assegnata ed in gran parte costruita.

### **IL RIFERIMENTO NORMATIVO.**

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.; dalla variante adottata ai sensi dell' art.1 della l/78 relativa ai nuovi accessi all' area industriale di Canavaccio, dalla Variante al PIP adottata con deliberazione n° 93/98, dalla variante normativa tesa a consentire altezze fino a 15 m. approvata con atto C.C. n° 68 del 6.07.2002 e dalla variante urbanistica per l' ampliamento di un lotto del settore 4 approvata con atto C.C. n.44 del 21.05.2003.

Il P.R.G. vigente conferma le previsioni dei precedenti strumenti urbanistici facendo esplicito riferimento al Piano per Insediamenti Produttivi già vigente:

*“ 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 del settore 3 del P.I.P. ormai quasi interamente attuato.

Tutte le aree edificabili sono state infatti acquisite, assegnate ed in gran parte edificate. Si sono in sostanza realizzate le condizioni previste dalla normativa di PRG circa l'edificazione dell'area.

In data 1 ottobre 2013 è giunta una istanza da parte di un operatore già insediato nel settore 3 del P.I.P. con la quale si chiedeva di apportare una variante finalizzata ad ampliare il lotto su cui insiste un l'edificio esistente al fine di meglio sfruttare e sviluppare l'indice edificatorio già previsto.

L'ottimizzazione della forma dei lotti, 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 favorire 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.

L' area su cui interviene la variante ha come limiti via Metauro e il limite del PIP verso il fiume Metauro a Sud-ovest.

La variante consiste nell'ampliamento del lotto per una profondità di circa 18 metri e per una lunghezza di circa 140 metri senza aumentare l'attuale capacità edificatoria del lotto. L'area

complessiva interessata dalla variante risulta pari a circa 2.700 mq. tale superficie è individuata nella tavola allegata con la lettera Z (stralcio tav.2 modalità attuative).

Le modifiche introdotte con la variante consentono di conseguire l'obiettivo di ottimizzare la forma del lotto edificato, mantenendo comunque come limite all'edificazione la distanza minima di 60 metri dalle pertinenze demaniali del fiume Metauro. Il nuovo perimetro permette di soddisfare le esigenze produttive della ditta richiedente.

La variante si compone di modifiche grafiche come evidenziato nello stralcio planimetrico allegato e in una modifica normativa come di seguito riportato.

| P.I.P. CANAVCCIO VIGENTE       | P.I.P. CANAVACCIO VARIANTE   |
|--------------------------------|--|
| <p><b>Art. 3</b><br/>.....</p> | <p><b>Art.3</b><br/>.....<br/><b><u>6. L'area indicata nella tav. 2 "Planimetria generale di progetto – modalità attuative" con la sigla Z, è edificabile ma non può essere computata nel calcolo del rapporto di copertura di cui al comma 1 del presente articolo.</u></b></p> |

## IL DIMENSIONAMENTO

La tabella che segue mostra come la variante introdotta non modifichi il perimetro del PIP, il dimensionamento delle aree edificabili e la dotazione di spazi pubblici. Gli scostamenti registrati risultano di così ridotte dimensioni da non essere apprezzabili a fini urbanistici.

La variante non produce inoltre modifiche al piano finanziario relativo al P.I.P..

| Confronto con i dati del PIP vigente |         |                |                    |                         |           |        |
|--------------------------------------|---------|----------------|--------------------|-------------------------|-----------|--------|
|                                      | Settore | Sup. fondiaria | Sup Verde pubblico | Sup. Parcheggi pubblici | Viabilità | Totale |
| PIP VIGENTE                          | 3       | 39.130         | 12.445             | 1.830                   | 4.911     | 58.316 |
| VARIANTE                             | 3       | 41.833         | 9.742              | 1.830                   | 4.911     | 58.316 |
| Differenze assolute                  |         | +2.703         | -2703              | 0                       | 0         | 0      |
| Differenze percentuali               |         | + 6,9%         | -21,7%             | 0%                      | 0%        | 0%     |

### VERIFICA STANDARDS PIP VIGENTE (art.5, D.I. 2.4.68 n° 1444)

|   |            |               |
|---|------------|---------------|
| Superficie territoriale                       | mq.        | 355.822       |
| Dotazione spazi pubblici ex D.I. 14444/68     | mq.        | 35.582        |
| <b>Dotazione del Piano Particolareggiato:</b> |            |               |
| Verde Pubb.                                   | mq.        | 46.444        |
| Parcheggi                                     | mq.        | 10.264        |
| <b>Totale</b>                                 | <b>mq.</b> | <b>56.708</b> |

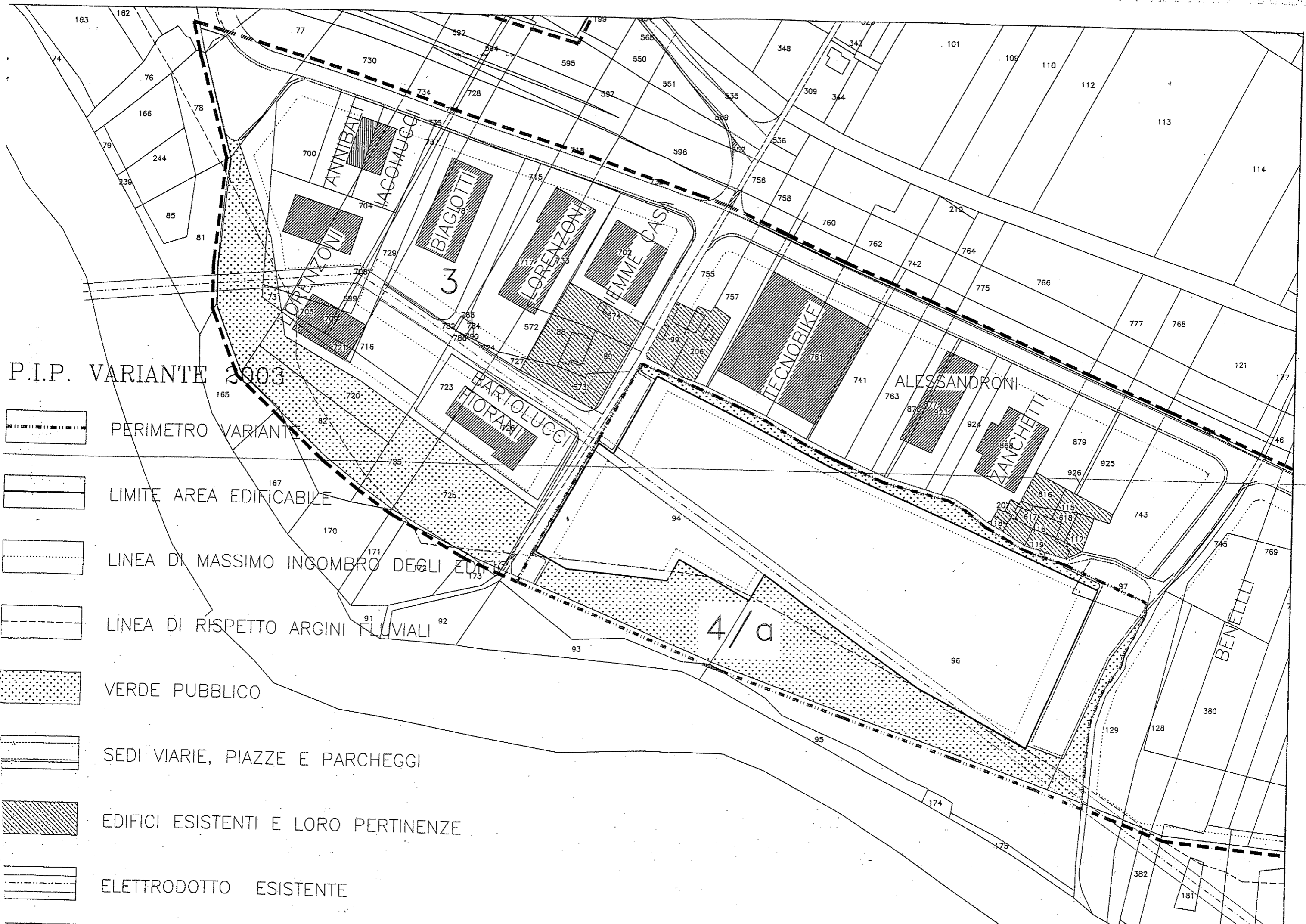
### VERIFICA STANDARDS VARIANTE (art.5, D.I. 2.4.68 n° 1444)

|   |            |               |
|---|------------|---------------|
| Superficie territoriale                       | mq.        | 355.822       |
| Dotazione spazi pubblici ex D.I. 14444/68     | mq.        | 35.582        |
| <b>Dotazione del Piano Particolareggiato:</b> |            |               |
| Verde Pubb.                                   | mq.        | 43.741        |
| Parcheggi                                     | mq.        | 10.264        |
| <b>Totale</b>                                 | <b>mq.</b> | <b>54.005</b> |



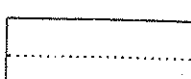
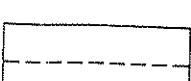



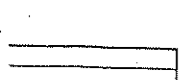
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO EDILIZIA

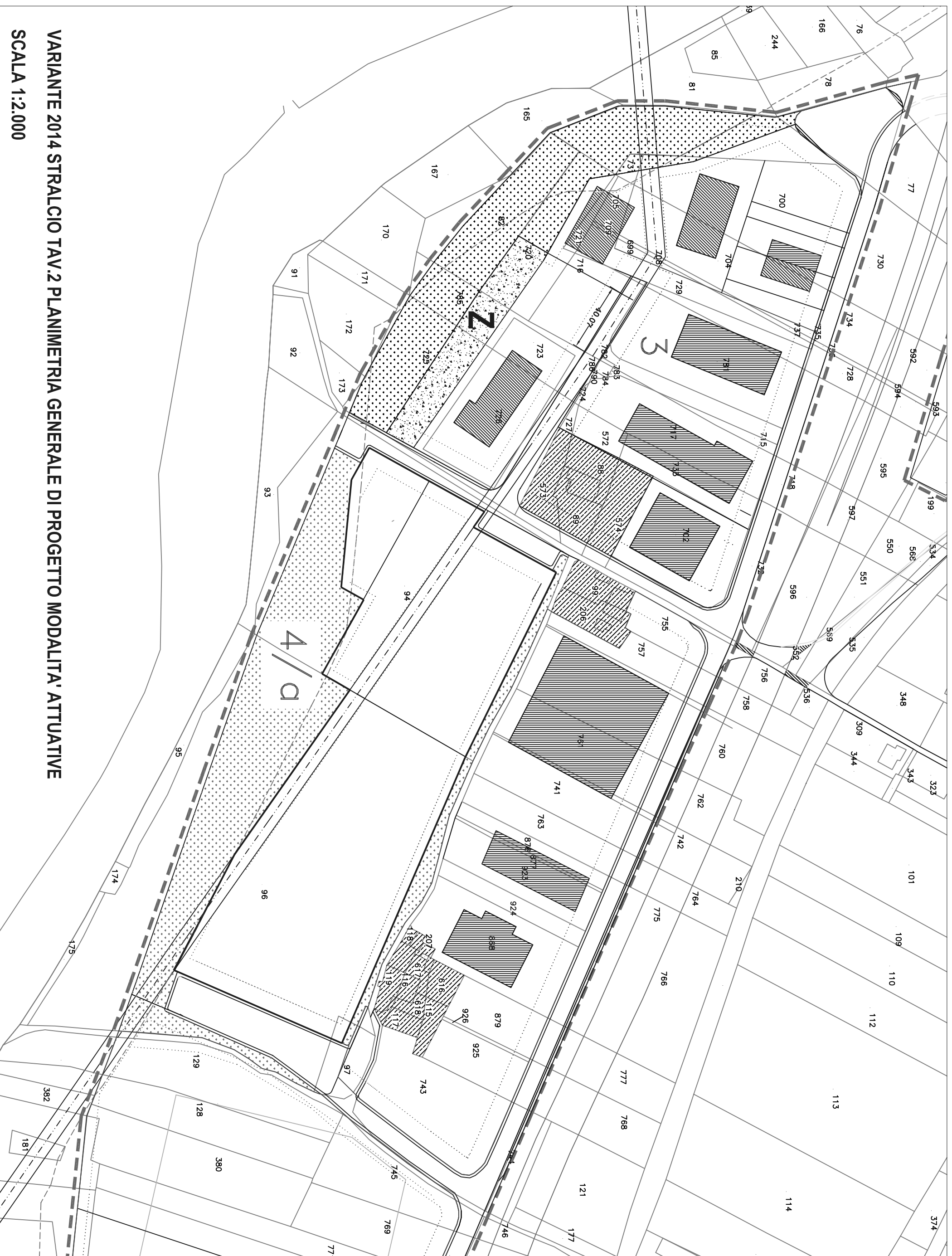
Ing. Costantino Bernardini

-----



P.I.P. VARIANTE 2003

-  PERIMETRO VARIANTE
-  LIMITE AREA EDIFICABILE
-  LINEA DI MASSIMO INGOMBRO DEGLI EDIFICI
-  LINEA DI RISPETTO ARGINI FLUVIALI
-  VERDE PUBBLICO
-  SEDI VIARIE, PIAZZE E PARCHEGGI
-  EDIFICI ESISTENTI E LORO PERTINENZE
-  ELETTRODOTTO ESISTENTE

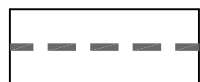


VARIANTE 2014 STRALCIO TAV.2 PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO MODALITA' ATTUATIVE

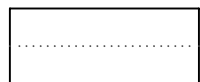
SCALA 1:2.000



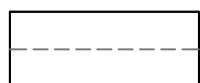
# LEGENDA



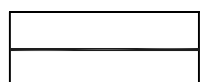
PERIMETRO AREA PIANIFICATA



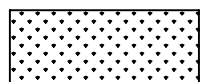
LINEA DI MASSIMO INGOMBRO DEGLI EDIFICI



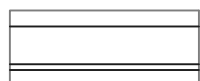
LINEA DI RISPETTO ARGINI FLUVIALI



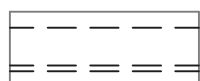
LIMITE AREA EDIFICABILE



VERDE PUBBLICO



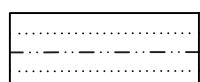
SEDI VIARIE, PIAZZE E PARCHEGGI



TRACCIATO STRADALE COLLEGATO ALLA REALIZZAZIONE DELLA SUPERSTRADA FANO-GROSSETO



EDIFICI ESISTENTI E LORO PERTINENZE



ELETTRODOTTO ESISTENTE



AREA EDIFICABILE NON COMPUTABILE AI FINI DEL CALCOLO DELL'INDICE EDIFICATORIO