

COMUNE DI URBINO

SETTORE URBANISTICA - EDILIZIA
Via Santa Chiara, 24 – 61029 URBINO
pec: comune.urbino@emarche.it



PPV 01

VARIANTE PARZIALE AL PRG PER LA MODIFICA DELLA ZONA D1 DELLA TAV. 201.III.B16 IN LOC. PANTIERE E PER L'INSERIMENTO DI UNA NUOVA AREA EDIFICABILE ZONA D6 DELLA TAV. 201.III.B8 IN LOC. SANTO STEFANO DI GAIFA

Progetto Preliminare di Variante parziale al PRG (PPV) art. 33 comma 15 L.R. 19/2023

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PPV

PREMESSA	pag.	2
1. LA VARIANTE URBANISTICA	pag.	3
2. RISPETTO DEI PRINCIPI DI CONSUMO DI SUOLO DELLA L.R. 19/2023	pag.	5
3. CONSIDERAZIONI SULLA PROCEDURA DI VAS DELLA VARIANTE PARZIALE	pag.	5
4. ELENCO DEI DOCUMENTI DEL PROGETTO PRELIMINARE DI VARIANTE PARZIALE AL PRG	pag.	6

PREMESSA

Con deliberazione di Consiglio Comunale 39 del 14/07/2025 è stata approvata la Proposta Tecnica Preliminare (PTP) relativa alla variante parziale al PRG per modificare parzialmente la destinazione d'uso di un'area produttiva in località Pantiere e inserire due aree produttive rispettivamente in località Bivio Borzaga e Santo Stefano di Gaifa ai sensi dell'art. 15 e dell'art. 33 comma 15 della L.R. 19/2023.

Nello specifico la variante urbanistica proposta interessa tre aree che il PRG vigente classifica come segue:

- area in località Pantiere – destinazione produttiva di espansione (Zona D del DM 1444/68);
- area in località Bivio Borzaga – destinazione agricola (Zona E del DM 1444/68)
- area in località Santo Stefano di Gaifa – destinazione agricola (Zona E del DM 1444/68)

Per la prima area (Pantiere) si propone un parziale declassamento a zona agricola mentre per le altre due aree si proponeva l'introduzione di due nuove zone D

La variante è stata direttamente sottoposta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) mediante l'avvio della fase preliminare (scoping) ai sensi dell'art. 13, commi 1 e 2, D.Lgs n.152/2006.

Conseguentemente con nota del 09/09/2025 prot. 28806 è stata convocata la prima conferenza di CeVI prevista al comma 2 dell'art. 15 della L.R. 19/2023 che si è tenuta in data 25/09/2025 tramite la piattaforma MeetPad messa a disposizione dalla Regione Marche.

Nella prima conferenza di CeVI sono state evidenziate da ANAS alcune criticità in merito all'interferenza della variante in località Bivio Borzaga e in località Santo Stefano di Gaifa con il progetto esecutivo del completamento dell'itinerario S.G.C. E78 Grosseto-Fano in itinere.

In data 18/11/2025 è stata convocata la seconda seduta della conferenza di CeVI che si è conclusa con un parere favorevole sulla continuazione dell'iter di approvazione della variante con le seguenti specificazioni da sviluppare nelle successive fasi del procedimento:

- a. il progetto preliminare della variante urbanistica dovrà essere elaborato stralciando dal progetto della Proposta Tecnica Preliminare la previsione urbanistica prevista nell'area in Loc. Bivio Borzaga in quanto l'interferenza con il progetto esecutivo del completamento dell'itinerario S.G.C. E78 Grosseto-Fano è risultata non superabile ;
- b. le fasce di rispetto stradale, relative al progetto esecutivo dei lotti di completamento dell'itinerario S.G.C. E78 Grosseto-Fano incidenti nell'area di Santo Stefano di Gaifa e verificate dalla CeVI, dovranno essere riportate in apposita scheda facente parte del progetto preliminare di variante.

In data 27/11/2025 prot. 38235 è pervenuta la nota della Regione Marche contenente l'espressione del Rappresentante Unico della Regione ai sensi dell'art. 4 comma 4 della LR n. 19/2023 a conclusione della I° CeVI che ha espresso le valutazioni di seguito riportate:

“
valutazione contraria sulla previsione urbanistica sita in località Bivio Borzaga relativa alla Proposta Tecnica Preliminare, a seguito del parere negativo del Settore Infrastrutture e Viabilità della Regione

Marche espresso in condivisione con il parere tecnico di ANAS S.p.A.: pertanto la previsione urbanistica relativa all'area in località Bivio Borzaga, dovrà essere eliminata dal progetto definitivo di variante;

valutazione favorevole sulle previsioni urbanistiche site in località Pantiere e Santo Stefano di Gaifa relative alla Proposta Tecnica Preliminare, condizionata al recepimento dei contributi e pareri allegati: nel progetto definitivo di variante dovrà essere dato specifico riscontro dei suddetti contributi e pareri, anche attraverso la revisione dei contenuti della proposta e l'integrazione o la modifica degli elaborati;

.....”
Conseguentemente, in ottemperanza alle decisioni della prima conferenza di CeVI e alle valutazioni del Rappresentante Unico Regionale sopra riportate, il presente progetto preliminare di variante parziale al PRG è stato elaborato stralciando l'area di Bivio Borzaga dalla variante e introducendo apposite schede riportanti le fasce di rispetto stradale relative al progetto esecutivo stradale della Grosseto Fano all'interno della specifica normativa dell'area (elaborato 06_SPECIFICA_NORMATIVA_ZONA_D6_SSGAIFA.pdf.).

1. LA VARIANTE URBANISTICA

In ottemperanza alle decisioni della prima conferenza di CeVI, il progetto preliminare di variante (PPV) non prevede l'area di Bivio Borzaga che viene stralciata dal procedimento. Conseguentemente la variante riguarda esclusivamente le aree di Pantiere e Santo Stefano di Gaifa le cui previsioni urbanistiche vengono di seguito riassunte.

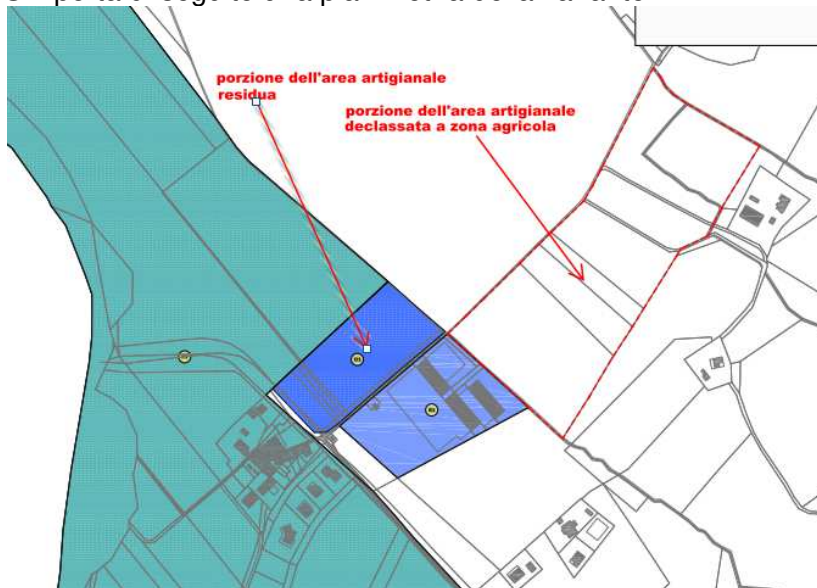
AREA IN LOC. PANTIERE

Si riportano di seguito i dati urbanistici del declassamento previsto dalla variante parziale al PRG nell'area artigianale in Loc.di Pantere individuata nel PRG come zona D1 della Tav. 201.III/B16.

	PRG Vigente	PRG variante
Superficie Territoriale area artigianale (STE)	75.876 mq	15.903 mq
Superficie totale (ST) massima prevista	40.000 mq	8.380 mq

Si evidenzia che la residua area artigianale rimasta a seguito del parziale declassamento ad agricola della zona D1 risulta localizzata di fronte ad un'area artigianale esistente dove sono presenti diverse realtà produttive insediate negli anni 70/80, e a margine dell'edificato della frazione. Si ritiene che tale residua area del PRG variato sia più compatibile, per dimensioni e potenzialità edificatorie, con la dimensione della piccola frazione in cui potranno insediarsi modeste realtà artigianali simili a quelle esistenti.

Si riporta di seguito una planimetria della variante.



AREA IN LOC. SANTO STEFANO DI GAIFA

L'area oggetto di variante è ubicata in prossimità della frazione di Canavaccio, in Loc. Santo Stefano di Gaifa, ed è distinta al Catasto Terreni al foglio n. 229 part n. 105 - 133/parte. Attualmente l'area è individuata nel PRG vigente come zona E (zona agricola) ai sensi del D.M. 1444/68.

L'area è di proprietà della Soc. IMAB GROUP Spa, che svolge attività produttive in uno stabilimento del PIP di Canavaccio situato a pochi chilometri dall'area oggetto della variante.

La Soc. IMAB GROUP Spa ha formulato un'istanza di variante parziale al P.R.G. vigente all'amministrazione comunale chiedendo la possibilità di edificare un nuovo edificio produttivo nell'area oggetto della variante. L'istanza è motivata dalla necessità di ampliamento dell'azienda che ha in programma uno sviluppo strategico della propria attività. Infatti si chiede di realizzare nell'area un centro logistico integrato per la distribuzione di prodotti inerente il settore del mobile.

L'area oggetto di variante ha una morfologia sub pianeggiante, ubicata in prossimità dell'importante via di comunicazione SS 73 bis e facilmente raggiungibile dall'area produttiva di Canavaccio e dalla sede già insediata della Soc. IMAB GROUP Spa. L'area è classificata nel PRG vigente come zona agricola (Zona E ai sensi del DM 1444/68) all'interno di un vasto comprensorio che il PRG individua come parco territoriale delle Cesane (Elaborati PRG 201.IV.M).

Sulla base dei presupposti suddetti La variante prevede l'inserimento nella Tav. 201.III.B8 del P.R.G. di una nuova zona edificabile di espansione produttiva (zona D ai sensi del D.M. 1444/68). Per l'attuazione dell'intervento si prevede la redazione di un piano attuativo.

I dati quantitativi dell'insediamento previsto dalla variante sono i seguenti:

Superficie Territoriale (STE) = 41.302 mq

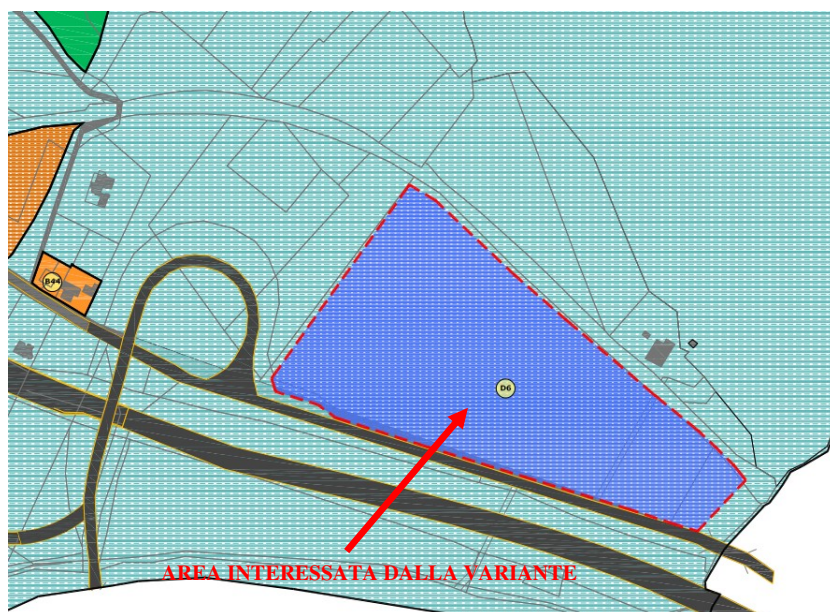
Superficie totale (ST) massima realizzabile nell'area = 15.500 mq

La specifica urbanistica prescrive i criteri di dimensionamento degli standards urbanistici da prevedere nel piano attuativo in funzione della destinazione d'uso prevista nel rispetto del limite minimo previsto dall'art. 5 del DM 1444/68. Relativamente alle altezze massime degli edifici si prescrive un'altezza massima di 10m aumentabile a 15m in relazione a documentate esigenze produttive.

La specifica urbanistica è integrata con le prescrizioni urbanistiche impartite dagli enti nei relativi pareri espressi sulla variante parziale adottata nel dicembre 2023 (del CC 100/2023), effettuando i necessari adattamenti dei testi delle prescrizioni riportate nei pareri per renderle congruenti con il testo normativo della specifica urbanistica.

La specifica urbanistica riporta inoltre anche le indicazioni emerse nella prima conferenza di CeVi con particolare riferimento alle prescrizioni della Sovrintendenza.

Si riporta di seguito una planimetria della variante in loc. Santo Stefano di Gaifa.



2. RISPETTO DEI PRINCIPI DI CONSUMO DI SUOLO DELLA L.R. 19/2023

La legge regionale n. 19/2023 prevede, all'art 33 comma 13, che le varianti di cui al comma 15 del medesimo art. 33 non possono essere adottate qualora prevedano ulteriori espansioni di aree edificabili in zona agricola nei Comuni che non hanno completato per almeno il 75 per cento l'edificazione delle aree esistenti con medesima destinazione d'uso urbanistica.

La variante in esame risulta conforme alla disposizione richiamata in quanto si prevede una ridistribuzione di aree edificabili già previste nel PRG vigente, in aree diverse, senza incrementi di nuove superfici edificabili in zona agricola.

La variante propone infatti un bilancio positivo in termini di consumo di suolo aumentando sensibilmente le aree a destinazione agricola. Infatti si prevede di ricollocare parzialmente una superficie edificabile eliminata in Loc. Pantiere secondo i dati quantitativi riportati di seguito:

Superficie della nuova area edificabile D6 in loc. Santo Stefano di Gaifa	Mq. 41.302
Superficie dell'area declassata a zona agricola in Loc. Pantiere zona D1	Mq. 59.970
Riduzione di area edificabile complessiva prevista della variante	Mq. 18.668

Come evidenziato nei dati riportati in tabella la variante parziale al PRG proposta prevede, in termini di consumo di suolo, di recuperare area agricola per circa 18.600 mq.

3. CONSIDERAZIONI SULLA PROCEDURA DI VAS DELLA VARIANTE PARZIALE

Relativamente alla procedura di VAS attivata nell'ambito della prima conferenza di CeVI è stata espletata la fase di SCOPING dove sono stati raccolti i vari contributi degli SCA da recepire per la redazione del rapporto ambientale di VAS. Si sottolinea al riguardo che la Soprintendenza competente nella fase di scoping ha sottolineato l'esigenza di valutare i seguenti particolari aspetti:

1. effettuare un'adeguata analisi ricognitiva delle aree produttive di espansione presenti nel territorio comunale dalla quale emerga stato di saturazione /attuazione delle aree, possibile alternative localizzative, possibilità di recupero delle aree dismesse, interconnessione con viabilità esistente e futura.
2. Integrare la specifica urbanistica della zona D6 di Santo Stefano di Gaifa con specifiche norme sull'inserimento paesaggistico dell'intervento.

In riferimento al primo aspetto nel rapporto ambientale vengono analizzati gli studi e le possibili alternative richieste a cui si rimanda.

In riferimento al secondo punto, la specifica urbanistica della zona D6 di Santo Stefano di Gaifa elaborata per il progetto preliminare di variante è stata integrata con specifiche norme di inserimento paesaggistico da rispettare per la pianificazione attuativa.

4. ELENCO DEI DOCUMENTI PROGETTO PRELIMINARE DI VARIANTE PARZIALE AL PRG (PPV)

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA		
	OGGETTO	NOME FILE
01	RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO PRELIMINARE DI VARIANTE (PPV)	01_PPV_RELAZIONE_ILLUSTRATIVA.pdf
02.	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	02_INQUADRAMENTO_TERRITORIALE.pdf
	PANTIERE	
03	SPECIFICA NORMATIVA ZONA D1 (PANTIERE)	03_SPECIFICA_NORMATIVA_ZONA_D1_PANTIERE.pdf
04	TAV.201.III.B16 PANTIERE PRG VIGENTE	04_TAV_201_III_B16_PANTIERE_PRG_VIGENTE.pdf
05	TAV.201.III.B16.PANTIERE.PRG.VARIANTE	05_TAV_201_III_B8_VIGENTE.pdf
	SANTO STEFANO DI GAIFA	
06	SPECIFICA NORMATIVA ZONA D6 (SANTO STEFANO DI GAIFA)	06_SPECIFICA_NORMATIVA_ZONA_D6_SSGAIFA.pdf
07	TAV.201.III.B8. SANTO STEFANO DI GAIFA PRG VIGENTE	07_TAV_201_III_B8_SSGAIFA_PRG_VIGENTE.pdf
08	TAV.201.III.B8. SANTO STEFANO DI GAIFA PRG VARIANTE	08_TAV_201_III_B8_SSGAIFA_PRG_VARIANTE.pdf
RAPPORTO AMBIENTALE		
09	RELAZIONE	9_VAS_2025_11_RA01_relazione.pdf.p7m
10	SCHEDA INQUADRAMENTO PANTIERE	10_VAS_2025_11_RA02.00 scheda inquadramento Pantiere.pdf.p7m
11	QUADRO PIANIFICATORIO URBANISTICA PANTIERE	11_VAS_2025_11_RA02.01a_quadro pianificatorio urbanistica Pantiere.pdf.p7m
12	QUADRO PIANIFICATORIO ECOLOGIA E RETE ECOLOGICA MARCHE (REM) PANTIERE	12_VAS_2025_11_RA02.01b_quadro pianificatorio ecologia REM Pantiere.pdf.p7m
13	QUADRO PIANIFICATORIO URBANISTICA SANTO STEFANO DI GAIFA	13_VAS_2025_11_RA03.01a_quadro pianificatorio urbanistica SS Gaifa.pdf.p7m
14	QUADRO PIANIFICATORIO ECOLOGIA E RETE ECOLOGICA MARCHE (REM) SANTO STEFANO DI GAIFA	14_VAS_2025_11_RA03.01b_quadro pianificatorio ecologia REM SS Gaifa.pdf.p7m
15	RILIEVO FOTOGRAFICO AREA VASTA SANTO STEFANO DI GAIFA	15_VAS_2025_11_RA03.02a_rilievo fotografico area vasta SS Gaifa.pdf.p7m
16	RILIEVO FOTOGRAFICO AREA VIA NAZIONALE SANTO STEFANO DI GAIFA	16_VAS_2025_11_RA03.02b_rilievo fotografico Via Nazionale SS Gaifa.pdf.p7m
17	RILIEVO FOTOGRAFICO AREA LOCALE SANTO STEFANO DI GAIFA	17_VAS_2025_11_RA03.02c_rilievo fotografico area locale SS Gaifa.pdf.p7m
18	PIANO MONITORAGGIO SANTO STEFANO DI GAIFA	18_VAS_2025_11_RA04_piano monitoraggio.pdf.p7m
19	SINTESI NON TECNICA SANTO STEFANO DI GAIFA	19_VAS_2025_11_RA05_sintesi non tecnica.pdf.p7m
20	RICOGNIZIONE ZONE PRODUTTIVE D SANTO STEFANO DI GAIFA	20_VAS_2025_11_RA06.T01_ricognizione zone produttive D.pdf.p7m
	VERIFICA PREVENTIVA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO SANTO STEFANO DI GAIFA	
21	VERIFICA PREVENTIVA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO SANTO STEFANO DI GAIFA	21_VPIA_SANTO STEFANO DI GAIFA.pdf.p7m
22	CATALOGO MOSI CANAVACCIO	22_CATALOGO_MOSI_CANAVACCIO_ SANTO STEFANO DI GAIFA.pdf
23	CARTA DELLE PRESENZE ARCHEOLOGICHE	23_ CARTA DELLE PRESENZE ARCHEOLOGICHE_ SANTO STEFANO DI GA.pdf.p7m
24	CARTA DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO	24_ CARTA DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO_ SANTO STEFANO DI GAIFA.pdf.p7m

25	CARTA DEL POTENZIALE ARCHEOLOGICO	25_CARTA_DEL_POTENZIALE_ARCHEOLOGICO_ SANTO STEFANO DI GAIFA.pdf.p7m
26	MODULO DI PROGETTO (MOPR) CANAVACCIO	26_MODULO_DI_PROGETTO_MOPR_CANAVACCIO_ SANTO STEFANO DI GAIFA.pdf.p7m
27	RICOGNIZIONI CANAVACCIO	27_RICOGNIZIONI_CANAVACCIO_ SANTO STEFANO DI GAIFA.pdf.p7m
	INDAGINI ARCHEOSTRATIGRAFICHE PREVENTIVE SANTO STEFANO DI GAIFA	
28	ELENCO IMMAGINI DIGITALI DELLE TRINCEE	28_ELENCO_IMMAGINI_DIGITALI_TRINCEE_ SANTO STEFANO DI GAIFA.pdf.p7m
29	ELENCO ELABORATI GRAFICI	29_ELENCO_ELABORATI_GRAFICI_ SANTO STEFANO DI GAIFA.pdf.p7m
30	ELENCO TRINCEE	30_ELENCO_TRINCEE_ SANTO STEFANO DI GAIFA.pdf.p7m
31	ELENCO UNITÀ STRATIGRAFICHE (US)	31_ELENCO_UNITÀ_STRATIGRAFICHE_US_ SANTO STEFANO DI GAIFA.pdf.p7m
32	VERIFICA ARCHEOLOGICA PREVENTIVA INDAGINI ARCHEOSTRATIGRAFICHE PRELIMINARI	32_VERIFICA_ARCHEOLOGICA_PREVENTIVA_ SANTO STEFANO DI GAIFA.pdf.p7m
33	PLANIMETRIE TRINCEE DA 2 A 11	33_PLANIMETRIE_TRINCEE_ 2 _ 11_ SANTO STEFANO DI GAIFA.pdf.p7m
34	FOTO DEI MATERIALI PRELEVATI	34_FOTO_MATERIALI_PRELEVATI_ SANTO STEFANO DI GAIFA.pdf.p7m
35	FOTO DELLE TRINCEE DA 1 A 11	35_FOTO_TRINCEE_ 1 _ 11_ SANTO STEFANO DI GAIFA.pdf.p7m
36	FASI DI SVILUPPO DEL SUOLO	36_FASI_SVILUPPO_SUOLO_ SANTO STEFANO DI GAIFA.pdf.p7m
37	POSIZIONAMENTO DELLE TRINCEE ARCHEOLOGICHE ESEGUITE (TAV 1 E TAV 13)	37_POSIZIONAMENTO_TRINCEE_ARCHEO_TAV_1_TAV_13_SSGAIFA.pdf.p7m
VERIFICHE DI COMPATIBILITA' GEOMORFOLOGICA ED IDRAULICA		
	OGGETTO	NOME FILE
38	RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ GEOMORFOLOGICA PANTIERE	38_RELAZIONE COMPATIBILITA GEOMORFOLOGICA PANTIERE.pdf.p7m
39	RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA PANTIERE	39_RELAZIONE DI COMPATIBILITA IDRAULICA PANTIERE.pdf.p7m
40	RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ GEOMORFOLOGICA SANTO STEFANO DI GAIFA	40_RELAZIONE COMPATIBILITA GEOMORFOLOGICA SANTO STEFANO DI GAIFA.pdf.p7m
41	RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA SANTO STEFANO DI GAIFA	41_RELAZIONE COMPATIBILITA IDRAULICA SANTO STEFANO DI GAIFA.pdf.p7m
VERIFICHE DI COMPATIBILITA' CON LA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE		
	OGGETTO	NOME FILE
42	RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON LA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA PANTIERE	42_REL_ACUSTICA_PANTIERE.pdf.p7m
43	RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON LA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA SANTO STEFANO DI GAIFA	43_REL_ACUSTICA_SSGAIFA.pdf.p7m