



Comune di Urbania

Provincia di Pesaro e Urbino
Piazza della Libertà, 1
61049 Urbania

P.IVA 00351210414
C.F. 82001210416

Tel. +39 0722 / 313111
Fax +39 0722 / 317246
www.comune.urbania.ps.it
comune.urbania@provincia.ps.it

V A R I A N T E P I A N O R E G O L A T O R E G E N E R A L E

2024

Settore Gestione del Territorio
Arch. Luca STORONI

TAV.

1

TITOLO

RELAZIONE

Aggiornata sulla base risultanze 1^a CeVI

SCALA

DATA

Comune di URBANIA

Provincia di Pesaro e Urbino

Il percorso formativo del PRG di Urbania è iniziato all'inizio degli anni '90 e si è concluso con l'adozione in Consiglio Comunale in data 23/4/1998 e la successiva approvazione definitiva in Consiglio Provinciale con atto n°168 del 26/11/2001.

Subito dopo è stata redatta una 1^a variante a carattere generale che tendeva a sistemare tutte quelle imprecisioni che un nuovo PRG, nel suo passaggio dal Piano di Fabbricazione, specie se in adeguamento al PPAR, inevitabilmente si porta dietro.

Successivamente sono state fatte altre varianti puntuali e quindi poco incisive, arrivando alla variante significativa del 2012 che sostanzialmente recepì tutta la normativa sovraordinata degli ultimi vent'anni relativamente alla sostenibilità ambientale in edilizia.

Nel 2019 si è poi dovuti nuovamente intervenire principalmente per prendere atto della conclamata crisi globale che ha investito il paese e che ha cambiato radicalmente l'approccio alla gestione urbanistica del territorio. In questa situazione recessiva è emerso un fenomeno nuovo che non si era mai manifestato in precedenza ovvero, una richiesta forte e sempre più pressante da parte di cittadini proprietari di retrocessione di aree destinate all'edificazione a causa dell'imposizione tributaria ma, soprattutto, a causa della mancanza di prospettiva, almeno nel medio termine, di un utilizzo edificatorio di tali aree, specie se marginali rispetto al capoluogo.

Con questa variante si vuole oggi, a fronte dello stallo edificatorio di cui sopra, prevedere la ricollocazione di aree produttive di espansione tutt'oggi rimaste inattuate verso un sito posto a monte del centro abitato in loc.tà Santa Maria del Piano (vedi fig. 1), in prossimità di altrettante zone industriali, al fine di favorire lo sviluppo di un polo produttivo-industriale di una certa importanza, sia per il territorio comunale che per l'intera vallata, con l'obiettivo di catturare in questa maniera nuovi interessi e di favorire così un più facile sviluppo del settore produttivo.

Comune di URBANIA

Provincia di Pesaro e Urbino

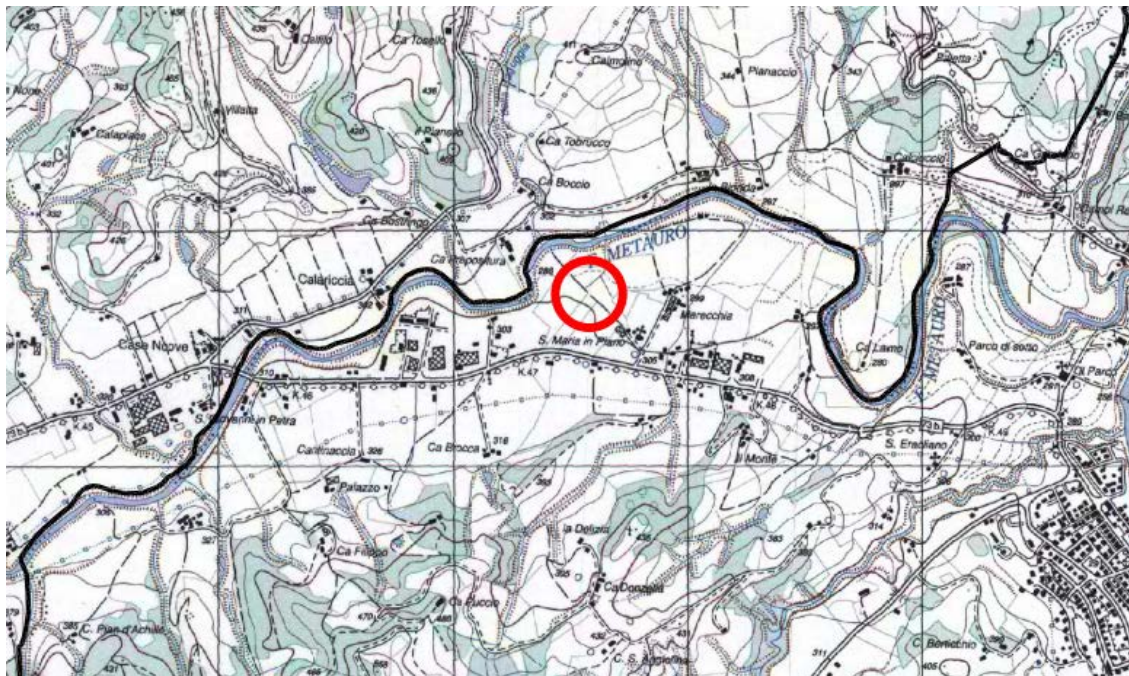


Figura 1 – Stralcio cartografia I.G.M.I. (1:25000)

Il sito infatti oltre a trovarsi in mezzo a due aree industriali già organizzate si trova in un'area pianeggiante sufficientemente ampia ed in prossimità dello svincolo della superstrada Fano-Grosseto (vedi fig. 2), per il quale il relativo iter progettuale risulta in una fase molto avanzata (progetto esecutivo). Il nuovo svincolo permetterebbe di garantire un agevole accesso alla nuova area.

L'accesso all'area, ad onere del soggetto attuatore, sarà compiutamente definito nella fase di progetto urbanistico esecutivo e dovrà tener conto della viabilità ANAS esistente e di progetto, in armonia a quanto già definito con parere pervenuto in data 18/3/2025 al prot.n. 3493.

Comune di URBANIA

Provincia di Pesaro e Urbino



Figura 2 – Progetto esecutivo ANAS

Come si può notare dalla fig. 3 che segue l'area era oltretutto già stata individuata come area industriale di espansione già nel Piano di Fabbricazione degli atti '80 poi successivamente stralciata per una serie di ragioni in sede di formazione del P.R.G..

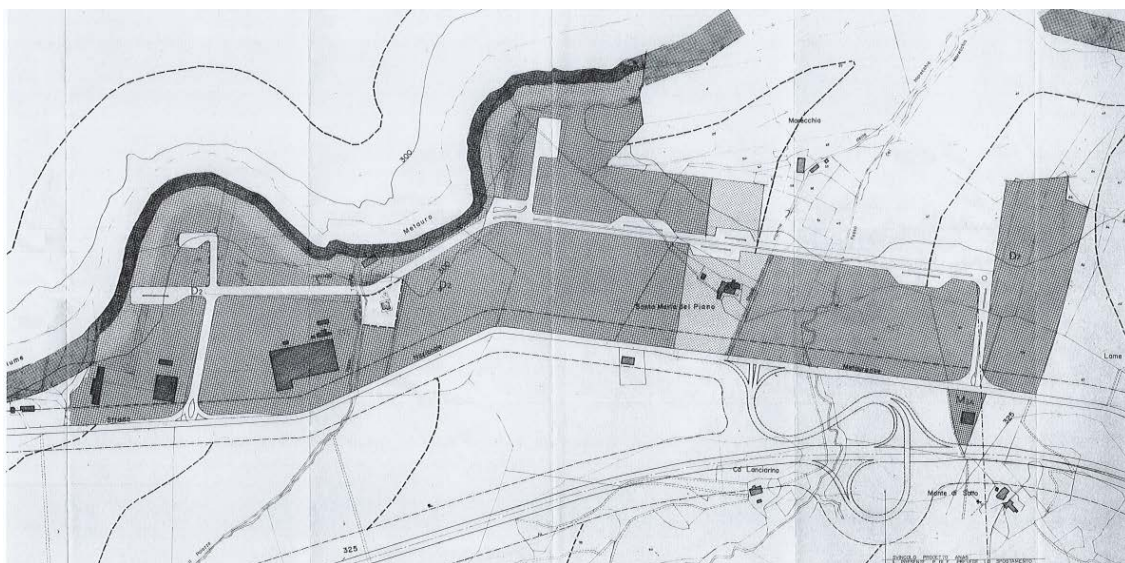


Figura 3 – Stralcio Tav. 1 Piano di Fabbricazione anni '80

Comune di URBANIA

Provincia di Pesaro e Urbino

L'inserimento della zona permetterebbe quindi un ripristino delle vecchie previsioni ed una cucitura delle due attuali zone produttive. Tutto ciò senza un incremento della superficie territoriale impegnata ma attraverso la declassificazione a zona agricola E di aree produttive rimaste inattuate per tutti questi anni.

La superficie territoriale delle aree produttive da declassare sarà infatti pari o superiore a quella della nuova zona produttiva rilocalizzata così come riportato nella Tabella 1:

ZONE PRODUTTIVE	SUPERFICIE TERRITORIALE in mq	
	In diminuzione	In aumento
D3 – Marecchia	3.185	
D4 – Cà Ciccolino	22.468	
D4 – La Casina	71.208	
D10 – Cal Terrazzano	13.735	
D4 – Santa Maria del Piano		110.590
TOTALE	110.596	110.590

Sono inoltre previsti alcuni aggiornamenti riguardanti leggeri modifiche alla perimetrazione di alcune aree a destinazione diversa (ZONE PER ATTREZZATURE PRIVATE D'INTERESSE COLLETTIVO F3 e ZONE DESTINATE A VERDE PUBBLICO F4) per un completamento del disegno urbanistico:

ZONE USO PUBBLICO/INTERESSE COLLETTIVO	SUPERFICI in mq	
	In diminuzione	In aumento
F3 – Santa Maria del Piano	0	5.405
F4 – Santa Maria del Piano	8.807	0
TOTALE	8.807	5.405

Nella Tav. 4 “Normativa” è stata prevista la possibilità di edificare, nella zona D4 di Santa Maria del Piano, fabbricati con altezze massime maggiore rispetto a quanto attualmente previsto, elevando il limite da ml 9,00 a ml 13,00 (con eventuali deroghe fino a ml 15,00) al fine di venire incontro alle nuove esigenze sia produttive che costruttive di mercato.

Comune di URBANIA

Provincia di Pesaro e Urbino

Sulla base delle risultanze della prima CeVi, con la Tav. 5.1 “Vincolistica – aggiornata sulla base risultanze CeVI”, si è proceduto alla trasposizione definitiva della vincolistica del P.P.A.R. sulla nuova zona industriale di espansione di Santa Maria del Piano, che non risulta esente sulla base delle previsioni dell’art. 60 del PPAR.

La nuova area oggetto della proposta preliminare, alle luce di quanto sopra, risulta ricadere solamente in ambito “aree “C” di qualità diffuse” e in “ambiti annessi alle infrastrutture a maggiore intensità di traffico Aree “V” di cui alla tavola n. 3.6 del PRG. Non risultano invece interferire con altri ambiti compreso quello relativo alla tutela dei corsi d’acqua per il quale si è evitata ogni interferenza.

L’articolo 23 delle Norme Tecniche di Attuazione PPAR Marche 1990 prevede per le “Aree C – Qualità diffusa” e le “Aree V – Aree di alta percettività visuale” i seguenti indirizzi di tutela:

“Art. 23 - Indirizzi generali di tutela

In rapporto alle aree di cui al precedente articolo 20 gli strumenti di pianificazione territoriale subordinati seguono i seguenti indirizzi di tutela:

a. nelle aree A e B, in considerazione dell’alto valore dei caratteri paesistico-ambientali e della condizione di equilibrio tra fattori antropici e ambiente naturale, deve essere attuata una politica di prevalente conservazione e di ulteriore qualificazione dell’assetto attuale, utilizzando il massimo grado di cautela per le opere e gli interventi di rilevante trasformazione del territorio;

b. nelle aree C e D, deve essere graduata la politica di tutela in rapporto ai valori e ai caratteri specifici delle singole categorie di beni, promuovendo la conferma dell’assetto attuale ove sufficientemente qualificato o ammettendo trasformazioni che siano compatibili con l’attuale configurazione paesistico-ambientale o determinino il ripristino e l’ulteriore qualificazione;

c. nella area V, deve essere attuata una politica di salvaguardia, qualificazione e valorizzazione delle visuali panoramiche percepite dai luoghi di osservazione puntuali o lineari.”;

Comune di URBANIA

Provincia di Pesaro e Urbino

Pertanto la Proposta Preliminare, tenendo conto dello stato dei luoghi e dell'adiacenza dei due poli produttivi di Santa Maria del Piano, persegue i seguenti indirizzi di tutela:

Area C "Qualità diffuse": Area 36 Peglio – Urbania

La proposta di Variante interessa un'area in gran parte già classificata nel precedente Programma di Fabbricazione come "Zona D – Insediamenti produttivi", interclusa lateralmente e confinante con due principali zone produttive di Urbania, ormai sature, adiacente alla Strada Statale 73bis di Bocca Trabaria.

L'area è priva internamente degli elementi caratteristici del paesaggio agrario tradizionale che sono stati alterati o distrutti negli anni 1970-1980 con lo sviluppo delle attività produttive che allora iniziavano ad insediarsi tra il Fiume Metauro e la strada statale.

Anche a livello di area locale, se si esclude il bosco ripariale del Fiume Metauro e le sommità delle colline circostanti ricoperte di boschi cedui, i campi sono coltivati secondo i criteri dell'agricoltura moderna con conseguente manomissione delle sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali.

Si deve ritenere che a livello previsionale la Proposta Preliminare conferma l'assetto attuale in quanto già alterato e prevede trasformazioni compatibili con l'attuale configurazione paesistico-ambientale dei luoghi.

Ambiti annessi alle infrastrutture a maggiore intensità di traffico Aree "V"

Gli Ambiti annessi alle infrastrutture a maggiore intensità di traffico Aree "V" riguardano la Strada Statale 73bis di Bocca Trabaria e la futura parallela Strada di Grande Comunicazione SGC E78, meglio nota come "Superstrada Fano-Grosseto".

L'area proposta in Variante risulta essere in posizione ribassata rispetto alla sede viaria della Strada Statale 73bis e compresa tra gli insediamenti dei due poli produttivi di Santa Maria del Piano.

Si deve ritenere che a livello previsionale la Proposta Preliminare conferma l'assetto attuale in quanto già alterato; in fase di redazione dello strumento urbanistico attuativo dovranno essere attuate soluzioni paesaggistiche di qualificazione e di valorizzazione delle visuali panoramiche percepite dai luoghi di osservazione puntuali o lineari.

Comune di URBANIA

Provincia di Pesaro e Urbino

L'area risulta ricadere anche, parzialmente, in ambito vincolato ai sensi art. 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 "codice dei beni culturali e del paesaggio" per la presenza nelle vicinanze del Fiume Metauro.

Quindi in definitiva la variante:

- interessa solo ed esclusivamente un'area limitata e parziale del territorio comunale;
- può essere considerata come un insieme di modifiche per l'adeguamento al particolare scenario congiunturale che rende necessario modificare gli strumenti urbanistici per cercare di intercettare nuovi interessi nel settore produttivo-industriale;
- complessivamente la stessa non comporta un incremento del carico urbanistico rispetto al dimensionamento del PRG vigente ma una sua ridistribuzione.

Per ulteriori dati si rimanda agli elaborati costituenti la Proposta Preliminare di Variante Urbanistica, che andrà approvata con le procedure previste dall'art. 15 della nuova legge regionale 30/11/2023 n. 19 come di seguito indicato:

- la proposta preliminare di variante, unitamente ai suoi allegati, è depositata presso la sede comunale ed è pubblicata per sessanta giorni nel sito istituzionale del Comune con le modalità di cui all'articolo 32 della legge 69/2009. Del deposito e della pubblicazione è data notizia mediante avviso, comprensivo degli elementi di cui al comma 1 dell'articolo 14 del d.lgs. 152/2006, nel Bollettino ufficiale della Regione e nel sito istituzionale del Comune. La proposta preliminare di variante è contestualmente trasmessa alla conferenza di CeVI; dalla data di adozione del progetto preliminare della variante decorrono le misure di salvaguardia ai sensi del comma 3 dell'articolo 12 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia);

La proposta preliminare di variante al PRG è composta dai seguenti elaborati:

- 1. Relazione - aggiornata sulla base risultanze 1^ CeVI
- 2. Inquadramento
- 3. Schede
- 4. Normativa - aggiornata sulla base risultanze 1^ CeVI
- 5.1 Vincolistica - aggiornata sulla base risultanze 1^ CeVI
- 6. Documentazione fotografica
- Rapporto Geologico-Geotecnico

Comune di URBANIA

Provincia di Pesaro e Urbino

-
- Relazione sulla compatibilità e sull'invarianza idraulica
 - Relazione di compatibilità con la zonizzazione acustica

il Responsabile del Settore Gestione del Territorio
(Arch. Luca STORONI)