



# COMUNE DI URBINO

Provincia di Pesaro e Urbino

Immediatamente eseguibile

Pratica n. \_\_\_\_\_ o.d.g.

SETTORE/SERVIZIO URBANISTICA

SERVIZIO/UFFICIO \_\_\_\_\_

## Proposta di deliberazione del Consiglio N. 91 del 23-10-2014

OGGETTO: ADOZIONE DEFINITIVA DELLA VARIANTE PARZIALE AL PRG IN LOCALITA' EX STAZIONE FERROVIARIA (TAV.201.III.B1 Urbino centro)

IL SINDACO  
o L'ASSESSORATO PROPONENTE  
URBANISTICA

\*\*\*\*\*

### DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Seduta del \_\_\_\_\_:  - approvata     - non approvata     - rinviata

note: \_\_\_\_\_

Consiglieri presenti n. \_\_\_\_\_

Consiglieri astenuti n. \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )

Consiglieri presenti e votanti n. \_\_\_\_\_ di cui:

Favorevoli n. \_\_\_\_\_

Contrari n. \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )

IMMEDIATA ESEGUIBILITA': votazione \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale

\_\_\_\_\_

DELIBERAZIONE N. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_

In data 7 dicembre 2010 la ditta Benelli Armi ha richiesto una variante al P.R.G. manifestando la necessità di realizzare, per esigenze produttive, trasformazioni edilizie del proprio stabilimento non attuabili con la vigente normativa di PRG dell'area. Per meglio spiegare le necessità richieste la ditta ha presentato un elaborato planivolumetrico che evidenzia i futuri programmi di sviluppo che necessita la fabbrica.

Con delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 09/04/2014 è stata adottata una variante parziale al PRG finalizzata a suddividere l'area attualmente identificata come zona B25 in due aree distinte: una a destinazione pubblica (F13) ed una di proprietà Benelli (B25) in cui è previsto un ulteriore sviluppo edilizio della fabbrica.

La deliberazione n.35 del 09/04/2014 è stata pubblicata sull'albo pretorio informatico a far data dal 23/05/2014e fino al 22/07/2014. Durante tale periodo sono pervenute tre osservazioni presentate da Alessandroni Danilo in qualità di vice presidente di Legambiente "Le Cesane Urbino" e dalla ditta Benelli Armi.

Per una disamina delle osservazioni si rimanda all'atto istruttorio del 22/10/2014 dell'Ufficio Urbanistica che si allega alla presente come parte integrante.

Sulle osservazioni pervenute si espongono le seguenti considerazioni:

osservazione n. 1 presentata dalla ditta Benelli Armi

Si richiede di modificare l'altezza massima degli edifici prevista per l'area B25 dalla specifica urbanistica della variante adottata portandola da 10 metri a 12 metri. Si ritiene che l'incremento dell'altezza richiesto non è significativamente rilevante ed è finalizzato a risolvere le esigenze produttive della fabbrica. Pertanto si propone l'accoglimento dell'osservazione.

osservazione n. 2 presentata dalla ditta Benelli Armi

Si richiede la possibilità di installare impianti fotovoltaici nell'area espressamente vietati nella specifica adottata. In merito a tale aspetto si fa presente che, nel corso dell'elaborazione della variante, è risultato evidente come il trattamento delle finiture delle coperture dell'azienda Benelli Armi fossero un elemento di estrema importanza nel minimizzare l'impatto visivo del costruito rispetto alle visuali dal centro storico di Urbino. Pertanto la variante adottata ha portato ad escludere la possibilità di installare impianti fotovoltaici, il cui inserimento paesaggistico appare molto problematico all'interno del delicato contesto esistente.

Tali considerazioni sono state ulteriormente affrontate con il parere provinciale (determinazione n.370 del 03.03.2014 del dir. Servizio urbanistica) rilasciato in sede di verifica di assoggettabilità a V.A.S. (art. 12 d.lgs. n. 152/06 e s.m.i.) mediante il suggerimento di utilizzare tetti-giardino per le coperture dei fabbricati ai fini dell'inserimento ambientale e paesaggistico. Per quanto detto si propone di non accogliere l'osservazione.

osservazione n. 3 presentata Alessandroni Danilo Circolo Cesane Legambiente.

L'osservazione chiede di interrompere l'iter di approvazione della variante adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 35/2014 in quanto si asserisce che l'ampliamento dello stabilimento della Benelli Armi previsto della citata variante, produrrà un ulteriore ferita al paesaggio e uno scempio per tutta la vallata in considerazione anche della visibilità dell'area dalle mura di Urbino. Si afferma inoltre che l'approvazione della variante priverebbe la città di infrastrutture da costruirsi nell'area e impedirebbe l'insediamento di una zona artigianale come porta di ingresso alla città.

In merito all'opportunità della variante si fa presente che anche il P.R.G. vigente classifica edificabile l'area interessata dalla variante, e prevede un incremento della fabbrica su una superficie che è inferiore a quella proposta dalla variante in itinere. Inoltre lo stesso PRG vigente prevede la realizzazione nell'area di 10.500 mq. di SUL a destinazione commerciale, direzionale e di servizio con una cremagliera di connessione al Centro Storico.

La variante, riconoscendo alcune scelte del vigente PRG sull'area in questione come ormai datate ed inattuabili (cremagliera al centro storico ora prevista nell'area della Fornace, stazione delle autocorriere ora prevista e realizzata a Santa Lucia), favorisce lo sviluppo di un'azienda ormai insediata nel territorio, sviluppo che dal punto di vista ambientale è stato riconosciuto compatibile in sede di verifica di Valutazione Ambientale Strategica effettuata prima dell'adozione.

Per quanto riguarda le infrastrutture presenti nell'area, si fa presente che la variante individua un'area definita F13 destinata a servizi per interscambio funzionali all'accesso ad Urbino. Nell'ambito di tale area viene salvaguardata la linea ferroviaria e la stazione esistente che viene potenziata con la previsione di 200 mq. di S.U.L. da destinarsi a servizi al parcheggio di interscambio. Per cui la variante considera le infrastrutture esistenti e quelle in previsione come elementi importanti per la rifunionalizzazione dell'area.

Pertanto si propone di non accogliere l'osservazione.

Tutto quanto sopra premesso e considerato;

Vista la Legge n.1150 del 17/8/1942 e successive modificazioni e integrazioni;

Vista la Legge Regionale n.34 del 5/8/1992 e successive modifiche ed integrazioni

Vista la Legge Regionale n.34 del 16/12/2005 e successive modifiche ed integrazioni

Visto il d.lgs. n. 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni

Vista la del. Giunta Regione Marche n. 1813 del 21.12.2010

Vista la Legge Regionale 22/2011

Vista la DGR n.53 del 27/01/2014

Visto il Reg. Reg. n.6 dell'08/08/2012

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 09/04/2014

si propone di deliberare:

- a) di dare atto che nel periodo di pubblicazione sono pervenute le seguenti osservazioni depositate agli atti d'ufficio:
  1. Paolo Viti per Benelli Armi S.p.a. del 15 luglio 2014 prot. 12837, integrata il 17 settembre 2014 prot. 16785 e integrata il 21 ottobre 2014 prot. 19491;
  2. Paolo Viti per Benelli Armi S.p.a. del 19 luglio 2014 prot. 13175;
  3. Alessandrini Danilo Circolo le Cesane Legambiente del 21 luglio 2014 prot. 13211;
- b) di non accogliere le osservazioni n. 2. e 3. del punto a) della presente proposta di deliberazione per le motivazioni espresse nelle considerazioni della presente proposta di deliberazione;
- c) di accogliere l'osservazione n. 1 del punto a) della presente proposta di deliberazione modificando la specifica urbanistica della zona B25 adottata con delibera di consiglio comunale n. 35 del 09/04/2014 limitatamente al punto 3, sostituendo i termini "m 10" con i termini "m 12"
- d) Di adottare in via definitiva, ai sensi dall'art. 26 della L.R. n.34 del 05.08.1992 e successive modifiche ed integrazioni, la "VARIANTE PARZIALE AL PRG IN LOCALITA' EX STAZIONE FERROVIARIA (TAV.201.III.B1 Urbino centro)." con le prescrizioni ed i pareri degli enti riportati nella del. C.C. 35 del 09/04/2014 e con le modifiche di cui al punto c) della presente proposta di deliberazione;
- e) Di specificare che la variante in oggetto è composta dai seguenti elaborati tutti depositati agli atti d'ufficio:
  - elaborato "*VARIANTE P.R.G. AREA B25 TAV.201.III.B1 LOCALITA' STAZIONE FERROVIARIA – Relazione e specifiche urbanistiche modificate a seguito dell'adozione definitiva*".
  - files in formato pdf (Portable Document Format) e in formato .shp dotati di firma digitale dell'Ing. Costantino Bernardini in data .....09.2014 contenuti in numero 1 DVD
- f) Di dare atto che lo schema del presente provvedimento è stato pubblicato sul sito Web comunale nella sezione "Amministrazione trasparente" - link "Pianificazione e governo del territorio" ai sensi dell'articolo 39, comma 1 lett.a) del D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni"
- g) Di rendere il presente atto immediatamente esecutivo al fine di provvedere tempestivamente all'attuazione delle previsioni del PRG."

IL SINDACO  
o L'ASSESSORE PROPONENTE  
URBANISTICA

# COMUNE DI URBINO

Proposta di deliberazione n. 91 del 23-10-2014 da sottoporre all'esame del CONSIGLIO COMUNALE avente per oggetto:

<b>ADOZIONE DEFINITIVA DELLA VARIANTE PARZIALE AL PRG IN LOCALITA' EX STAZIONE FERROVIARIA (TAV.201.III.B1 Urbino centro)</b>
---

Visto l'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Vista la suddetta proposta di deliberazione;

IL DIRIGENTE DEL SETTORE/SERVIZIO URBANISTICA

Acquisito l'atto istruttorio predisposto dall'Ufficio.....parere .....

firma .....

**ESPRIME**, in ordine alla regolarità tecnica della proposta, parere .....

(riportare la dizione favorevole o contrario)

(eventuali motivazioni) .....

.....

Urbino, .....

IL DIRIGENTE .....

=====

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

**ATTESTA** che la suddetta proposta:

- comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.
- non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

**(barrare)**

Urbino, .....

IL RESPONSABILE .....

**ESPRIME**, in ordine alla regolarità contabile della proposta, parere .....

(riportare la dizione favorevole o contrario)

(eventuali motivazioni) .....

.....

Urbino, .....

IL RESPONSABILE .....