



COMUNE DI URBINO

PROVINCIA DI PESARO E URBINO

Settore Urbanistica – Edilizia

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 - ADOZIONE PROGETTO PRELIMINARE DI VARIANTE PARZIALE AL PRG (PPV) ART. 33 COMMA 15 L.R. 19/2023 E PROCEDIMENTO DI VAS DI CUI AGLI ARTT. DA 13 A 18 DEL D.LGS 152/2006

AVVISO PUBBLICO

(pubblicazione sito istituzionale Comune)

L'Amministrazione del Comune di Urbino, in base a quanto previsto dall'art. 15 comma 6 della L.R.19/2023, comunica:

- a. l'adozione, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 26/01/2026, di una 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;
- b. l'avvio, ai sensi dell'art.14 comma 1 del D.Lgs.152/2006, della fase di consultazione per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica per la variante parziale al PRG adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 26/01/2026;

La procedura di VAS ha avuto inizio in data 09/09/2025 con la convocazione della prima conferenza di CeVI, ai sensi del comma 2 dell'art. 15 della L.R. 19/2023, nell'ambito della quale si è svolta la fase di consultazione preliminare (cd. scoping), conclusasi con la seduta del 18/12/2025

Il Progetto preliminare di variante parziale al PRG (PPV), in base agli esiti della prima conferenza di CeVI, individua due aree localizzate rispettivamente in località Pantiere e in località Santo Stefano di Gaifa e prevede:

Il declassamento a zona agricola di un'area individuata nella Tav. 201.III.16 del PRG in località Pantiere e 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) denominata D6, in località S. Stefano di Gaifa. Relativamente alla nuova zona edificabile in Loc. Santo Stefano di Gaifa, i possibili effetti ambientali prevedibili sono quelli tipici derivanti da una nuova previsione edificatoria in area ineditata ubicata in un contesto agricolo comportante modificazioni del paesaggio, modificazione di flussi di traffico nell'area, ecc. Relativamente al declassamento ad agricola della previsione edificatoria ubicata in Loc. Pantiere questa non comporta criticità ambientali. La variante nel complesso non prevede nuovo consumo di suolo in quanto trattasi di redistribuzione di aree edificabili all'interro del territorio comunale

Si evidenzia che il procedimento di VAS comprende anche lo screening di valutazione di incidenza in quanto l'area di Pantiere si trova all'interno di un sito della Rete Natura 2000.

Il Progetto preliminare di variante parziale al PRG (PPV) e la documentazione relativa alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), sono depositati per la pubblica consultazione presso:

- Autorità procedente: Comune di Urbino – Settore Urbanistica - Edilizia via Santa Chiara n. 24 - 61029 Urbino

La documentazione depositata è disponibile per la pubblica consultazione anche sul sito web istituzionale del Comune di Urbino al link <https://www.comune.urbino.pu.it/amministrazione/documenti-e-dati/d/documento-tecnico-di-supporto/variante-parziale-al-prg-per-la-modifica-della-zona-d1-della-tav-201iib16-in-loc-pantiere-e-per-linserimento-di-una-nuova-area-edificabile-zona-d6-della-tav-201iib18-in-loc-santo-stefano-di-gaifa-663?cHash=8889197d7c24598f81da7e7edfde5480>

La documentazione è inoltre disponibile per la pubblica consultazione anche sul sito web dell'Autorità Competente Provincia di Pesaro Urbino, ai sensi del comma 5-bis dell'art. 13 del D.Lgs 152/06.

Il soggetto proponente è la Ditta IMAB Group Spa con sede a Fermignano (PU) via Falasconi n. 92.

Come previsto dal comma 3 dell'art. 14 del D.Lgs 152/06, in attuazione dei principi di economicità e di semplificazione, le procedure di deposito, pubblicità e partecipazione, previste dalla legge regionale 19/2023 si coordinano con quelle di VAS, in modo da evitare duplicazioni ed assicurare il rispetto dei termini previsti (paragrafo C3 comma 3 delle linee guida regionali sulla VAS di cui alla DGR 179/2025).

Il progetto rimarrà pubblicato per di 60 (sessanta) giorni consecutivi, a partire dalla data di pubblicazione del presente avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche (BUR) nel sito istituzionale del comune e della provincia .

Entro il suddetto periodo di pubblicazione di 60 giorni, **a partire dal 19 febbraio e fino al 20 aprile**, chiunque può prendere visione della proposta di variante parziale al PRG e della relativa documentazione di V.A.S. e presentare proprie osservazioni in forma scritta, in formato elettronico, anche fornendo nuovi o ulteriori elementi conoscitivi e valutativi, indirizzandoli al Comune di Urbino via Puccinotti n. 3 – 61029 Urbino ovvero mediante posta elettronica certificata al seguente indirizzo: comune.urbino@emarche.it.

Le osservazioni devono essere trasmesse anche alla Provincia di Pesaro e Urbino, in qualità di autorità competente, per le valutazioni in merito al procedimento di VAS, al seguente indirizzo: Via Gramsci n. 4 – 61121 Pesaro - PEC: provincia.pesarourbino@legalmail.it

Il rappresentante legale delegato del Comune
L'Assessore all'Urbanistica Edilizia
Arch. Maurizio Bartoli