

VARIANTE P.R.G. AREA B25 TAV.201.III.B1
LOCALITA' STAZIONE FERROVIARIA
Relazione e specifiche urbanistiche

RELAZIONE

Il PRG vigente

L'area su cui insiste la fabbrica Benelli Armi è destinata dal vigente PRG a zona di completamento (B25) con una normativa che, per quanto riguarda la proprietà Benelli Armi, rimanda al PRG Benevolo (variante 1986). Per la restante area, su cui insiste la stazione ferroviaria, prevede un intervento soggetto a ristrutturazione urbanistica in cui sono previste destinazioni commerciali, direzionali e di servizio per un totale di 10.500 mq di SUL.

L'area soggetta a ristrutturazione urbanistica viene considerata come un nodo di interscambio composto dalla ferrovia, la nuova stazione delle autocorriere e la cremagliera di connessione al centro storico. Vengono previsti una serie di spazi destinati a parcheggio che occupano parte dell'attuale proprietà Benelli Armi.

Le pertinenze scoperte ed i fabbricati di proprietà della ditta Benelli Armi alla data del 7 agosto 1996 (data della deliberazione Giunta Provinciale n.776/96) vengono considerate come aree da edificare con un indice di copertura pari al 60% e con una superficie pari al 10% del lotto da destinare a verde e parcheggi.

La variante

La proposta di variante modifica leggermente il perimetro dell'attuale zona B25 e suddivide l'area in due zone disciplinate da specifica normativa.

Tale suddivisione viene effettuata per dividere la parte in cui è già insediata la Benelli Armi, che dall'approvazione del PRG 97 ha ulteriormente esteso la proprietà e necessita di interventi di potenziamento (zona B25), dalla parte destinata a servizi per l'accesso alla città (zona F13). La variante è composta da norme tecniche specifiche per le due aree F13 e B25 e dalla TAV.201.III.B1 che individua tali zone.

Per quanto riguarda la modifica del perimetro, essa è dettata dalla necessità di escludere dall'area una piccola porzione di terreno di circa 380 mq. che non è proprietà né della Benelli né dell'Amministrazione.

L'area Benelli Armi viene individuata all'interno della zona B25 in cui vengono incluse tutte le sue attuali proprietà e assegnando a queste un rapporto di copertura pari a circa il 49% della zona B25. Il nuovo rapporto di copertura prevede su una superficie maggiore un rapporto di copertura inferiore rispetto a quello vigente (60%). Si prevede inoltre il potenziamento dei parcheggi a servizio della fabbrica, nel caso di ampliamenti, e si inseriscono norme finalizzate a migliorare l'inserimento paesaggistico dello stabilimento nell'area.

Il valore massimo di superficie coperta sopra riportato e le quantità edificatorie dalla specifica urbanistica sono state determinate in base ad uno schema progettuale di sviluppo che la ditta Benelli Armi ha fornito all'Amministrazione Comunale e che viene allegato alla presente relazione al fine di una migliore comprensione sui possibili sviluppi urbanistici dell'area.

L'area individuata come zona F13 si configura come una zona per servizi di interscambio funzionali all'accesso alla città.

In tale area sono presenti la stazione ferroviaria e un'area per parcheggi di scambio. L'intera zona potrà essere attrezzata con aree per l'attesa e la sosta delle navette- bus dirette al centro storico, e con percorsi pedonali e ciclabili. Viene inoltre prevista la possibilità di realizzare un piccolo edificio, di non più di 200 mq. di superfici utile lorda, destinato a localizzare i servizi per il parcheggio di interscambio.

Viene eliminata la previsione urbanistica della stazione delle autocorriere e della cremagliera per la risalita al centro storico. Tale scelta deriva dal fatto che, dal 97 ad oggi, sono stati approvati progetti, (nodo di interscambio a Santa Lucia, risalita meccanizzata al centro storico dall'area dell'ex fornace Volponi) che hanno notevolmente diminuito l'interesse alla realizzazione di tali infrastrutture nell'area dell'ex stazione ferroviaria. L'eliminazione di tale previsione comporta una significativa diminuzione dei volumi originariamente previsti.

Compatibilità con la normativa regionale vigente: L.R. 22/2011 e Re. Reg. n.6 -2012

Con l'entrata in vigore dell L.R. 22/2011, accompagnata dal regolamento di attuazione, sono state notevolmente ridimensionate le possibilità di apportare varianti ai piani regolatori. Infatti sono stati definiti criteri di verifica del fabbisogno edilizio, per le varie destinazioni d'uso, in relazione alle quantità costruite e a quelle da realizzare già previste negli strumenti urbanistici. In particolare si è inteso tutelare le aree agricole per le quali il cambio di destinazione d'uso può avvenire solo se le aree presenti nel PRG e relative alla stessa destinazione d'uso risultano saturate al 75% della capacità insediativa complessiva prevista dallo strumento urbanistico.

Per quanto riguarda la variante della zona B25, come sopra detto, il perimetro dell'area viene modificato in diminuzione (circa 380 mq.) e la destinazione d'uso non viene modificata ma solo specificata entro due zone ben distinte (zona F13 e B25) ricavate all'interno del vigente perimetro di PRG. Viene invece incrementata l'edificabilità della zona produttiva e vengono tolte le quantità edificatorie destinate a commercio, direzionale e servizi (10.500 mq di Sul) oggi previste.

Considerando quanto detto nei paragrafi precedenti è possibile constatare la compatibilità delle nuove previsioni urbanistiche con la L.R. 22/2011 e Re.Reg. n.6 2012. e in particolare al comma 3 dell'art.11 modificato dall'art.1 comma 3 della L.R. 24/2013 che consente l'adozione di varianti al PRG se necessarie all'ampliamento di attività produttive purchè le aree siano contigue a quelle edificate. Nel caso specifico, come sopra detto, il perimetro viene leggermente ridimensionato e la capacità edificatoria aumentata senza occupare nuovi suoli.

Nella seguente tabella viene riassunta la capacità edificatoria dell'area:

	area Benelli PRG vigente	area Benelli PRG vigente	Area Benelli PRG variante	incremento
Superficie esistente	13.624 mq SC			
Superficie di progetto in aggiunta a quella esistente		10.500 mq. SUL	200 mq. SUL F13 11.570 mq. SC B25	1.270 mq.

SUL Superficie Utile Lorda
SC Superficie Coperta

SPECIFICA URBANISTICA

Specifica vigente

B25

E' prevista la ristrutturazione urbanistica , ed è richiesta la preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che sarà esteso alle sole aree delle Ferrovie dello Stato e poste a Nord est di queste, escludendo le pertinenze scoperte ed i fabbricati di proprietà della ditta Benelli Armi.

Per queste ultime valgono le norme dello strumento urbanistico vigente con l' esclusione della possibilità di insediare funzioni commerciali e direzionali che non siano strettamente dipendenti dall' attività produttiva insediata.

Il Piano Particolareggiato dovrà essere redatto, per quanto ancora attinente, sulla base del progetto guida (documenti della serie IV / E). In particolare:

- le altezze ed i profili dei fabbricati, così come l'impianto stradale e dei percorsi pedonali dovranno corrispondere a quanto indicato nel Progetto;*
- la destinazione d'uso dei fabbricati da realizzare è per un nodo di interscambio con organizzazione della stazione delle autocorriere, di quella per il trasporto pubblico su rotaia e di risalita per il Mercatale e per un parcheggio pubblico; il tutto con annessi servizi commerciali e produttivi*

- i dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti:*

superficie utile lorda ,

(commerciale, direzionale, di servizio) mq 10.500

- le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti:*

per parco pubblico mq 5.000 ¹⁵

Per quanto riguarda l'edificio ricadente sul mappale 489 del foglio 166 del Catasto della Provincia di Pesaro Urbino, è consentita l'utilizzazione a magazzino secondo il progetto approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 113 del 29.09.2004 e con le prescrizioni della Conferenza dei Servizi del 27.02.2004.¹⁶

Con deliberazione del Consiglio comunale n.65 del 30.09.2011 è stata approvata una variante parziale al PRG relativa all'ampliamento, nell'area Benelli, del magazzino automatico e alla realizzazione di una zona di carico-scarico¹⁷

¹⁵ Modifica in accoglimento osservazione n. 23 (Benelli Armi s.p.a.) deliberazione Giunta Provinciale n.776/96, Capo B.

¹⁶ Variante parziale al PRG approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 113 del 29.09.2004. Tale variante è stata attivata mediante lo Sportello Unico Attività Produttive

¹⁷ Variante parziale al PRG approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.65 del 30.09.2011. tale variante è stata attivata mediante lo Sportello Unico Attività Produttive.

Specifica variante¹

F13

La zona F13 viene destinata a zona per servizi di interscambio funzionali all'accesso alla città di Urbino, con possibilità di realizzare, in aggiunta all'edificio esistente della stazione e servizi annessi, una S.U.L. massima di 200 mq. con altezza massima pari all'edificio della stazione e con destinazione d'uso a servizi al parcheggio di interscambio (servizi di ristorazione, esercizi pubblici, edicole, sale d'aspetto e relativi servizi, ricovero bagagli, servizi pubblici).

L'intera area potrà essere attrezzata con aree per parcheggi, l'attesa e la sosta delle navette-bus dirette al centro storico, e con percorsi pedonali e ciclabili. E' vietata l'edificazione sulla sede dei binari ferroviari².

B25

L'area B25 è destinata a specifica destinazione produttiva artigianale o industriale e l'edificazione viene regolata dalle seguenti norme:

1. Si ritiene compatibile con la destinazione d'uso dell'area l'insediamento di laboratori di ricerca e di analisi, spazi per l'amministrazione dell'azienda, magazzini, depositi, silos, rimesse, attrezzature ricreative e sociali al servizio degli addetti delle attività produttive;

E' possibile insediare l'alloggio per il custode e attività di vendita solo se strettamente dipendenti dall'attività industriale/produttiva insediata;

2. Superficie coperta massima: 25.200 mq. di cui almeno 1.800 mq. per edifici aventi la copertura posta alla stessa quota dell'area di sedime della fabbrica esistente.

3. L'altezza massima fabbricati: m. 10 compresi magazzini, silos, attrezzature tecnologiche;

4. Distanza minima dai confini di proprietà m. 5. E' ammessa la costruzione a distanze inferiori e fino al confine a condizione che sia acquisito preventivamente l'assenso del confinante, ad eccezione dell'intero lato confinante con la zona F13. La distanza minima dal confine, nel tratto laterale ai binari della ferrovia, dovrà essere di almeno 10 metri.³

5. All'interno dell'area B25 B dovranno essere reperiti minimo 140 posti auto ad uso esclusivo dell'impianto produttivo. Tale dotazione dovrà essere garantita contestualmente ad interventi edilizi che prevedano ampliamenti della fabbrica esistente.

6. I vari interventi dovranno garantire caratteri unitari per l'intero stabilimento e pertanto dovranno essere utilizzate tipologie costruttive, materiali, elementi grafici e finiture omogenee.

7. Per quanto riguarda le coperture, dovranno essere utilizzate soluzioni di finitura che producano una mimetizzazione dall'alto al fine di ridurre l'impatto visivo dello stabilimento rispetto alle visuali dal centro storico.

8. Per quanto riguarda la caratterizzazione degli spazi esterni, dovranno essere previsti i seguenti interventi di mitigazione ambientale:

a. piantumazione di alberi ad alto fusto nella fascia di terreno verso via della Stazione, con funzione di barriera acustica e visiva⁴.

b. le aree destinate al nuovo parcheggio dovranno essere convenientemente piantumate prevedendo, come minimo, un albero ogni 25 mq di superficie destinata al parcheggio delle auto.

c. la superficie dei nuovi parcheggi dovrà essere realizzata con materiali che garantiscano un grado di permeabilità pari ad almeno al 50% della superficie considerata. Per un migliore inserimento delle opere da realizzare nel contesto paesaggistico, è necessario che le superfici da destinare a parcheggi vengano trattate con materiali adeguati, tipo coccio pesto, che riproducano comunque l'idea di terra battuta. Non potranno essere utilizzati asfalti tradizionali.

¹ Per una completa disamina delle prescrizioni relative alla presente specifica si veda la determinazione n.370 del 03.03.2014 della Provincia di Pesaro Urbino Servizio 12 – Urbanistica, pianificazione territoriale – V.I.A. – V.A.S. – aree protette.

² Modifica intervenuta a seguito della determinazione n. 370 del 03.03.2014 della Provincia di Pesaro Urbino Servizio 12 – Urbanistica, pianificazione territoriale – V.I.A. – V.A.S. – aree protette

³ Modifica intervenuta a seguito della determinazione n. 370 del 03.03.2014 della Provincia di Pesaro Urbino Servizio 12 – Urbanistica, pianificazione territoriale – V.I.A. – V.A.S. – aree protette

⁴ Modifica intervenuta a seguito della determinazione n. 370 del 03.03.2014 della Provincia di Pesaro Urbino Servizio 12 – Urbanistica, pianificazione territoriale – V.I.A. – V.A.S. – aree protette

Nuovi volumi dovranno essere resi uniformi a quelli preesistenti ed essere adeguatamente mitigati⁵.

d. la recinzione prospettante sulla zona F13 dovrà essere studiata sulla base di un progetto che tenga conto dell'aspetto formale ed estetico e che, unitamente alle piantumazioni arboree, consenta di ridurre l'impatto dell'edificio produttivo sull'area limitrofa⁶.

e. nella porzione più a sud del confine, in corrispondenza dell'ambito di tutela integrale di Casa Torre di Cà Galluzzo, mantenuta ed implementata la fascia arborea esistente di almeno 5 metri dal confine avente funzione di schermatura acustica e visiva⁷.

9. Per l'esistente tunnel di sparo, la cui conformazione è localizzata in parte nelle zona B25 e in parte nella limitrofa area agricola, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o risanamento conservativo.

10. I magazzini automatici realizzati in attuazione dei progetti approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 113 del 29.09.2004, con le prescrizioni della Conferenza dei Servizi del 27.02.2004 e con deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 30.09.2011 non potranno essere trasformati al fine di utilizzare i volumi esistenti per altre destinazioni anche funzionali alla fabbrica.

11. Considerato il particolare ambito di intervento in diretta connessione visiva con il Centro Storico di Urbino è consentito realizzare nell'area e negli edifici esistenti impianti per la produzione di energia da fonte rinnovabile a condizione che sia dimostrata la non visibilità dal Centro Storico di Urbino. È comunque esclusa la possibilità di installare impianti fotovoltaici ed eolici.

12. Per ultimo, ai fini dell'inserimento ambientale e paesaggistico dei manufatti, si suggerisce l'utilizzo di giardini verticali per pareti e recinzioni esterne, e tetti-giardino per le coperture dei fabbricati⁸

⁵ Modifica intervenuta a seguito della determinazione n. 370 del 03.03.2014 della Provincia di Pesaro Urbino Servizio 12 – Urbanistica, pianificazione territoriale – V.I.A. – V.A.S. – aree protette

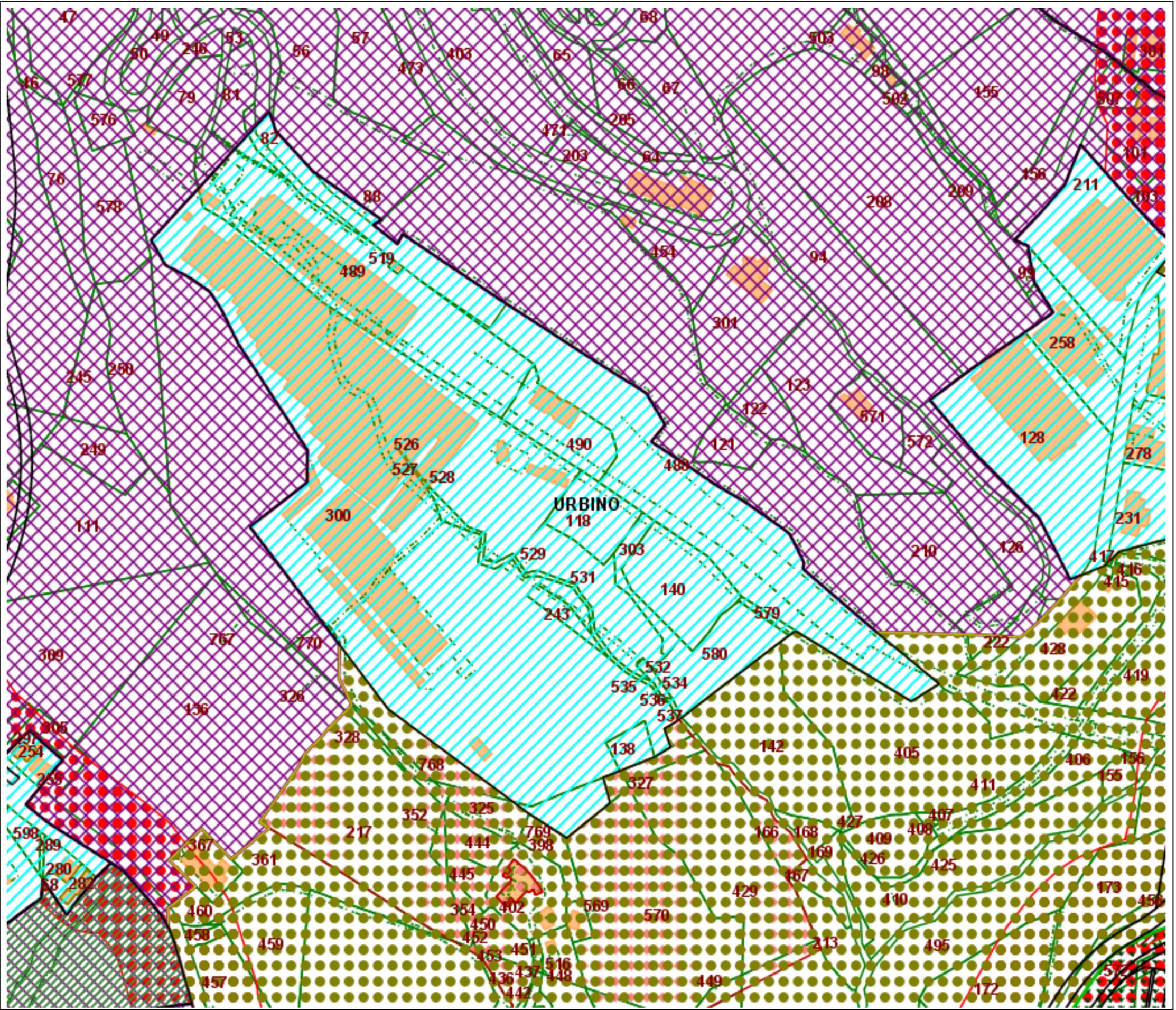
⁶ Modifica intervenuta a seguito della determinazione n. 370 del 03.03.2014 della Provincia di Pesaro Urbino Servizio 12 – Urbanistica, pianificazione territoriale – V.I.A. – V.A.S. – aree protette

⁷ Modifica intervenuta a seguito della determinazione n. 370 del 03.03.2014 della Provincia di Pesaro Urbino Servizio 12 – Urbanistica, pianificazione territoriale – V.I.A. – V.A.S. – aree protette

⁸ Modifica intervenuta a seguito della determinazione n. 370 del 03.03.2014 della Provincia di Pesaro Urbino Servizio 12 – Urbanistica, pianificazione territoriale – V.I.A. – V.A.S. – aree protette



Comune di Urbino (Provincia di Pesaro-Urbino)

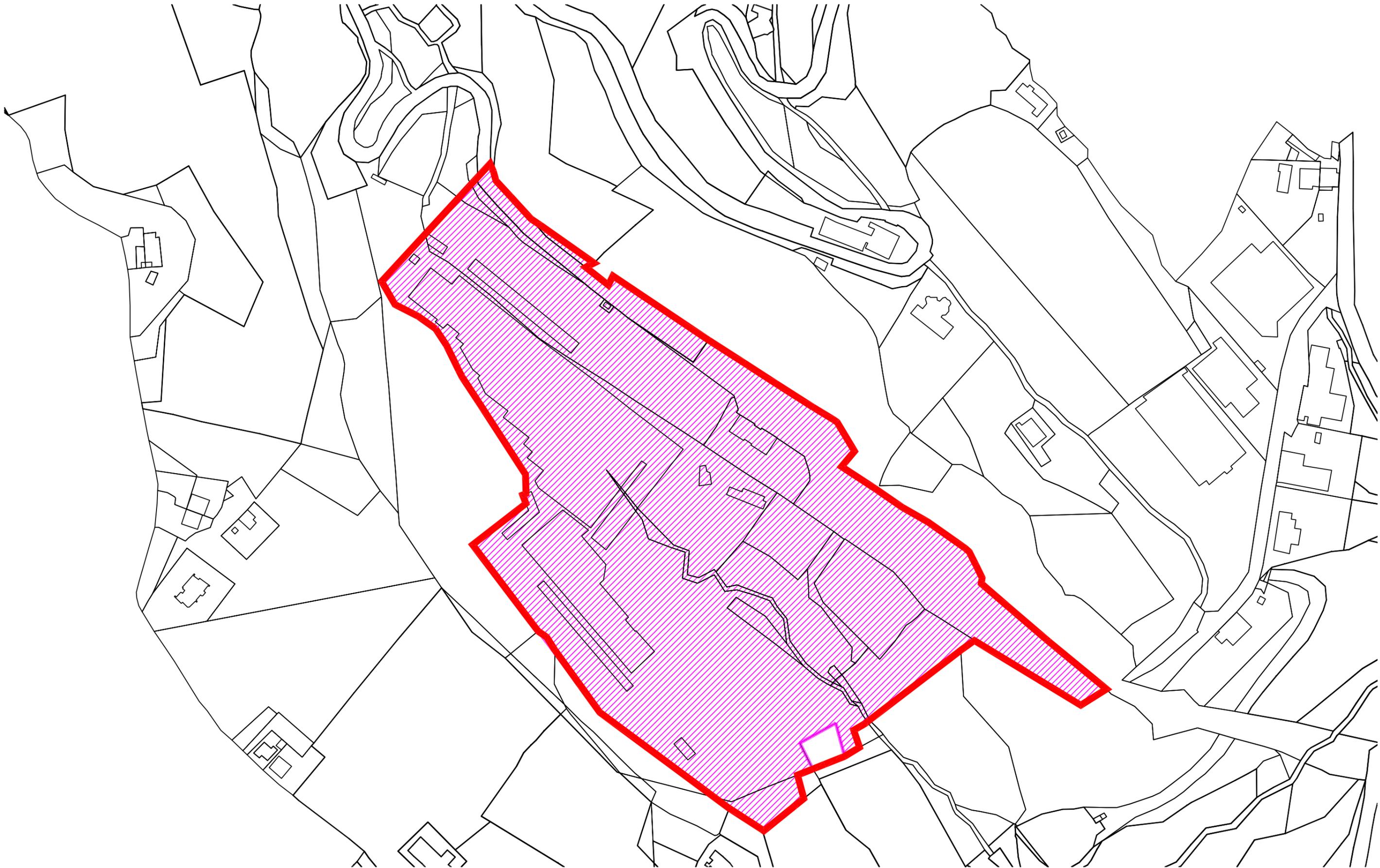


- Confine Comunale
- Fabbricati
- Numeri particelle
- Zone B
- Zone D
- Zone F
- StradeProgetto
- Tutela Integrale
- Tutela Orientata
- Area di Parco Territoriale soggetto a Tutela Integrale
- Area Orientale Parco delle Cesane
- Edifici e Manufatti di Valore Storico e Culturale
- Frazioni
- Particelle
- Zone A
- Zone C
- Zone E
- Zone V
- Fascia di rispetto Fano-Grosseto
- Tutela Integrale (punti panoramici)
- Tutela Orientata (ritrovamenti archeologici)
- Area di Parco Territoriale soggetto a Tutela Orientata
- Parco Attrezzato
- Strade panoramiche - Art.43 PPAR

VINCOLI PRG ADEGUATO AL PPAR

scala 1:2000

data: 8/10/2013

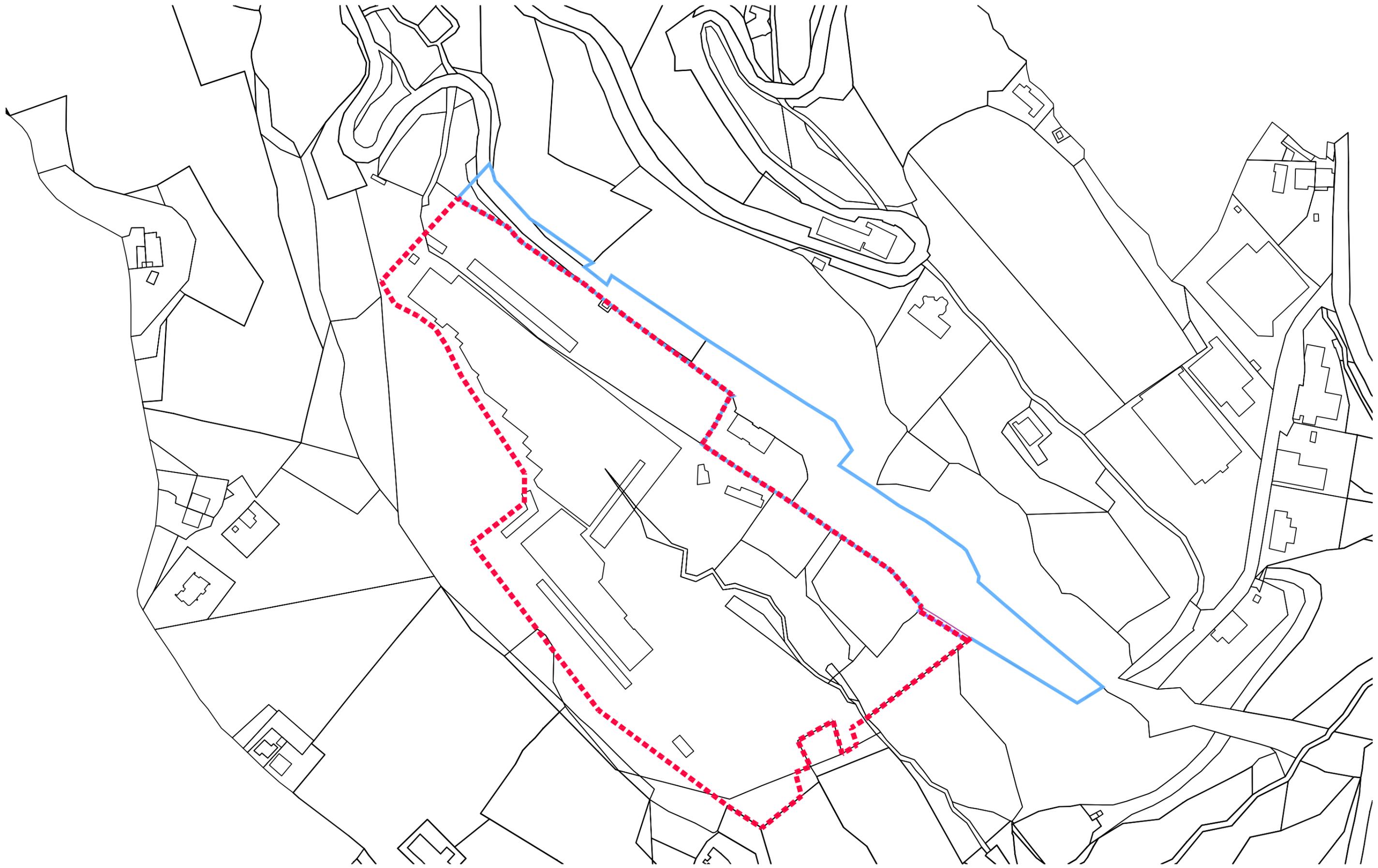


SOVRAPPOSIZIONE PRG VIGENTE E VARIANTE

— PERIMETRO PRG VIGENTE

▨ AREA VARIANTE

Scala 1:2000



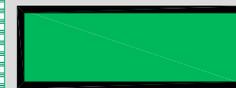
VARIANTE PRG: INDIVIDUAZIONE ZONE F13 E B25

- ZONA F13
- AREA B25

Scala 1:2000

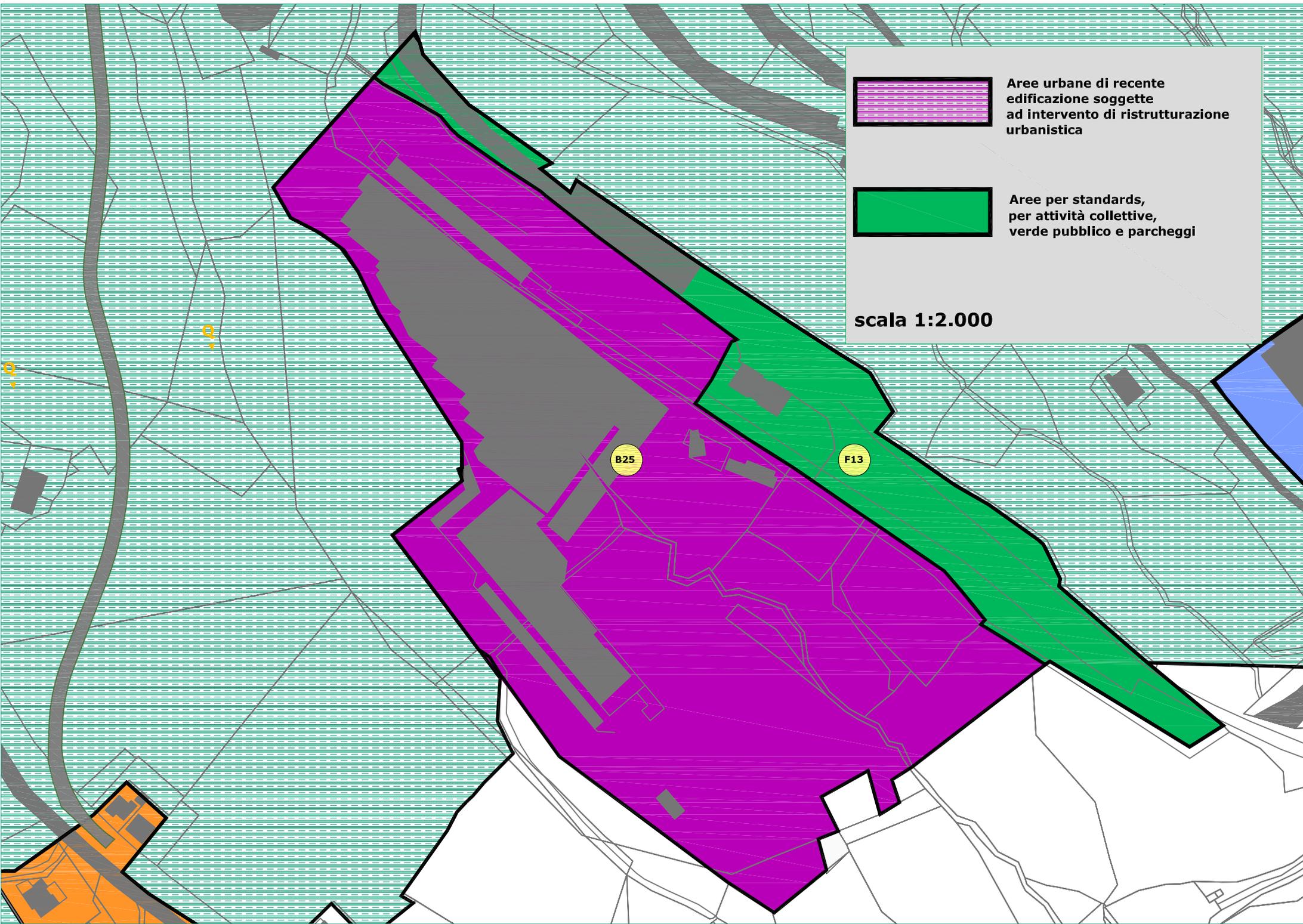


Aree urbane di recente
edificazione soggette
ad intervento di ristrutturazione
urbanistica



Aree per standards,
per attività collettive,
verde pubblico e parcheggi

scala 1:2.000



B25

F13