



Servizio	Servizio Edilizia e Urbanistica	
Determinazione n°	489	del 11/03/2020

documento n. 570

Oggetto:	ADOZIONE DI VARIANTE AL PRG VIGENTE, AI SENSI DELL'ART. 26 L.R. 34/1992 S.M.I., RELATIVA ALLA FLESSIBILITA' DEGLI USI NEL COSTRUITO – COMUNE DI PESARO: AREE DI "VIA TOSCANA" E "LA FIERA" – CONCLUSIONE POSITIVA DELLA CONFERENZA DI SERVIZI
----------	--

IL RESPONSABILE SERVIZIO EDILIZIA E URBANISTICA

Premesso che:

in data 15/12/2003 il Consiglio Provinciale con delibera n.135/06, ha approvato ai sensi delle vigenti normative il Piano Regolatore Generale della città di Pesaro.

Sottolineato che:

le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del vigente PRG stabiliscono le destinazioni d'uso degli edifici in relazione ai sub sistemi in cui sono inseriti;

in generale le NTA tendono a far sì che in contesti connotati dalle medesime caratteristiche siano ammesse destinazioni tra loro omogenee o compatibili o, in altri casi, sia mantenuta la specifica destinazione di un'area (residenziale, industriale, terziaria, etc.), senza possibilità di diversa utilizzazione, per conservarne la specifica connotazione.

Specificato che:

nella maggior parte dei casi una tale disciplina può considerarsi coerente, in quanto ad esempio, la residenza è spesso incompatibile con la compresenza di aree industriali ed inoltre le diverse tipologie e quantità di standard, possono variare in relazione alle specifiche destinazioni d'uso previste; in altri casi invece l'individuazione di una specifica destinazione d'uso può risultare troppo vincolante in relazione all'evoluzione del contesto socio economico, con conseguente limitazione, o impedimento, del riutilizzo di immobili dismessi.

Considerato che:

nel Comune di Pesaro, alcune aree nate come industriali, a seguito della crisi del settore manifatturiero, potrebbero essere recuperate mediante una maggiore flessibilità degli usi consentiti, permettendo la possibilità di insediamento anche di attività terziarie o di servizi, comunque compatibili;

da un'analisi degli insediamenti presenti nel territorio, tra le aree di cui al punto precedente rientrano anche quelle insistenti attorno Via Toscana e La Fiera, per le quali l'amministrazione Comunale ravvisa la necessità di un loro recupero, consentendo la flessibilità degli usi attualmente consentiti, diversificandoli per rispondere al meglio alle esigenze del mercato.

Richiamato che:



con delibera di C.C. n. 29 del 23/03/2015, l'Amministrazione Comunale ha approvato l'atto di indirizzi relativo alla definizione delle linee guida per la procedibilità delle varianti al PRG vigente ed al Piano del Parco naturale Monte San Bartolo;

il recupero delle aree sopra individuate, rientra nell'indirizzo delle linee guida Consiliari di cui al punto c), di seguito riportato: "c) *variante diretta alla riqualificazione di aree ed edifici, localizzati nelle zone omogenee A, B, e D di completamento, ovvero zone DA, DB, e DD nell'ambito del Piano del Parco Naturale San Bartolo, al fine di reinserirli nel mercato e poterli destinare anche ad altri usi allo scopo di un pieno adeguamento alle reali necessità.*".

Dato atto che:

il Servizio Edilizia e Urbanistica ha predisposto una proposta di variante finalizzata al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- favorire il recupero e la riqualificazione di aree insistenti attorno via Toscana e La Fiera, che attualmente presentano limitata possibilità e fattibilità di trasformazione d'uso;
- contribuire ad accrescere, in generale, la fattibilità degli interventi edilizi.

Specificato che:

le aree oggetto di variante insistenti intorno via Toscana, riguardano la porzione che risulta essere esterna al perimetro P.A.I., mentre quelle ricadenti all'interno della zona Fiera riguardano una porzione degli edifici esistenti, di cui al mappale 236/parte del foglio n. 23 di Pesaro, come meglio esplicitato negli elaborati facenti parte integrante della proposta di variante;

le modifiche proposte riguardano in linea generale la possibilità di prevedere la variazione delle destinazioni d'uso delle aree in oggetto, ammettendo ulteriori destinazioni urbanistiche, comunque compatibili fra loro, al fine di perseguire una maggiore flessibilità delle destinazioni d'uso insediabili, con l'interesse pubblico prevalente di promuovere ed ottenere una riqualificazione/ristrutturazione delle aree stesse;

in relazione alle motivazioni sopra descritte, le aree oggetto di variante sono di seguito denominate ed elencate:

N. rif.	Denominazione Area	Ubicazione
002	AREA PRODUTTIVA "VIA TOSCANA"	Aree produttive site tra via Toscana e via Lombardia
003	AREA A SERVIZI "LA FIERA"	Area a Servizi all'interno del PN. 8.2 – UMI 8.2.1 "La Fiera"

Considerato che:

il **PRG VIGENTE** prevede per le aree oggetto di variante, quanto segue:

- **area 002 - VIA TOSCANA** (secondo quanto contenuto nell'**allegato D**, facente parte integrante della proposta di variante):
Zona omogenea [D] di completamento destinata ad Attività Produttive – parte **Sub-sistema [P1]** "Aree produttive per addizione" e parte **[P2]** "Aree produttive in aggiunta" del Sistema della Produzione [P] – **destinazioni d'uso "Industriali" (I)** ed attività compatibili secondo quanto disposto dagli artt. 4.2.2.4 e 4.2.2.5 delle N.T.A. del vigente P.R.G.
Le previsioni urbanistiche sono attivabili mediante **Intervento Diretto**, secondo i seguenti indici edificatori:



D P1: strada – non prevede indici edificatori

D 2.6: n. 2 piani - Ef = 0.6 mq/mq

D 3.0: interventi di ristrutturazione, demolizione con ricostruzione - indici corrispondenti alle quantità esistenti.

- **area 003 - LA FIERA** (secondo quanto contenuto nell'allegato E, facente parte integrante della proposta di variante):

PN 8.2 – UMI 8.2.1 “La Fiera” – Zona omogenea [F] “Attrezzature Urbane” – Sub-sistema [L3] “Attrezzature a scala urbana” del Sistema Luoghi centrali [L] – destinazione d'uso esclusiva **“Servizi Tecnici ed Amministrativi” (St)** secondo quanto disposto dall'art. 4.2.4.6 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

Le previsioni urbanistiche sono attivabili mediante **Intervento Diretto** esteso all'intera superficie ricadente all'interno della UMI 8.2.1, con modalità d'intervento a **Ristrutturazione Edilizia (ri)**.

Sottolineato che:

il PRG vigente prevede per le aree oggetto di variante, i seguenti **VINCOLI** e **CLASSIFICAZIONI ACUSTICHE**:

- **area 002 - VIA TOSCANA** (secondo quanto contenuto nell'allegato D, facente parte integrante della proposta di variante):

Vincoli:

Elettrodotti

Aree di salvaguardia dei pozzi - Fascia di rispetto

Vulnerabilità idrogeologica media

Vulnerabilità idrogeologica alta

Amplificazione sismica media

Amplificazione sismica alta

Piano di Classificazione acustica (Del.C.C. n. 147 del 11/07/2005 e s.m.)

CLASSE V - Aree prevalentemente industriali

CLASSE IV - Aree di intensa attività umana – parte minima

- **area 003 - LA FIERA** (secondo quanto contenuto nell'allegato E, facente parte integrante della proposta di variante):

Vincoli:

D.M. 1404/68 - Fascia di rispetto stradale strade provinciali/parte

Piano di Classificazione acustica (Del.C.C. n. 147 del 11/07/2005 e s.m.)

CLASSE IV - Aree di intensa attività umana

Evidenziato che:

la proposta di variante risulta così strutturata:

- modifica del **Capo 4.2.4 “Sistema dei luoghi centrali (L)”** delle NTA di PRG vigente consistente nella previsione di un nuovo **Sub-sistema [L6] “Luoghi centrali a destinazione mista”** secondo quanto riportato nell'**art. 4.2.4.9 della NTA del PRG in variante**, che ammette, come destinazioni d'uso principali, l'insediamento di attività “Industriali” (I), “Servizi ed attrezzature” (S) e “Attività terziarie” (T) con la possibilità di insediare anche concentrazioni di medie strutture, nel rispetto di quanto disposto dal P.T.C. (secondo quanto contenuto nell'allegato C, facente parte integrante della proposta di variante);
- modifica dell'**art. 4.2.4.3 “Articolazione del sistema e zone omogenee”**, consistente



nell'integrazione dell'elenco dei subsistemi con il nuovo subsistema L6, "Luoghi centrali a destinazione mista", come individuato al punto precedente (secondo quanto contenuto nell'**allegato C**, facente parte integrante della proposta di variante);

- **area 002 - VIA TOSCANA** (secondo quanto contenuto nell'**allegato D**, facente parte integrante della proposta di variante):

attribuzione del nuovo **Sub-sistema [L6]** "Luoghi centrali a destinazione mista", mantenendo gli **indici edificatori vigenti**. Le destinazioni d'uso principali consentite sono quelle che caratterizzano il Sub-sistema [L6] "Luoghi centrali a destinazione mista", ai sensi di quanto disposto dall'**art. 4.2.4.9 delle NTA del PRG in variante**, quali: "Industriali" (I), "Servizi ed attrezzature" (S) e "Attività terziarie" (T) con la possibilità di insediare anche concentrazioni di medie strutture, nel rispetto di quanto disposto dal P.T.C.;

gli indici urbanistici previsti dal PRG vigente e variante, per l'area in oggetto, sono quindi i seguenti:

Parametri	PRG vig.	PRG var.	PRG vig.	PRG var.	PRG vig.	PRG var.
Zona omogenea Sub-sistema	D P1	D L6	D 2.6 P1	D 2.6 L6	D 3.0 P2	D 3.0 L6
Sup. Territoriale (St)=Sup. Fondiaria (Sf)	10.114 mq strada	10.114 mq strada	99.963 mq	99.963 mq	12.698 mq	12.698 mq
Edificabilità fondiaria (Ef)	--	--	0.6	0.6	Indici e quantità esistenti	Indici e quantità esistenti
N. piani	--	--	2	2		
Modalità di attuazione	Int. Dir.	Int. Dir.	Int. Diretto	Int. Diretto	Int. Diretto	Int. Diretto

- **area 003 - LA FIERA** (secondo quanto contenuto nell'**allegato E**, facente parte integrante della proposta di variante):

stralcio dell'area oggetto di variante, dalla UMI 8.2.1;

modifica della zona omogenea da [F] a **[D] di completamento** destinata ad Attività Produttive, nell'inserimento del nuovo **Sub-sistema [L6]**, per il quale la presente variante prevede anche l'insediamento di concentrazioni di medie strutture (fatte salve le disposizioni del P.T.C.) secondo quanto disposto dall'**art. 4.2.4.9 delle NTA di PRG variante**, mantenendo gli indici edificatori vigenti.

Le specifiche destinazioni d'uso consentite per l'area in oggetto, nell'ambito del suddetto Sub-sistema L6, sono: "Servizi tecnici amministrativi" (St); "Attività terziarie" (T), con la possibilità di insediare anche concentrazioni di medie strutture (fatte salve le disposizioni del P.T.C.). L'attuazione è sempre prevista mediante **Intervento Diretto**, attraverso la **Ristrutturazione edilizia (ri)**, stralciato dalla progettazione unitaria relativa alla UMI 8.2.1;

gli indici urbanistici previsti dal PRG vigente e variante, per l'area in oggetto, sono quindi i seguenti:

Parametri	PRG vigente	PRG variante
Zona omogenea Dest. d'uso / Sub-sistema	UMI 8.2.1 - F ri L3 St	D ri L6 St/T
Sup. Fondiaria (Sf)	6805 mq	6805 mq



Edificabilità fondiaria (Ef) N. piani	Indici e quantità esistenti	Indici e quantità esistenti
Modalità di attuazione	Intervento diretto progetto esteso alla UMI 8.2.1	Intervento diretto

- modifica dell'**art. 4.4.8.2: P.N. 8.2 "La Fiera"** (secondo quanto contenuto nell'**allegato G**, facente parte integrante della proposta di variante), con particolare riferimento agli estratti di PRG ivi inseriti ed in relazione alla Superficie Territoriale relativa alla UMI 8.2.1 ed a quella complessiva del Progetto Norma 8.2 che dovranno essere ridotte della quantità di superficie fondiaria interessata dalla presente proposta di variante, di cui all'area 003 – LA FIERA; si sottolinea inoltre che in seguito ad una verifica puntuale del PN 8.2 e delle precedenti varianti approvate, saranno anche rettificati dei refusi in relazione alle superfici territoriali relative ad ogni UMI individuata all'interno del PN 8.2 ed alla superficie territoriale totale.

Pertanto, la variante in oggetto si configura, nel suo complesso, quale **variante sostanziale, ai sensi dell'art. 26 della L. R. Marche n. 34/1992 e s.m.i.**, in quanto variano i sub-sistemi, le norme tecniche di attuazione e le destinazioni d'uso principali che comportano incremento di carico urbanistico derivante dalla possibilità di insediamento di strutture a destinazione terziaria, anche per la totalità degli indici previsti e richiedono un numero maggiore di standard minimi di legge e di relativi standards prestazionali richiesti dal PRG vigente.

Dato atto che:

il Responsabile del Servizio Edilizia e Urbanistica del Comune di Pesaro, ai sensi dell'art. 14 e seguenti della Legge n. 241/1990 e s.m.i., con nota prot. n. 13986 del 07.02.2020, ha indetto la Conferenza di Servizi in forma simultanea e modalità sincrona, per l'esame dell'istanza di **ADOZIONE DI VARIANTE AL PRG VIGENTE, AI SENSI DELL'ART. 26 L.R. 34/1992 s.m.i., RELATIVA ALLA FLESSIBILITA' DEGLI USI NEL COSTRUITO – COMUNE DI PESARO: AREE DI "VIA TOSCANA" E "LA FIERA"**.

Richiamato che:

gli elaborati allegati all'indizione della Conferenza di Servizi sono quelli di seguito elencati:

<i>elaborato</i>	<i>documento digitale</i>
A: Relazione tecnica	A_FLESS_COSTRUITO_RT v0.pdf.p7m
B: Capo 4.2.4 - estratto NTA di PRG Vigente	B_FLESS_COSTRUITO_CAPO_424_NTA_PRG_VIG v0.pdf.p7m
C: Capo 4.2.4 - estratto NTA di PRG Variante	C_FLESS_COSTRUITO_CAPO_424_NTA_PRG_VAR v0.pdf.p7m
D: Scheda area 002 – VIA TOSCANA	D_FLESS_COSTRUITO_SCHEDA_VIA_TOSCANA v0.pdf.p7m
E: Scheda area 003 – LA FIERA	E_FLESS_COSTRUITO_SCHEDA_LA_FIERA v0.pdf.p7m
F: art. 4.4.8.2 - PN 8.2 - LA FIERA – estratto NTA PRG Vigente	F_FLESS_COSTRUITO_ART_4482_NTA_PRG_VIG v0.pdf.p7m
G: art. 4.4.8.2 - PN 8.2 - LA FIERA – estratto NTA PRG Variante	G_FLESS_COSTRUITO_ART_4482_NTA_PRG_VAR v0.pdf.p7m
H: Relazione geologica-geomorfologica-geotecnica	H_FLESS_COSTRUITO_REL_GEOLOGICA_PRG_VAR.pdf.p7m
I1: Relazione di compatibilità e invarianza idraulica	I1_FLESS_COSTRUITO_REL_CI_INVAR_PRG_VAR.pdf.p7m
I2: allegato 13 – planimetria aree	I2_FLESS_COSTRUITO_PLAN_AREE_PRG_VAR.pdf.p7m



I3: documentazione fotografica	I3_FLESS_COSTRUITO_DOC_FOT_PRG_VAR.pdf.p7m
I4: asseverazione compatibilità idraulica	I4_FLESS_COSTRUITO_ASSEV_CI_PRG_VAR.pdf.p7m
L Rapporto preliminare screening VAS	L_FLESS_COSTRUITO_RP_VAS v0.pdf.p7m

Ricordato che:

i soggetti con competenze in materia ambientale presenti alla conferenza si sono espressi anche in qualità di SCA per il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, come evidenziato nella lettera di indizione.

Sottolineato che:

In esito allo svolgimento della suddetta Conferenza di Servizi, svoltasi in data 27.02.2020, sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- **ARPAM** – Dipartimento Provinciale di Pesaro (pervenuto al prot. n. 14696 del 10.02.2020):

... L'area oggetto di variante si trova in vicinanza di un elettrodotto in media tensione aereo, costituito da una semplice terna con isolatori su traliccio. All'interno della medesima area si trova un sostegno capolinea in cui i cavi della linea aerea proseguono su una linea interrata.

... si deduce che la D.P.A. varia da 8 a 10 metri a seconda del materiale di cui sono costituiti i conduttori. In maniera cautelativa tale distanza andrebbe considerata pari a 10 metri.

Nella progettazione di nuovi insediamenti o variazioni di edifici esistenti all'interno della suddetta D.P.A. sono consentite destinazioni d'uso che comportino permanenza di persone inferiore a quattro ore giornaliere.

Devono comunque essere rispettate, ai sensi del D.M. 28/3/1988 n. 449 e del Decreto 16/1/1991, le distanze dai conduttori elettrici sotto riportate:

	<i>Distanza in metri</i>
<i>Terreno e acque non navigabili</i>	<i>6.0</i>
<i>Piazzali di deposito o simili</i>	<i>6.0</i>
<i>Fabbricati con permanenze limitate</i>	<i>3.2</i>
<i>Terrazzi e tetti piani</i>	<i>4</i>

Relativamente a progettazioni di insediamenti con permanenza prolungata è necessario approfondire la valutazione, mediante modello tridimensionale, e vedere se dette aree e ambienti si trovino al di fuori della fascia di rispetto.

- **Comune di Pesaro** – Servizio Lavori Pubblici U.O. Viabilità (pervenuto al prot. n. 17422 del 17.02.2020):

... questa U.O. esprime parere favorevole per quanto di esclusiva competenza e fatti salvi i diritti di terzi.

- **Regione Marche** - Servizio Tutela gestione e Assetto del territorio P.F. Tutela del territorio di Pesaro – Urbino: la geom. Diambra conferma ed illustra il parere n. n. 3699/20, pervenuto al prot. n. 22061 del 27.02.2020, e ai fini della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS esprime parere favorevole alla esclusione, alle condizioni contenute nel citato parere, di cui si riportano le conclusioni:

... A conclusione dell'istruttoria si esprime parere favorevole in ordine alla compatibilità della variante al PRG vigente, relativa alla flessibilità degli usi nel costruito per le aree di "Via Toscana" e "La Fiera", con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01, integrato con le valutazioni e gli accertamenti previsti dal documento tecnico approvato con D.G.R. 53/2014, in applicazione dell'art. 10 della L.R. 22/2011, con le indicazioni e nel rispetto delle prescrizioni sotto riportate:



- *Richiamate le risultanze istruttorie si subordina la compatibilità sotto il profilo idrologico-idraulico della variante relativa all'area di "Via Toscana", ai sensi dell'art.10 della L.R. 22/2011 all'adozione delle misure mitigative descritte a seguire:*

1. *Sulle aree poste a quote maggiormente ribassate, individuate nella fig. 9 della verifica di compatibilità idraulica, per l'attuazione degli interventi andranno applicate le norme relative alla mitigazione generale approvata dal Comune di Pesaro (Del. C.C. n. 17/2009).*
2. *Sull'intera area trattata andrà evitata la realizzazione di livelli interrati e seminterrati.*
3. *I piani di calpestio interno negli edifici andranno posti a quote più elevate rispetto a quelle dell'area di pertinenza esterna.*
4. *Negli interventi di ristrutturazione andranno adottati adeguati accorgimenti a protezione gli impianti, comunque sempre raccomandabili.*

- *Per l'area "La Fiera" la proprietà dovrà contribuire al mantenimento in efficienza del limitrofo tratto tombinato del fosso che, attraverso il manufatto stradale, confluisce nel Rio La Fossa, mediante periodico controllo e regolare manutenzione e pulizia del manufatto, qualora le reti interne defluenti dall'area trattata vi recapitino, attualmente o in futuro.*

In ogni caso è principalmente auspicabile l'attuazione in tempi brevi delle previsioni di cui al "Progetto generale delle opere di urbanizzazione di carattere comprensoriale relative al Progetto Norma 2.5 U.M.I. 2.5.1.a-2.5.1.b-2.5.2-2.5.3-2.5.9.a-2.5.9.b-località San Lorenzino, Strada Fornace Vecchia", richiamato nella parte istruttoria del presente parere, in particolare per quanto attiene alla prevista sistemazione del limitrofo fosso stradale che costeggia la via Campanara.

- *Preso atto, come asserito nella documentazione prodotta, che trattandosi di aree già impermeabilizzate non sono necessarie misure compensative rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica, andrà comunque garantita su tutti gli ambiti di intervento una adeguata regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali attraverso idonei recettori.*

- *La progettazione esecutiva dei futuri interventi strutturali dovrà basarsi su uno specifico studio geologico-geotecnico-sismico, secondo le disposizioni contenute nelle vigenti Norme Tecniche per le Costruzioni (D.M. 17 gennaio 2018) e relativa circolare applicativa. In ogni caso il progetto strutturale resta subordinato all'osservanza degli adempimenti previsti nella Parte II, Capo IV, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.*

- **Asur n. 1:** il dott. Lowenthal esprime parere favorevole condizionato, consegnato in sede di conferenza e allegato al verbale, di cui si riportano le prescrizioni e ai fini della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS esprime parere favorevole alla esclusione, alle condizioni contenute nel citato parere:

- *art. 4.2.4.9 della proposta di variante al PRG (Area 002 -Via Toscana e Area 003 – La Fiera):*

c.2 "Attività industriali e artigianali" (I) aggiungere quanto segue:

sono consentite solo lavorazioni compatibili con l'abitato ed il terziario dal punto di vista dell'inquinamento atmosferico e del rumore, con il divieto assoluto all'insediamento di attività e/o lavorazioni che utilizzano sostanze, prodotti o materiali inserite nell'elenco delle industrie insalubri di 1^a classe di cui al Decreto 5.9.94 - se poste ad una distanza dalle abitazioni non conforme ai regolamenti locali

c. 2 Attività terziarie" (T) limitatamente a:

Tu - uffici privati, studi professionali, banche e agenzie bancarie, quindi con esclusione di studi medici e odontoiatrici, ambulatori, poliambulatori strutture sanitarie e sociali così come definiti dalla normativa vigente

- *le due aree in oggetto siano dotate di idonee infrastrutture primarie (rete distribuzione dell'acqua, pubblica fognatura, regimazione acque pluviali, ecc.)*



- *sia garantito il rispetto delle norme relative all'esposizione a campi elettromagnetici di cui al D.P.C.M. 08/07/03 ss. mm. ed int.; a tal fine si ricorda che ai sensi del D.P.C.M. 8/07/2003 "fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti" le fasce di rispetto dagli elettrodotti sono determinate dall'ente gestore in relazione all'obiettivo di qualità ed alla portata di corrente in servizio normale dell'elettrodotto.*
- *nel nuovo Sub-sistema L6 siano escluse le seguenti attività:*
 - *servizi di assistenza sociale e sanitaria (Sa): centri di assistenza, case di riposo, residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi);*
 - *servizi per l'istruzione di base (Sb): asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo*
 - *servizi ospedalieri e sanitari (Sh): ospedali, cliniche, centri medici polispecialistici, ambulatori, poliambulatori e distretti sanitari*
 - *Servizi per l'istruzione superiore (Si); scuole non dell'obbligo*
 - *università e servizi universitari (Su): attrezzature didattiche e di ricerca (compresi servizi tecnici, amministrativi, sociali e culturali connessi), scuole speciali di livello universitario, residenze universitarie.*
- **Marche Multiservizi:** il P.I. Valentini esprime parere favorevole condizionato, consegnato in sede di conferenza e allegato al verbale, di cui si riportano le indicazioni e ai fini della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS esprime parere favorevole alla esclusione, alle condizioni contenute nel citato parere:

- **AREA VIA TOSCANA**

L'area "Via Toscana" è già servita dai sottoservizi di competenza della scrivente.

L'incremento di attività terziario/commerciale, rispetto agli insediamenti produttivi esistenti, comporterà un incremento sugli utilizzi delle risorse idriche e conseguentemente dei volumi di scarico ma, si specifica nel Rapporto preliminare VAS, saranno con una significatività medio-bassa.

La variante potrebbe incidere anche sulla fornitura gas metano con richieste di consumi maggiori rispetto a quelli attuali.

Nella fase di attuazione degli interventi Marche Multiservizi valuterà eventuali potenziamenti/estendimenti dei servizi gestiti da effettuare per garantire i volumi di consumo e scarico richiesti.

Le reti fognarie da realizzare all'interno dei lotti dovranno essere di tipologia separata.

Essendo l'area servita da una rete fognaria mista, nelle fasi di attuazione dei vari interventi si valuterà la possibilità tecnico-economica di razionalizzare la rete pubblica esistente, premessa la necessità di recapitare le acque reflue all'impianto di depurazione pubblico e le acque meteoriche, direttamente o tramite fognatura dedicata, su un corso d'acqua.

Le aree ricadenti all'interno delle aree di salvaguardia (circonferenza di raggio 200 metri) dei pozzi pubblici idropotabile dovranno rispettare i dettami del D.Lgs. 152/06, art. 94.

Il rispetto della sopracitata normativa potrebbe essere richiesto anche per gli interventi esterni all'area di salvaguardia qualora ricadessero nelle aree di ricarica delle captazioni pubbliche.

Inoltre, per gli interventi in area di salvaguardia, le parte delle NTA relative al Sub-sistema L6 che recita che all'interno dei lotti privati la percentuale di impermeabilizzazione del suolo non dovrà essere superiore al 85% di Sf potrebbe andare in contrasto con il D.Lgs. 152/06, art. 94, capoverso d), che vieta la "dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade".

- **AREA LA FIERA**

Tutta l'area "La Fiera" è servita da reti private: la fornitura idrica è effettuata da un unico allaccio d'utenza ubicato in prossimità di Strada della Grancia; la fornitura gas metano è effettuata da un unico



allaccio d'utenza in media pressione ubicata lungo Strada della Campanara; la scrivente ignora dove recapiti l'impiantistica fognaria mista

Nella fase di attuazione degli interventi, nel caso fossero necessarie per l'area oggetto di variante forniture o scarichi diversi da quelle attuali, Marche Multiservizi valuterà eventuali potenziamenti/estendimenti dei servizi gestiti da effettuare per garantire i volumi di consumo e scarico richiesti. Sarà valutata anche se gli interventi dovranno anticipare parte delle opere idriche, gas metano e fognarie a carico dell'adiacente Comparto U.M.I. 8.2.2.

Le reti fognarie da realizzare all'interno dei lotti dovranno essere di tipologia separata.

Essendo l'area servita da una rete fognaria mista, nelle fasi di attuazione dei vari interventi si valuterà la possibilità tecnico-economica di razionalizzare la rete pubblica esistente, premessa la necessità di recapitare le acque reflue all'impianto di depurazione pubblico e le acque meteoriche, direttamente o tramite fognatura dedicata, su un corso d'acqua.

- *Per gli scopi della procedura di assoggettabilità a VAS, oltre a quanto già sopra indicato, si comunica che tutti i sottoservizi/impianti da potenziare o di nuova realizzazione saranno interrati.*
- *Tutti gli oneri per le opere da realizzare restano a carico di chi attuerà gli interventi.*

- Provincia di Pesaro e Urbino:

L'Arch. Di Fazio in riferimento al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS della variante in oggetto esprime il seguente parere:

Vista la documentazione allegata all'istanza, sentiti i pareri espressi dagli SCA in sede di conferenza, che non hanno evidenziato la necessità di richiedere l'assoggettamento a VAS della variante medesima, a condizione che siano rispettate le prescrizioni e indicazioni che sono contenute all'interno dei pareri di rispettiva competenza; preso atto che, ai sensi dell'art. 14-ter co. 7 L.241/90, si considera acquisito il parere favorevole senza condizioni per coloro che non sono presenti alla seduta della conferenza di Servizi; ritiene di concludere positivamente il procedimento, disponendo l'esclusione dalla VAS della variante in oggetto relativa alla flessibilità degli usi nel costruito (Aree di "Via Toscana" e "La Fiera"), subordinata al rispetto delle sopra citate prescrizioni impartite dagli SCA.

Si ricorda, infine, che la Determinazione motivata di conclusione della conferenza dovrà dare atto dell'esito della verifica di assoggettabilità a VAS e dovrà essere trasmessa integralmente alla Provincia che, insieme all'autorità procedente, dovrà pubblicarla sul proprio sito web.

L'Arch. Di Fazio, in qualità di delegato unico per la Provincia di Pesaro e Urbino, esprime parere anche per il Servizio 4, sentito preventivamente, in riferimento alla fascia di rispetto della *strada provinciale Campanara* presente all'interno dell'area di variante, per la quale prescrive quanto segue:

gli interventi fuori dal centro abitato dovranno rispettare le distanze stabilite dal "Piano stralcio per la sicurezza stradale comprensivo della classificazione delle strade", approvato con Delibera di Giunta Provinciale n. 177/2011.

Ai sensi dell'art. 14-ter comma 7 L. 241/90, si considera acquisito il parere favorevole senza condizioni per coloro che non sono presenti alla seduta della Conferenza di Servizi.

Viste e condivise le risultanze positive della Conferenza di Servizi di cui sopra, si ritiene di farle proprie e pertanto, ai sensi del comma 2, art. 14 e 14-ter comma 7 della L. 241/90, si ritiene che possa essere adottata la determinazione motivata di conclusione positiva del procedimento che, ai sensi dell'art. 14-quater comma 1 della suddetta legge, sostituisca a tutti gli effetti, ogni autorizzazione, concessione, nulla osta o atto di assenso comunque denominato di competenza delle amministrazioni partecipanti, o comunque invitate a partecipare ma risultate assenti, alla predetta conferenza.

Dato atto che:

il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Mauro Moretti, Responsabile del Servizio Edilizia e Urbanistica.



Dichiarata sotto la propria responsabilità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 del D.P.R. n. 62/2013 e degli artt. 5 e 6 del Codice di Comportamento dei dipendenti del Comune di Pesaro approvato con deliberazione G.C. n. 199 del 17.12.2013, l'assenza, anche potenziale, di conflitto di interesse in relazione al procedimento in oggetto.

Si attesta la conformità del presente provvedimento al vigente Piano Anticorruzione del Comune di Pesaro e si darà corso, successivamente all'intervenuta esecutività, agli adempimenti previsti dal D. Lgs. 33/2013, in relazione alla natura del presente provvedimento.

Ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, si rilascia parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Ritenuto di provvedere in conformità.

Visti

- la Legge 241/90 e s.m.i.
- L'articolo 107, comma 3, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali emanato con D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;
- L'articolo 60 del vigente Statuto Comunale;
- L'articolo 183, comma 9 del predetto T.U.E.L.;
- L'art. 163 commi 1 e 3 del D. Lgs n. 267/2000

DETERMINA

1) DI CONCLUDERE POSITIVAMENTE la Conferenza di Servizi, di cui alla L. 241/1990, in forma simultanea e modalità sincrona, per l'esame dell'istanza di **ADOZIONE DI VARIANTE AL PRG VIGENTE, AI SENSI DELL'ART. 26 L.R. 34/1992 s.m.i., RELATIVA ALLA FLESSIBILITA' DEGLI USI NEL COSTRUITO – COMUNE DI PESARO: AREE DI "VIA TOSCANA" E "LA FIERA"**, secondo i pareri espressi dagli Enti/Servizi partecipanti alla Conferenza, così come richiamato nella parte narrativa del presente atto e contenuti nel verbale della Conferenza, significando che lo stesso, acquisito digitalmente, viene allegato alla presente determinazione, quale parte integrante e sostanziale;

2) DI CONSIDERARE, ai sensi dell'art. 14-ter comma 7 L. 241/90, acquisito l'assenso senza condizioni dei seguenti Enti/Amministrazioni:

- ARPAM Dipartimento Provinciale di Pesaro,
- AATO n. 1 – Marche Nord – Pesaro e Urbino,

regolarmente convocati a partecipare alla Conferenza di Servizi ma che, come indicato nel verbale allegato, risultano assenti;

3) DI STABILIRE che, per le motivazioni espresse in narrativa, la presente determinazione sostituisce ad ogni effetto, tutti gli atti di assenso, comunque denominati, di competenza delle amministrazioni e dei gestori di beni e servizi pubblici interessati, partecipanti o invitati o risultati assenti alla Conferenza, i quali costituiscono presupposto per l'adozione della Variante in oggetto;

4) DI DISPORRE che gli elaborati relativi alla variante siano modificati secondo le indicazioni emerse in sede di Conferenza e contenute nell'allegato verbale;

5) DI STABILIRE che copia della presente determinazione, verrà trasmessa agli Enti/Servizi interessati dal procedimento amministrativo, di seguito elencati:

- REGIONE MARCHE - Servizio Tutela Gestione e Assetto del territorio P.F. Tutela del territorio di Pesaro - Urbino;
- ASUR n. 1 - Dipartimento prevenzione U.O. Igiene e Sanità Pubblica – Pesaro;



- PROVINCIA DI PESARO E URBINO - Servizio 4 Viabilità e Servizio 6 Pianificazione Territoriale Urbanistica;
- ARPAM Dipartimento Provinciale di Pesaro,
- AATO n. 1 – Marche Nord – Pesaro e Urbino,
- Marche Multiservizi spa,
- Comune di Pesaro – Servizio Manutenzione U.O. Strade e Nuove Opere e Viabilità.

6) DI ATTESTARE che la presente determinazione, non comportando l'assunzione di impegno di spesa ai sensi dell'art. 151 comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000, non viene trasmessa al Responsabile del Servizio Finanziario ai fini dell'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria e diviene esecutiva con l'apposizione del parere di regolarità tecnica del dirigente competente per materia.

Ai sensi dell'art. 9/ter del Regolamento degli Atti dei Dirigenti, approvato con delibera di G.C. nr. 255 dell'8/08/2000, la presente determina viene resa pubblica dalla data di apposizione della firma di regolarità tecnica mediante pubblicazione all'Albo Pretorio on-line.

Pesaro, li 11/03/2020

**Il Responsabile del Servizio
MAURO MORETTI / Actalis S.p.A./03358520967**