

## DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

Oggetto: Accertamento di conformità della Variante Parziale al PTC della Provincia di Pesaro e Urbino. “Adeguamento alle normative per la grande distribuzione commerciale – Ambito Valle del Cesano”

### IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

VISTO il documento istruttorio riportato in calce al presente decreto predisposto dalla P.F. Urbanistica, Paesaggio ed Informazioni Territoriali, Edilizia ed Espropriazione, dal quale si rileva la necessità di adottare il presente atto;

RITENUTO, per i motivi riportati nel predetto documento istruttorio e che vengono condivisi, di emanare il presente decreto;

VISTI la proposta, del dirigente della P.F. Urbanistica, Paesaggio ed Informazioni Territoriali, Edilizia ed Espropriazione che contiene il parere favorevole di cui all’articolo 16, comma 1, lettera d) della legge regionale 15 ottobre 2001, n. 20 sotto il profilo di legittimità e della regolarità tecnica e l’attestazione dello stesso che dal decreto non deriva nè può derivare alcun impegno di spesa a carico della Regione;

VISTO l’articolo 25 dello Statuto della Regione;

### DECRETA

E’ accertata senza rilievi la conformità al PPAR e al PIT e il rispetto delle normative e degli indirizzi statali e regionali in tema di programmazione socio-economica e territoriale, ai sensi dell’art. 25 della L.R. 34/1992, della Variante Parziale al PTC della Provincia di Pesaro e Urbino – “Adeguamento alle normative per la Grande Distribuzione Commerciale – Ambito Valle del Cesano”.

Il Presidente della Giunta  
*(Luca Ceriscioli)*

Documento informatico firmato digitalmente



## DOCUMENTO ISTRUTTORIO

*LEGGE REGIONALE 5 agosto 1992, n. 34 Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio.*

*LEGGE REGIONALE 10 novembre 2009, n. 27 Testo unico in materia di commercio*

*REGOLAMENTO REGIONALE 02 marzo 2015, n. 1 Disciplina delle attività di commercio in sede fissa, in attuazione del Titolo II, Capo I, della legge regionale 10 novembre 2009, n. 27 (Testo unico in materia di commercio)*

*LEGGE REGIONALE 23 novembre 2011, n. 22 Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alle Leggi regionali 5 agosto 1992, n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e 8 ottobre 2009, n. 22 "Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile".*

*LEGGE REGIONALE 05 febbraio 2013, n. 2 Norme in materia di rete ecologica delle Marche e di tutela del paesaggio e modifiche alla Legge Regionale 15 novembre 2010, n. 16 "Assestamento del Bilancio 2010"*

### **1. Premessa**

In data 13 aprile 2018 (ns prot. 0414620|13/04/2018) la Provincia di Pesaro Urbino ha trasmesso, per l'accertamento di conformità, la variante parziale al proprio PTC relativa all'adeguamento alle normative della grande distribuzione commerciale – Ambito Valle del Cesano adottata definitivamente, con Delibera del C.P. n.10 del 21 marzo 2018.

L'art. 25 della L.R. 34/92 prevede che la Giunta regionale accerti la conformità del PTC al PPAR e al PIT e alle normative e agli indirizzi statali e regionali in tema di programmazione socio-economica e territoriale.

Con DGR 31/2017 (L.R. n. 20/2001. Istituzione delle Posizioni dirigenziali e di funzione nell'ambito della Segreteria Generale e dei Servizi) è assegnato alla P.F. Urbanistica, Paesaggio e Informazioni Territoriali la competenza relativa alla Conformità dei Piani territoriali di coordinamento (PTC) alla pianificazione regionale e alle norme sovraordinate.

Con nota 0588519 del 29/05/2018 è stato comunicato alla provincia di Pesaro l'avvio del procedimento e l'individuazione del responsabile del procedimento. Tale avviso è stato pubblicato sul BUR n. 48 del 14/06/2018.

### **2. Ammissibilità della valutazione**

I contenuti della Variante adottata sono coerenti con quanto previsto dall'art.12 della LR 34/92 (che specifica quanto previsto dall'art.20 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 - Testo unico degli Enti Locali). La Legge 7 aprile 2014, n. 56 ha confermato, tra le funzioni fondamentali della Provincia, quelle in materia pianificazione territoriale provinciale di coordinamento.



Inoltre la LR 27/2009 e ss.mm.ii. (*Testo unico in materia di commercio*) e il relativo regolamento attuativo n.1/2005 hanno attribuito competenze alla Provincia in tema di pianificazione delle grandi strutture di vendita da gestire principalmente attraverso il PTC.

La Provincia di Pesaro e Urbino ha assicurato adeguata partecipazione dei comuni interessati alla variante ai sensi dell'art. 25 c.1 della LR 34/92, in particolare sollecitando la manifestazione di interesse da parte dei comuni sulla tematica trattata.

Il piano è stato pubblicato ai sensi dell'art. 25 c.2 della LR 34/92 e della L. 69/2009. In particolare la delibera di adozione è stata pubblicata sul BUR della Regione Marche del 2 Novembre 2017, n. 115 e, come attestato dal Responsabile del procedimento nella determinazione n.85 del29/1/2018, il piano è stata depositato e pubblicato per 60 giorni. Gli elaborati tecnici sono inoltre stati pubblicati sul sito istituzionale della Provincia di Pesaro e Urbino.

### **3. Elaborati che costituiscono la variante al PTC**

La variante è composta dai seguenti elaborati

- Relazione generale (febbraio 2018)

#### *Elaborati di analisi*

- Analisi demografica e socio-economica
- Analisi di accessibilità delle aree centrali del PTC vigente
- Studio di impatto viabilistico

Tav. A1 - Ambiti Commerciali di programmazione

Tav. A2 - Manifestazione di interesse per la localizzazione di Grandi strutture commerciali (Proposte dei comuni)

Tav. A3 - Esercizi commerciali in sede fissa

Tav. A4 - Esercizi Grande distribuzione organizzata

Tav. A5 - Localizzazione esercizi grande distribuzione organizzata

Tav. A6 - Accessibilità aree centrali

Tav. A7 - Ambito Valle Cesano: consumo del suolo (1978 – 2010)

Tav. A8 - Ambito Valle Cesano: Sintesi delle Previsioni urbanistiche comunali vigenti

Tav. A9 - Ambito Valle Cesano: Sintesi delle previsioni urbanistiche comunali vigenti (insediamenti produttivi e commerciali)

Tav. A10 - Ambito Valle Cesano: Accessibilità aree centrali

Tav. A11 - PRG Mondolfo. Vincoli ambientali e paesistico ambientali

Tav. B1 - Ambito Valle Cesano Progetto Matrice Ambientale - Dettagli Tavola 5A del PTC vigente

Tav. B2 - Ambito Valle Cesano Progetto Matrice Insediativo-Infrastrutturale (Dettaglio Tavola 9A del PTC vigente)

Tav. B3 - Ambito Valle Cesano: Schema matrice Ambientale (Dettaglio All.A.1 Linee guida PTC 2011)



*Elaborati di progetto*

- Regole e indirizzi

Tav. C1 - Ambito Valle Cesano: Progetto Matrice Ambientale

Tav. C1.a - Ambito Valle Cesano: Rete Ecologica

Tav. C2 - Ambito Valle Cesano: Progetto Matrice Insediativo - Infrastrutturale

*Elaborati V.A.S.*

- Rapporto Ambientale

ALLEGATO 1: Provvedimento finale di assoggettabilità a VAS – Determinazione dirigenziale n. 949 del 01/08/2017

ALLEGATO 2: Atti e documenti

ALLEGATO 3: Piano di monitoraggio

ALLEGATO 4: Sintesi non tecnica

#### **4. Sintesi dei contenuti del piano**

Si riporta una breve sintesi dei principali contenuti della variante al PTC quale utile premessa per la migliore comprensione della valutazione di conformità. La sintesi non sostituisce ovviamente la lettura dell'intera documentazione del piano.

La variante nasce con l'obiettivo di adeguare il PTC alle indicazioni della LR 27/2009 che, attribuendo alla Provincia il compito di individuare le aree per le grandi strutture di vendita, prevede l'adeguamento dei piani alle indicazioni della legge stessa.

In una prima fase, tanto la richiesta di manifestazioni di interesse alle Amministrazioni comunali che le analisi condotte su temi quali demografia, struttura commerciale, infrastrutture hanno riguardato dunque l'intera provincia (Cfr i tre elaborati di analisi e le tavv. A1-A6).

Questa prima fase ha consentito di suddividere il territorio provinciale in "ambiti commerciali di programmazione" (Cfr Tav. A1), secondo quanto stabilito dalla LR 27/2009 che, all'art.2, stabilisce che "le Province indicano nel PTC gli ambiti territoriali comunali e sovracomunali rilevanti ai fini della programmazione della grande distribuzione".

Gli *Ambiti Commerciali di Programmazione* previsti sono otto. La città di Pesaro e quella di Fano, per dimensioni e problematiche specifiche, vengono individuati come ambiti autonomi mentre in altri casi gli ambiti commerciali coincidono con associazioni già sperimentate. Gli ambiti sono i seguenti: Alto e Medio Metauro, Bassa valle del Foglia, Bassa Valle Metauro, Catria e Nerone, Montefeltro, Fano, Valle del Cesano, Pesaro. Ad ogni ambito fanno dunque riferimento uno o più comuni.

Dopo questa fase preliminare, che costituisce dunque lo sfondo generale per la programmazione di settore, il PTC definisce una variante al settore commerciale limitatamente all'ambito della Valle del Cesano. Questa scelta è motivata nella relazione generale (cfr. pagg.49 e segg.) sostanzialmente con due fattori: 1) i tempi necessariamente lunghi occorrenti per una variante generale che interessi



l'intero territorio provinciale; 2) il numero limitato e il carattere non particolarmente urgente delle proposte di localizzazione commerciale ricevute tranne che per quello che concerne il Comune di Mondolfo (e quindi l'ambito Cesanense). Per quanto riguarda Mondolfo, infatti, è documentata una lunga fase di interazione tra Comune e Provincia a seguito della richiesta comunale di consentire l'insediamento di un Outlet commerciale nei pressi del casello autostradale, nonché un atto di indirizzo del Consiglio Provinciale del 26 novembre 2015 "favorevole ai contenuti della proposta di ricognizione, ferme restando le verifiche tecniche da espletare in sede di adeguamento del PTC".

La variante non opera su una tabula rasa. Il PTC vigente, approvato nel 2000 e quindi antecedente all'attuale normativa sul commercio, affrontava già il tema della programmazione del settore, localizzando le più consistenti aree commerciali nelle cosiddette "aree centrali", un "insieme di luoghi che per la loro particolare posizione assumono un'importanza strategica per ricondurre ad una 'distribuzione razionalmente diffusa' la logica tendenziale della polverizzazione casuale". Le aree centrali, localizzate in zone di espansione di tipo D, - sono distinte, nel PTC vigente, in base al rango (dalle aree centrali di primo livello di rango sovra provinciale alle aree centrali di 2° e 3° livello di rango interzonale o zonale).

In questo senso, per quanto riguarda la valle del Cesano attualmente sono individuate dal PTC vigente quattro aree centrali di 2° e 3° livello (di rilievo interzonale e zonale). La Variante, attraverso l'attivo coinvolgimento dei comuni, verifica e modifica parzialmente questo quadro programmatorio anche sulla base delle variazioni intervenute nella normativa.

Il quadro programmatorio del PTC vigente è modificato nel modo seguente (le modifiche sono registrate nella Tavola C2 *Progetto Matrice insediativo-infrastrutturale*).

- Viene sostituita la previsione localizzativa di una grande struttura di vendita relativa a Marotta / Mondolfo, spostandola da una localizzazione nella zona di Centocroci (dove viene eliminata la previsione Grande struttura di vendita, rimanendo la zona D destinata a funzioni produttive, direzionali e commerciali intese, queste ultime, come piccole e medie strutture di vendita) alla zona in località Marotta, nei pressi del casello della A14, come richiesto dall'Amministrazione Comunale. Per quanto riguarda il rapporto con il PRG, il PTC localizza la "Polarità commerciale-direzionale-culturale" di rilievo sovraprovinciale, di Marotta in un'area già individuata dal PRG come zona a destinazione terziaria e commerciale che non necessiterebbe dunque di varianti per la realizzazione di strutture commerciali. La superficie di vendita consentita nella struttura è di 30.000 mq.
- E' confermata la possibilità di insediamento nelle aree centrali previste dal vigente PTC nei comuni di Mondavio e San Lorenzo in Campo di una grande struttura, con esclusione quindi del comune di Pergola la cui previsione viene stralciata su richiesta dell'Amministrazione Comunale. Tuttavia, sulla base alle disposizioni normative oggi vigenti, nei comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti sono teoricamente consentite grandi strutture fino a 25.000mq di superficie di vendita. Nelle aree interne della Valle del Cesano, in ragione dell'assetto insediativo e delle criticità del sistema viabilistico, viene modificata la superficie massima realizzabile per le grandi strutture di vendita nei comuni di Mondavio e San Lorenzo in Campo, di popolazione inferiore ai 10.000 abitanti, portata a 3.5000 mq in sostituzione dei 25.000 teorici.



- Viene mantenuta la possibilità di modificare la localizzazione e la dimensione delle grandi strutture di vendita all'interno dei Comuni attraverso uno specifico accordo interistituzionale
- La realizzazione di una Grande struttura di vendita è subordinata, ai sensi della LR 27/2009, alla corresponsione di un onere aggiuntivo da utilizzare con finalità di perequazione territoriale.

Parallelamente, secondo quanto previsto anche dalla legge regionale sul Commercio, il PTC effettua uno studio specifico della viabilità con rilievi del traffico sulla SP 424 "Val Cesano" e sulla SP 12 "Bellisio", grazie anche all'installazione di sei sezioni di rilievo. I risultati dimostrano da un lato una discreta accessibilità alle aree centrali di cui si è calcolato il bacino di utenza sulla base di diverse isocrone, dall'altro alcune problematiche già evidenti allo stato attuale, dal momento che il livello di servizio risulta basso in relazione alla velocità media e al tempo speso in coda nelle ore di punta. In questo senso l'eventuale realizzazione di una Grande struttura di vendita presso il casello di Marotta richiederebbe interventi compensativi, ipotizzati nel PTC, che possano permettere al traffico proveniente da sud di non entrare nel centro di Marotta e di non congestionare ulteriormente la SP 424. Vengono individuati interventi compensativi sulla viabilità di Marotta che dovranno servire come riferimento in sede di domanda di autorizzazione della grande strutture di vendita.

Sui temi ambientali, la Variante costituisce l'occasione per aggiornare, per l'ambito del Cesano, il tematismo della Rete ambientale del PTC vigente e di integrarlo con le previsioni della Rete Ecologica (REM) per cui viene previsto un elaborato specifico (Tav. C1.a - Ambito Valle Cesano: Rete Ecologica). Inoltre La procedura di VAS ha permesso di focalizzare alcune tematiche ambientali, in gran parte confluite nell'art. 13. (Disposizioni e Indirizzi in materia ambientale ed energetica) dell'elaborato "Regole e Indirizzi" che costituiranno un riferimento in sede di procedura di Via (la LR 6/2006 prevede, per le grandi strutture di vendita, la verifica di assoggettabilità provinciale).

## **5. Valutazione di conformità**

La L.R. 34/1992, all'art.25 c. 5 definisce i compiti della Regione nel processo di approvazione del PTC quando stabilisce che "il piano adottato è trasmesso alla giunta regionale ai fini di accertarne la conformità al PPAR e al PIT e il rispetto delle normative e degli indirizzi statali e regionali in tema di programmazione socio-economica e territoriale." L'art.25 c.6 della stessa legge prevede che la conformità del PTC sia accertata entro duecentoquaranta giorni con decreto del Presidente della giunta, previo parere della Commissione consiliare competente e del CRT (Comitato Regionale per il Territorio). Quest'ultimo organismo è stato soppresso con Regolamento Regionale n. 11 del 4 dicembre 2004 (*"Individuazione degli organismi collegiali oggetto di riordino o soppressione in attuazione dell'art.3 della LR 12.5.2003 n.7"*) e quindi la prevista richiesta di parere è stata limitata alla Commissione consiliare competente.

Per valutare la conformità del piano è stata convocata una conferenza dei servizi istruttoria in data 25 maggio 2018 il cui verbale, debitamente firmato, è conservato agli atti presso la PF Urbanistica, Paesaggio e Informazioni Territoriali. Sono inoltre stati esaminati i documenti del Piano.



Sono inoltre stati sollecitati contributi istruttori ai soggetti non intervenuti alla conferenza (in particolare con nota 14159155|20/06/2018|UPT indirizzata al Dirigente della Posizione di funzione - *Programmazione integrata, Commercio, Cooperazione e Internazionalizzazione*) precisando che il mancato invio di osservazioni sarebbe stato interpretato come parere favorevole.

Si riporta in modo analitico l'accertamento della conformità.

#### **a) Conformità con PPAR**

La variante al PTC, non prevedendo nuove urbanizzazioni ma localizzando strutture commerciali entro aree già individuate dai PRG come aree in cui è già consentita la localizzazione di strutture commerciali, non presenta elementi in contrasto con il PPAR.

Inoltre, l'aggiornamento della "Matrice Ambientale" (Tav. C1) come è precisato nell'art. 9 dell'elaborato *Regole e indirizzi per la pianificazione commerciale* "è riferito semplicemente all'aggiornamento di quei tematismi che risultavano modificati per effetto di nuovi piani ed atti emanati dagli enti di competenza successivamente all'approvazione del PTC vigente (ZPS, ZSC, PAI Marche – Aree Esondabili, Immobili di notevole interesse pubblico (ex art.136 D.Lgs 42/2004), Parco Museo minerario delle Miniere di zolfo delle Marche)". Non sono state quindi apportate modificazioni né alle perimetrazioni del PPAR né alla sua normativa.

E' quindi accertata la conformità al PPAR.

#### **b) Conformità con PIT**

Il PIT (*Piano di Inquadramento Territoriale*), che si configura come un piano di natura strategica, come un piano, cioè, che "assume le linee di assetto non come un disegno vincolante ma come una visione guida per il futuro", assegna ai PTC il compito di approfondire la Visione Guida e di contribuire a definire gli indirizzi guida.

Non si rilevano elementi di contrasto e la conformità è pertanto accertata.

Va incidentalmente notato che il PIT, approvato dal Consiglio Regionale in data 8/2/2000, non essendo stato aggiornato negli anni successivi, sconta oggi un certo anacronismo dovuto alla sopravvenuta emanazione di nuove leggi, sia nazionali che regionali (per esempio quella relativa al commercio), all'emergere di nuovi fenomeni e di nuove dinamiche territoriali (per esempio quelli successivi alla crisi del 2008), alla realizzazione di nuovi progetti (per es. il progetto Quadrilatero).

#### **c) Conformità con le norme relative al commercio**

Al fine di verificarne conformità, si sintetizzano le principali scelte compiute dalla Variante in tema di programmazione commerciale:

- a) La variante al PTC suddivide la Provincia in ambiti per la programmazione commerciale
- b) Concentrandosi su uno degli ambiti previsti, prevede la localizzazione di una grande struttura di vendita (30.000 mq di superficie di vendita) nel comune di Mondolfo, e la localizzazione di due



grandi strutture di vendita (GSV) in comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti individuati, nel PTC vigente, come “Aree centrali”

- c) Verifica le condizioni della rete infrastrutturale
- d) Prevede la possibilità di variazione della localizzazione delle GSV attraverso un accordo interistituzionale
- e) Prevede forme di perequazione territoriale.

Il quadro conoscitivo che supporta tali scelte è costituito essenzialmente da un’analisi socio-economica condotta a livello provinciale (cfr. l’elaborato *Analisi Demografica e Socio-Economica*), da un focus sulla valle del Cesano (in particolare Relazione Generale, cap. 12.1 *Inquadramento Socio-economico e struttura commerciale*, pag. 50 e segg.) da un’analisi della viabilità e del traffico (Cfr gli elaborati *Analisi Accessibilità delle Aree centrali del Ptc vigente* e, per un focus, *Valle del Cesano: Studio di impatto viabilistico*). Anche le manifestazioni di interesse da parte dei comuni possono inoltre essere considerate un importante strumento conoscitivo e sono infatti cartografate. In generale le Cartografie A1 – A4 sono parte integrante del quadro conoscitivo riferito a questo tema.

I riferimenti normativi, rispetto ai quali valutare la Variante, sono costituiti in particolare dalla LR 27/2009 (*Testo unico in materia di commercio*) e dal relativo regolamento attuativo n.1/ 2015 (*Disciplina delle attività di commercio in sede fissa, in attuazione del Titolo II, Capo I, della legge regionale 10 novembre 2009, n. 27 - Testo unico in materia di commercio*).

La LR 27/2009, all’art.3 c.1, assegna alle province la competenza di stabilire i criteri per la pianificazione commerciale attraverso il PTC, in particolare valutando l’impatto dei flussi di traffico e la condizione delle infrastrutture (nonché, al c.2, la situazione generale del settore commerciali e gli effetti d’ambito sovracomunale e di concentrazione da esso prodotti): *1. Le Province in conformità al regolamento di cui all’articolo 2, comma 1, stabiliscono i criteri per la pianificazione territoriale nel settore commerciale mediante il piano territoriale di coordinamento (PTC) di cui all’articolo 12 della l.r. 5 agosto 1992, n. 34 (Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio) e in particolare quelli finalizzati ad individuare le aree di localizzazione delle grandi strutture di vendita attraverso la valutazione dell’impatto dei flussi di traffico, nonché in relazione alla rete viaria ed agli accessi*).

Il regolamento 1/2015 rafforza questa competenza introducendo in modo esplicito il tema della definizione di ambiti commerciali all’art.2 c.2:

*2. Le Province indicano nel PTC gli ambiti territoriali comunali e sovracomunali rilevanti ai fini della programmazione della grande distribuzione, tenendo conto: a) del sistema insediativo e delle aree comunali e sovracomunali di gravitazione determinate dall’assetto delle reti dei servizi e delle reti infrastrutturali; b) di eventuali specifiche connotazioni dei flussi di gravitazione commerciale messi in evidenza dalle analisi della mobilità e delle abitudini di acquisto.*



L'art. 99 della LR 27/2009 fissa in un anno dall'approvazione del regolamento il termine non perentorio per l'adeguamento dei PTC (*1. Le Province, entro un anno dall'approvazione del regolamento di cui all'articolo 2, comma 1, adeguano i propri PTC alle disposizioni di cui all'articolo 3*)

Per quanto riguarda la localizzazione delle Grandi strutture di Vendita (GSV), è regolata da alcuni articoli e da alcune tabelle allegate al Regolamento.

L'art. 25 c. 1 del Regolamento prevede: *Le grandi strutture di vendita, alimentari e non alimentari, sono costituite da un'unica struttura edilizia anche se articolata su più immobili funzionalmente collegati, composta da un unico esercizio o da un insieme di più esercizi di vicinato o di medie o grandi strutture e sono classificate per dimensione come indicato nella allegata Tabella 7. Una grande struttura di vendita può essere qualificata come centro commerciale ove ricorrano le condizioni di cui all'articolo 31.*

In particolare, nella tabella 7, le GSV sono classificate da GS1 (superficie di vendita fino a 25.000 mq) a GS4 (superficie di vendita superiore a 40.000mq).

La tabella 8, introdotta al comma 3 dell'art. 25, associa la tipologia di GSV di cui sopra a una determinata classe di comuni. In questo senso *nei comuni fino a 10 .000 abitanti sono localizzabili le grandi strutture di vendita anche sotto forma di centro commerciale individuate come GS1; nei comuni da 10.001 abitanti fino a 20.000 abitanti sono localizzabili le grandi strutture di vendita anche sotto forma di centro commerciale individuate come GS1 e GS2; nei comuni da 20.001 abitanti fino a 30.000 abitanti sono localizzabili le grandi strutture di vendita anche sotto forma di centro commerciale individuate come GS1 GS2 GS3; nei comuni superiori a 30.000 abitanti e nei comuni capoluoghi di provincia sono localizzabili le grandi strutture di vendita anche sotto forma di centro commerciale individuate come GS1, GS2, GS3, GS4.*

Va evidenziato che l'art.2, c.5, lett. a) del Regolamento definisce le possibilità di deroga dalle indicazioni della tabella: *le Province, previa concertazione con i Comuni, possono nel PTC, tenuto conto delle caratteristiche del territorio, della mobilità esistente, della sostenibilità ambientale e infrastrutturale: a) prevedere insediamenti di grandi strutture di vendita con superficie di vendita inferiore a quella determinata ai sensi dell'articolo 25, comma 1"*

In questo senso, la Variante in esame prevede, a seguito di una manifestazione di interesse dei comuni, e anche in ragione delle criticità del sistema viabilistico e degli impatti territoriali, che le superfici massime di vendita nelle aree centrali individuate dal PTC nei comuni al di sotto dei 10.000 abitanti siano portate a 3.500mq (quindi nei comuni di Mondavio e San Lorenzo in Campo mentre Pergola che, che era stata individuata come polarità nel PTC del 2000, ora ha manifestato la volontà di non localizzare GSV sul proprio territorio). Il comune di Marotta-Mondolfo che per numero di abitanti può ospitare una GSV di tipo GS2 (da 25.001 a 35.000 mq di superficie di vendita), sulla base delle valutazioni del PTC è autorizzata a ospitare una struttura per una superficie massima di 30.000 mq di sv.



L'art. 25 c.6 consente il trasferimento di sede nell'ambito del territorio comunale delle GSV nel rispetto di quanto previsto dal PTC: la Variante in esame consente questa operazione attraverso un accordo interistuzionale.

La LR 27/2009 all'art.16 ter nonché il Regolamento 1/2015 all'art.30 prevedono che il rilascio dell'autorizzazione per le GSV sia subordinato alla corresponsione di un onere aggiuntivo, non superiore al 30% degli oneri di urbanizzazione primaria, con vincolo di destinazione alla rivitalizzazione del piccolo commercio. A tale onere aggiuntivo, regolato da DGR 304/2015, si fa riferimento nel punto 5 delle Regole e Indirizzi della Variante.

L'art. 12 dell'elaborato Regole e indirizzi della Variante, basandosi su quanto previsto dall'art.29 del Regolamento 1/2015, prevede che, in relazione alle criticità evidenziate sulla SP 424, gli studi di impatto viabilistico da presentare in sede di domanda di autorizzazione della GSV di Mondolfo dovranno "proporre soluzioni idonee a ridurre gli impatti sul sistema viario esistente". Una soluzione è già individuata nello studio di impatto viabilistico che individua un tracciato di viabilità alternativa che potrebbe convogliare il traffico proveniente da Sud senza entrare nel centro abitato e senza congestionare ulteriormente la SP424.

E' quindi accertata la conformità della Variante alle normative relative al settore commerciale.

#### **d) Conformità con normative per la limitazione del consumo di suolo**

E' accertata la conformità con le normative per la limitazione del consumo di suolo previste all'art. 11 (Disposizioni in materia urbanistica) della LR 22/2011 e ss.mm. e ii.

L'art. sopra citato infatti recita:

*"1. Fermo restando quanto previsto al Capo I, fino all'entrata in vigore della legge regionale organica per il governo del territorio e comunque non oltre il 31 dicembre 2020, i Comuni si attengono alle seguenti disposizioni, finalizzate alla riduzione del consumo di suolo nonché al massimo utilizzo e riqualificazione del patrimonio edilizio e urbano esistente, anche a fini di tutela paesaggistica:*

*a) non possono essere adottati nuovi PRG o varianti ai PRG vigenti, anche con il procedimento gestito tramite lo sportello unico per le attività produttive, che prevedono ulteriori espansioni di aree edificabili in zona agricola nei Comuni che non hanno completato per almeno il 75 per cento l'edificazione delle aree esistenti con medesima destinazione d'uso urbanistica;*

*b) possono sempre essere adottati nuovi PRG o varianti ai PRG vigenti, se finalizzati alla riduzione delle previsioni di espansione delle aree edificabili ovvero al recupero di aree urbane degradate od oggetto di bonifica ambientale. Per tali varianti non si applica quanto stabilito dall'articolo 26 bis, comma 9, della l.r. 34/1992".*



Localizzando la nuova struttura commerciale di Mondolfo presso un'area già individuata dal PRG come zona destinata ad attività commerciali e terziarie e confermando le altre polarità in aree già oggi di tipo D, il PTC non richiede varianti ai piani regolatori che comportino l'individuazione di ulteriori aree edificabili in zona agricola.

#### **e) Conformità alla rete ecologica**

La variante al PTC, nel riprendere quanto previsto dall'art.5 c.1 della LR 2/2013, (*La R.E.M. è recepita negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adottati dopo l'entrata in vigore della presente legge*). inserisce, ad integrazione della Matrice Ambientale del PTC, la nuova Tavola C1A(Ambito Valle del Cesano: Rete Ecologica) che cartografa gli elementi costitutivi della rete ecologica (Unità ecologico-funzionali, nodi, aree buffer, Sistemi di connessione).

Nella Relazione generale sono riportate le schede relative alle Unità Ecologico Funzionali presenti nell'area mentre un richiamo alla REM è contenuto anche nell'elaborato Regole e indirizzi (art.10)

E' dunque accertata la conformità rispetto ai temi della Rete Ecologica.

#### **f) Conformità rispetto alle normative geomorfologiche e della compatibilità idraulica**

Il parere favorevole di conformità è stato rilasciato in sede di conferenza di servizi istruttoria dal rappresentante della PF Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino la quale ha riaffermato "per l'area di nuova localizzazione, nei pressi del casello A14 di Marotta, le valutazioni, indicazioni e contenuti prescrittivi formulati nei precedenti pareri di compatibilità geomorfologica (art. 89 del DPR 380/01) e con riguardo agli aspetti idrologici-idraulici (art. 10 della L.R. 22/2011-DGR 53/2014) n. 2887/11 del 20/09/2011 e n. 2966/12 del 16/04/2012. Evidenzia in particolare che nell'ambito delle procedure di cui sopra è stata posta particolare attenzione alla protezione del territorio dal rischio idraulico, prevedendo per l'attuazione della previsione urbanistica sulla zona la contemporanea realizzazione di notevoli misure di mitigazione della pericolosità, riguardanti principalmente la sistemazione del fosso demaniale afferente e la realizzazione di un nuovo collettore fognario acque bianche lungo via Valcesano, in grado di convogliare a mare anche gli apporti idrici provenienti dalle limitrofe aree urbanizzate esistenti e di previsione urbanistica".

#### **g) Conformità rispetto alla politica dei trasporti**

Il parere favorevole di conformità è stato rilasciato in sede di conferenza di servizi istruttoria dal rappresentante della PF "Trasporto Pubblico Locale Logistica e Viabilità" il quale "ha valutato positivamente lo studio effettuato dalla Provincia per quanto riguarda la viabilità ed i conseguenti interventi compensativi previsti al fine di non congestionare ulteriormente le vie di transito limitrofe alla Grande Struttura di Marotta auspicando una particolare attenzione per quanto riguarda l'agevolazione all'uso del mezzo pubblico richiedendo, in fase di autorizzazione comunale, la realizzazione di specifiche infrastrutture idonee allo scopo, a carico dell'attuatore dell'intervento".

La conformità è accertata anche in considerazione del fatto che il suggerimento contenuto nel parere è di fatto contenuto anche all'art. 14, punto .2 dell'Elaborato "Regole e indirizzi" in cui, nell'ambito delle misure compensative per la realizzazione della GSV, è richiesto "l'impegno ad



attivare e gestire servizi e a realizzare opere che possano ridurre l'accessibilità veicolare dell'insediamento commerciale (bus-navetta con la stazione ferroviaria, realizzazione di fermata di servizio pubblico, parcheggio taxi etc)"

#### **h) Conformità con Direttiva Alluvioni e con PAI**

Il parere favorevole di conformità è stato rilasciato in sede di conferenza di servizi istruttoria dal rappresentante della PF "Difesa del Suolo e della Costa" il quale ha dichiarato che "in seguito alla verifica fatta dall'ufficio delle eventuali interferenze tra le nuove localizzazioni insediative della variante al PTC e le perimetrazioni del PAI del 2004 e variante del 2016 in itinere, nonché del Piano Alluvioni, non si riscontrano incongruenze/interferenze. Il parere è favorevole".

#### **6. Conclusione: conformità della Variante al PTC della Provincia di Pesaro e Urbino**

Sulla base dell'istruttoria condotta, non emergono rilievi rispetto alla conformità della Variante al PTC di Pesaro e al PPAR e al PIT e al rispetto delle normative e degli indirizzi statali e regionali in tema di programmazione socio-economica e territoriale con la normativa. Va anche notato che in tema di VAS è stato rilasciato, in sede di conferenza, un parere da parte del rappresentante della PF Valutazioni e autorizzazioni ambientali che ha valutato positivamente il recepimento delle osservazioni formulate in sede di VAS, in particolare quelle relative all'inquinamento atmosferico e luminoso, inserite nell'art.13 dell'allegato Regole e indirizzi della Pianificazione Commerciale.

Ai sensi della LR 34/92, art. 25, sulla base dell'istruttoria condotta, vista la DGR n. 1375 del 22/10/2018 (*Accertamento di conformità della Variante parziale al PTC di Pesaro e Urbino. "Adeguamento alle Normative sulla grande distribuzione commerciale – Ambito Valle del Cesano". Richiesta di parere alla Commissione Consiliare ex art. 25, c.6, L.R. 34/1992*), rilevato che in data 26/11/2018 la competente Commissione consiliare ha espresso parere favorevole (Parere 124/18), si propone l'adozione del presente atto.

Il sottoscritto, in relazione al presente provvedimento, dichiara, ai sensi dell'art. 47 D.P.R. 445/2000, di non trovarsi in situazioni anche potenziali di conflitto di interesse ai sensi dell'art. 6bis della L.241/1990 e degli artt. 6 e 7 del DPR 62/2013 e della DGR 64/2014.

Il responsabile del procedimento  
(*Vincenzo Zenobi*)

Documento informatico firmato digitalmente

PROPOSTA E PARERE DEL DIRIGENTE DEL SERVIZIO/ DELLA P.F. URBANISTICA,  
PAESAGGIO ED INFORMAZIONI TERRITORIALI, EDILIZIA ED ESPROPRIAZIONE



Il sottoscritto, considerata la motivazione espressa nell'atto, esprime parere favorevole sotto il profilo della legittimità e della regolarità tecnica del presente decreto e ne propone l'adozione al Presidente della Giunta regionale.

Si attesta inoltre che dal presente decreto non deriva né può derivare alcun impegno di spesa a carico della regione.

Il sottoscritto dichiara di non trovarsi in situazioni anche potenziali di conflitto di interesse ai sensi dell'art. 6 bis della L. 241/1990 e degli artt. 6 e 7 del DPR 62/2013 e della DGR 64/2014.

Il dirigente  
(*Achille Bucci*)

Documento informatico firmato digitalmente

ALLEGATI

