



Servizio	Servizio Urbanistica e Tutela ambientale	
Determinazione n°	1048	del 13/05/2021

documento n. 1164

Oggetto:	ADOZIONE DI VARIANTE NON SOSTANZIALE ALLE NORME TECNICHE ATTUATIVE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE PER LA DIVERSIFICAZIONE DELL'OFFERTA TURISTICA, AI SENSI DEGLI ARTT. 15 E 30 DELLA L.R. N. 34/1992 E S.M.I. – CONCLUSIONE POSITIVA DELLA CONFERENZA DI SERVIZI
----------	--

**IL RESPONSABILE
SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA AMBIENTALE**

Premesso che:

Il Comune di Pesaro è dotato di PRG approvato in via definitiva dalla Provincia di Pesaro e Urbino in data 15 dicembre 2003 con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 135 ed entrato in vigore il 31 dicembre 2003, giorno successivo alla pubblicazione nel BUR n. 122 del 30.12.2003;

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 126 del 01.10.2012 sono state impartite linee di indirizzo ai competenti Uffici prevedendo la possibilità di proposte di variante allo strumento urbanistico per il potenziamento del settore turistico ricettivo alberghiero;

Tali indirizzi sono stati ridefiniti con Delib.C.C. n. 35 del 25.03.2019 e prevedono anche proposte di variante allo strumento urbanistico in merito alla modifica di destinazione d'uso da (Trh) ad (R) e/o (T) e (S) con contestuale mantenimento della capacità ricettiva alberghiera, di cui alla delibera C.C. n. 126/2012;

Ricordato che:

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 110 del 03/12/2018 è stato approvato il documento Strategico della Città di Pesaro denominato "Pesaro 2030. Strategie e Progetti sulla Città del Futuro", finalizzato a proporre ed individuare strategie e progetti per il futuro della città;

Uno dei temi/obiettivi di medio periodo oggetto del suddetto documento strategico, denominato "La città e i suoi spazi", concerne il ripensamento delle previsioni urbanistiche contenute nel vigente PRG incentivando "il costruire sul costruito" mediante l'implementazione di tre principali azioni: il ripensamento degli spazi con la trasformazione delle aree urbane, la flessibilità degli usi nel costruito e il riuso dei grandi complessi edilizi non più utilizzati;

Con successiva deliberazione n. 50 del 29.06.2020 il Consiglio Comunale ha approvato il documento di analisi della situazione urbanistica del Comune di Pesaro e della sua strumentazione di pianificazione, redatto dall'Arch. Tamino, ai fini della revisione del vigente PRG; si riportano alcune considerazioni in esso contenute in merito alla flessibilità degli usi:

Lavorare sui tessuti urbani esistenti per rivitalizzarne la trama consolidata nel tempo, comporta in molti casi il superamento delle funzioni che hanno dato vita ai complessi edilizi pubblici e privati esistenti ed agli insediamenti urbani, e che oggi si stanno indebolendo o sono scomparse.



Un primo criterio di innovazione normativa deve pertanto essere connesso alla liberalizzazione degli usi e delle trasformazioni precedentemente previste, consentendo di insediare le funzioni che sono richieste e dove sono richieste.

Questa flessibilità funzionale non interessa solo le grandi trasformazioni delle aree e dei contenitori di livello urbano, ma riguarda anche i numerosi interventi di recupero e riqualificazione diffusa relativi a piccole aree, a singoli fabbricati o anche parte di essi.

Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del vigente PRG stabiliscono l'ammissibilità delle destinazioni d'uso degli edifici in relazione ai sub sistemi in cui sono inseriti e alle destinazioni d'uso specificate negli elaborati di Piano; tali indicazioni possono risultare eccessivamente particolareggiate, portando all'individuazione di destinazioni d'uso ammesse per una certa area e per un certo edificio non più giustificate dall'evoluzione del contesto socio economico, finendo per limitare, o addirittura impedire, il riutilizzo di immobili dismessi; tale fenomeno è riscontrabile anche nell'area alberghiera della zona mare individuata dalle sopra citate Delib.C.C. n. 126/2012 e 35/2019, in cui sono presenti anche le destinazioni d'uso specifiche Tr (attrezzature ricettive) e Trh (destinazione esclusiva albergo).

Preso atto che:

La situazione attuale legata all'epidemia da COVID-19 e alla emergenza sanitaria di rilevanza internazionale ha comportato cambiamenti agli stili di vita e alle abitudini della popolazione, modificando le consuetudini in ogni ambito sociale, compreso quello turistico;

Le diverse esigenze nate in tale contesto stanno portando alla rivalutazione delle priorità e alla modifica della richiesta di accoglienza turistica, andando ad indirizzare la scelta anche su strutture che possano garantire maggiore riservatezza, evitando l'utilizzo di spazi e servizi condivisi, in favore di un turismo più "domestico";

Risulta necessario permettere l'adeguamento delle strutture ricettive della città di Pesaro a queste forme di turismo, tramite la flessibilizzazione delle destinazioni d'uso attualmente consentite, evitando la previsione esclusiva ad albergo con l'introduzione di apposite modifiche alle Norme Tecniche del PRG, allo scopo di diversificare la proposta di offerta turistica della città.

Tali modifiche sono finalizzate anche ad incentivare il recupero del tessuto edilizio esistente, permettendo un generale recupero del "già costruito", al fine di evitare situazioni di abbandono e degrado e con generale miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti urbani della zona mare, facilitando la riqualificazione dei fabbricati.

Rilevato che:

Secondo l'art. 2.2.2.1 delle NTA del PRG la destinazione d'uso Tr comprende *alberghi, residenze turistico alberghiere, ostelli, country houses ecc. (articolati in conformità alla legislazione vigente), sale da ballo, pubblici esercizi, sale giochi e attività similari*, mentre la destinazione Trh si limita ad *albergo ammettendo sale da ballo, pubblici esercizi, sale giochi e attività similari nella percentuale massima del 15% della Sn*.

Si intende superare il limite di uso esclusivo ad albergo indicato dal Trh, allargando le possibilità di utilizzo anche ad altre destinazioni ricettive per finalità turistiche, ovvero le stesse già comprese nel Tr, mantenendo il limite del 15% della Sn per sale da ballo, pubblici esercizi, sale giochi e attività similari.

Inoltre le Norme Tecniche del PRG del Comune di Pesaro non contemplano la tipologia di struttura ricettiva denominata "condhotel", prevista sia dalla normativa nazionale (art. 31 del D.L. n. 133/2014,



convertito con modificazioni nella Legge n. 164/2014, e D.P.C.M. n. 13/2018), nonché da quella regionale (L.R. n. 9 del 11.07.2006 *Testo unico delle norme regionali in materia di turismo* - art. 10 comma 5.ter, così come modificato dall'art. 11 della L.R. n. 28/2020);

Risulta necessario provvedere al recepimento nelle previsioni dello strumento urbanistico di tale tipologia di struttura ricettiva, allo scopo di adeguarsi alla normativa sovraordinata e per rispondere alle esigenze sopra citate di flessibilizzazione delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti.

Vista la Sentenza n. 467/2020 con cui il TAR Marche ha dichiarato illegittimi alcuni provvedimenti dell'Amministrazione Comunale di Pesaro con le quali veniva negata la possibilità di trasformazione di un albergo in residenza turistico alberghiera;

Il Servizio Urbanistica e Tutela Ambientale propone l'adozione di una variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale strutturata nei seguenti contenuti principali:

- Modifica dell'articolo 2.2.2.1 relativa alla descrizione delle voci (Tr) e (Trh) nell'ambito della destinazione d'uso "Attività terziarie" (T);
- Modifiche agli articoli 4.4.4.2 e 4.4.4.3, relativi ai Progetti Norma 4.2 (Spiaggia di ponente) e 4.3 (Spiaggia di levante).

Constatato che:

L'art. 23-ter c. 1 del DPR n. 380/2001 dispone che il mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante è quello tra categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico (residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale, rurale);

L'ampliamento degli utilizzi ammessi nell'ambito delle destinazioni d'uso legate alle attività ricettive o rimane contenuto nella stessa categoria "turistico-ricettiva", portando una flessibilizzazione degli usi consentiti coerente con il tessuto urbano esistente, con particolare riferimento alle parti di città già consolidate, ovvero, nell'ambito dei condhotel, recepisce disposizioni di leggi regionali o nazionali;

Le modifiche proposte non incidono sul dimensionamento globale del PRG e, pur variando le destinazioni d'uso e le Norme Tecniche di Attuazione, non modificano la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard di cui al D.M. 1444/1968;

La presente variante ricade nelle fattispecie previste dall'art. 15 c. 5 della L.R. 34/92, può pertanto essere approvata in via definitiva dalla Giunta Comunale ai sensi dell'articolo 30 della citata legge.

Dato atto che il Responsabile del Servizio Urbanistica e Tutela Ambientale del Comune di Pesaro, ai sensi dell'art. 14 e seguenti della Legge n. 241/1990 e s.m.i., con nota prot. n. 48758 del 21.04.2021, ha indetto la Conferenza di Servizi in forma simultanea e modalità sincrona, per l'esame dell'istanza di **ADOZIONE DI VARIANTE NON SOSTANZIALE ALLE NORME TECNICHE ATTUATIVE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE PER LA DIVERSIFICAZIONE DELL'OFFERTA TURISTICA, AI SENSI DEGLI ARTT. 15 E 30 DELLA L.R. N. 34/1992 E S.M.I..**

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

elaborato

allegato digitale



01. Relazione	01. RT NTA_alberghi v0.pdf.p7m
02. Stralcio NTA vigente e variante	02. VIG_VAR NTA_alberghi v0.pdf.p7m
03. Screening Livello I Valutazione incidenza	03. SC_VINC NTA_alberghi v0.pdf.p7m
04. Rapporto preliminare di screening VAS	04. RP_VAS NTA_alberghi v0.pdf.p7m
Scheda di sintesi	Scheda di sintesi VAS NTA_alberghi.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 sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- **Regione Marche** - Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio P.F. Tutela del Territorio di Pesaro – Urbino – Parere n. 3797/21 (pervenuto al prot. n. 55436 del 06.05.2021 e confermato in sede di conferenza):

OMISSIS ... parere favorevole in ordine alla compatibilità della variante normativa proposta con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01, comprensivo delle valutazioni ed accertamenti previsti dal documento tecnico approvato con D.G.R. 53/2014, in applicazione dell'art. 10 della L.R. Marche 22/2011, con le indicazioni e nel rispetto delle prescrizioni sotto riportate:

- La progettazione esecutiva di eventuali futuri interventi strutturali andrà supportata da uno specifico studio geologico-geotecnico-sismico, basato su una adeguata campagna geognostica con prove in sito ed eventuali analisi di laboratorio, nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni recate dalle vigenti Norme Tecniche per le Costruzioni (D.M. 17/01/2018). In particolare, per quanto riguarda le indagini sismiche, è necessario prendere in considerazione gli studi di microzonazione sismica di 2° livello del Comune di Pesaro, procedendo secondo le specifiche disposizioni contenute nelle corrispondenti N.T.A. di PRG.

- Nella progettazione esecutiva degli interventi strutturali riguardanti edifici esistenti si dovrà fare particolare riferimento al Capitolo C8 - *Costruzioni esistenti* del D.M. 17 gennaio 2018, che in particolare prevede l'esecuzione di valutazioni sulla sicurezza (paragrafo 8.3 *Valutazione della sicurezza*) sulle strutture esistenti ogni qualvolta si prevedano interventi strutturali di miglioramento o di adeguamento, determinando il livello di sicurezza prima e dopo l'intervento.

- Prima dell'inizio lavori si rende inoltre necessaria la presentazione della pratica sismica, come disposto nella Parte II, Capo IV, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., tramite portale DOMUS (Deposito On-line Marche Unificato per la Sismica), raggiungibile all'indirizzo <https://domus.regione.marche.it/sismica/>.

- Si rammenta che all'interno degli ambiti a pericolosità idraulica mappati dal PAI sono consentiti i soli interventi rispondenti all'art.9 "*Disciplina delle aree inondabili*" delle relative Norme di Attuazione del Piano stralcio e condizionatamente agli esiti di una verifica tecnica, volta dimostrarne nel merito la compatibilità con il livello di rischio dichiarato, che andrà allegata al progetto edilizio e valutata dal Comune nell'ambito del rilascio del provvedimento autorizzativo, ai sensi dell'art. 9 comma 2 delle N.A. del PAI.

- Come noto in base ai "*Criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali di cui all'art.10, comma 4, della L.R. 22/2011*" approvati con D.G.R. n. 53 del 27/01/2014, l'accertamento in ordine all'applicazione delle disposizioni rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica, di cui al Titolo III degli stessi, spetta all'Ente competente al rilascio del titolo abilitativo ad attività di trasformazione, comportante variazione della permeabilità superficiale.



Ciò premesso si evidenzia che la progettazione delle opere di urbanizzazione, comprese le misure compensative ed il loro corretto dimensionamento, in base ai suddetti criteri e relative Linee Guida, rimane di stretta competenza del progettista, anche sulla base di valutazioni relative all'assetto complessivo della rete idraulica recapitante.

- Le scelte progettuali andranno comunque orientate al contenimento dell'impermeabilizzazione delle superfici scoperte, privilegiando l'utilizzo di pavimentazioni permeabili o semipermeabili.
- Allo scopo di mantenere costanti nel tempo le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, si raccomanda di dotare le aree d'intervento di un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento, attraverso la pubblica fognatura, delle acque superficiali.

Ai fini della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS esprime parere favorevole alla esclusione, alle condizioni contenute nel citato parere.

- **Asur n. 1:** parere favorevole, anche ai fini della esclusione dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.
- **Provincia di Pesaro e Urbino:**

In riferimento alla Valutazione di Incidenza, esprime il seguente parere:

Esaminato il Format di supporto Screening di Valutazione di Incidenza presentato dal Comune di Pesaro - Servizio Urbanistica e Tutela Ambientale;

Evidenziato che la variante in oggetto non causerà perdita e/o frammentazione di habitat di interesse comunitario né perdita e/o frammentazione di habitat di specie di interesse comunitario, si esprime parere di Screening di Incidenza specifico positivo, ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/1997 e della DRG 1661/2020.

In riferimento al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS:

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; vista la valutazione di screening positiva; ritiene di concludere positivamente il procedimento, disponendo l'esclusione dalla VAS della variante alle Norme Tecniche Attuative del Piano Regolatore Generale per la diversificazione dell'offerta turistica, 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.

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. Ilaria Ancona, dipendente del Servizio Urbanistica e Tutela Ambientale.

Dichiarata sotto la propria responsabilità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 del D.P.R. n. 62/2013 e degli artt. 7 e 8 del Codice di Comportamento dei dipendenti del Comune di Pesaro approvato con deliberazione G.C. n. 56 del 23.03.2021, 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 NON SOSTANZIALE ALLE NORME TECNICHE ATTUATIVE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE PER LA DIVERSIFICAZIONE DELL'OFFERTA TURISTICA, AI SENSI DEGLI ARTT. 15 E 30 DELLA L.R. N. 34/1992 E S.M.I.**, 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 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;

3) DI STABILIRE che copia della presente determinazione, venga 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 3 Ambiente e Servizio 6 Pianificazione Territoriale Urbanistica;

4) 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.



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 **13/05/2021**

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