



Servizio	Servizio Urbanistica e Tutela ambientale	
Determinazione n°	3017	del 02/12/2021

documento n. 3355

Oggetto:	DETERMINAZIONE DI CONCLUSIONE POSITIVA DELLA CONFERENZA DI SERVIZI EX ART. 14 TER L. N. 241/1990 RELATIVA ALL'ADOZIONE DI VARIANTE SOSTANZIALE AL PRG VIGENTE RELATIVA AD AREA PRODUTTIVA IN LOCALITA' VILLA FASTIGGI – UMI 0.123, AI SENSI DELL'ART. 26 L.R. 34/1992 E S.M.I.
----------	---

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA AMBIENTALE

Premesso che da un'analisi degli insediamenti presenti nel territorio, sono state individuate in località Villa Fastiggi delle aree produttive dismesse o comunque da riqualificare, per le quali l'Amministrazione Comunale ravvisa la necessità di intervenire con modifiche allo strumento urbanistico, con lo scopo di incentivare il recupero del tessuto edilizio esistente, permettendo il recupero del "già costruito"; si tratta di alcune aree nate come industriali/artigianali che a seguito della crisi del settore manifatturiero potrebbero essere recuperate per altri scopi, comunque compatibili, considerando anche che tali aree, visto lo sviluppo che nel tempo ha avuto la città attorno a loro, si trovano non più in posizione periferica rispetto l'abitato, ma circondate e affiancate da zone residenziali.

Viste le richieste/segnalazioni avanzate da parte di alcuni proprietari delle stesse, per le quali sono state riscontrate difficoltà di attivazione delle trasformazioni urbanistiche/edilizie previste dal PRG vigente; in particolare per le aree ricomprese nella U.M.I. 0.123, sita in via Venturati località Villa Fastiggi, le difficoltà riscontrate sono riconducibili alla modalità di attuazione unitaria (Piano Attuativo) dell'intervento, in relazione alla complessità dell'assetto proprietario delle aree ricomprese nel comparto, peraltro interessate per gran parte dalla presenza di fabbricati produttivi, nonché della individuazione di destinazioni d'uso specifiche;

Evidenziato che il Servizio Urbanistica e Tutela Ambientale – U.O. Urbanistica, nel corso dell'istruttoria della pratica ed in seguito a sopralluoghi effettuati, ha ritenuto di accogliere le istanze presentate, in quanto in linea con le finalità del PRG vigente, pur comportando una modifica allo stesso.

Per tale motivazione il Servizio Urbanistica e Tutela Ambientale propone una variante così strutturata:

- soppressione della U.M.I. 0.123 e della modalità di attuazione con Piano Attuativo, introducendo la possibilità di procedere con intervento diretto, con previsione di interventi unitari minimi estesi ad almeno una particella catastale;
- attribuzione del Sub-sistema R3 "città in aggiunta", con modifica degli indici edificatori volta a mantenere le stesse quantità edificabili a fronte di una modifica della Superficie fondiaria data dall'esclusione delle proprietà comunali e demaniali sopra elencate e dalla previsione grafica degli standard; le destinazioni d'uso consentite sono quelle che caratterizzano il Sub-sistema R3, ai sensi di quanto disposto dall'art. 4.2.1.6 delle NTA del PRG; si consente la realizzazione di n. 4 piani.

La variante in oggetto si configura quale variante sostanziale, ai sensi dell'art. 26 della L. R. Marche n. 34/1992 e s.m.i., in quanto variano le zone e le destinazioni d'uso principali, nonché gli standard previsti;



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. 131233 del 04.11.2021, ha indetto la Conferenza di Servizi in forma simultanea e modalità sincrona, per l'esame dell'istanza di ADOZIONE DI VARIANTE SOSTANZIALE AL PRG VIGENTE RELATIVA AD AREA PRODUTTIVA IN LOCALITA' VILLA FASTIGGI – UMI 0.123, AI SENSI DELL'ART. 26 L.R. 34/1992 E S.M.I

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_RT_UMI0.123 v0.pdf.p7m
B. Scheda area UMI 0.123	B_SCHEDA_UMI0.123 v0.pdf.p7m
C. Estratto PRG vigente e variante	C_PRG_VIG_VAR_UMI0.123 v0.pdf.p7m
D. Tabella 2 - Estratto NTA vigente e variante	D_TAB2_NTA_VIG_VAR v0.pdf.p7m
E. Relazione geologica-geomorfologica-geotecnica e sismica di fattibilità Verifiche di compatibilità idraulica e invarianza idraulica- UMI 0.123	E_REL_GEO_IDRA_UMI0.123 v0.pdf.p7m
F. Rapporto preliminare screening VAS	F_RP_VAS_UMI0.123 v0.pdf.p7m

Ricordato che la variante in oggetto rientra fra i piani da sottoporre a Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S., ai sensi delle linee guida della Regione Marche approvate con D.G.R. n. 1647/2019 e 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.

Richiamati i seguenti pareri pervenuti prima della Conferenza, depositati agli atti d'ufficio:

- **Servizio Economia e Sviluppo Urbano - U.O. Patrimonio:** parere prot. n. 137062/2021:
"... si esprime parere favorevole limitatamente a quanto di esclusiva competenza, fatti salvi i diritti di terzi e fatta salva la valutazione di congruità ai correnti valori immobiliari, in relazione al corrispettivo stimato da codesto Servizio Pianificazione Urbanistica, presso cui è incardinato il procedimento, per l'eventuale cessione della suddetta capacità edificatoria, a condizione che comunque non venga compromesso l'assetto proprietario e il sedime delle pubbliche strade."
- **Arpam:** parere prot. n. 137879/2021:
"... si può affermare che, per la presenza dell'elettrodotto, non emergono problematiche significative sull'esposizione della popolazione a campi elettrici e magnetici ai fini dell'adozione della variante in oggetto. Si rimanda al successivo iter di approvazione di specifici progetti la valutazione per l'espressione di un parere radioprotezionistico, per il quale sono necessari i dati relativi alla cabina elettrica, alle distanze della cabina dagli edifici e la destinazione d'uso degli edifici stessi. Inoltre si segnala la presenza di impianti di telefonia mobile nell'area in oggetto; per potersi esprimere sul rispetto dei limiti di cui al D.P.C.M. 8/7/2003 si rimanda al piano esecutivo quando saranno disponibili informazioni sui progetti, in particolare le sezioni orizzontali e verticali degli edifici e la loro destinazione d'uso."
- **Servizio Manutenzioni e Viabilità - U.O. Viabilità e Strade:** parere prot. n. 136967/2021:
"... questa U.O. esprime parere favorevole per gli aspetti relativi alla viabilità, per quanto di esclusiva competenza e fatti salvi i diritti di terzi. La presente U.O. si riserva di esprimere un parere viabilistico circostanziato nelle successive fasi progettuali."



- **Regione Marche - Servizio Tutela gestione e Assetto del territorio P.F. Tutela del territorio di Pesaro – Urbino:** parere n. 3843/2021, pervenuto al prot. n. 141595 del 26.11.2021:
“... si esprime parere favorevole in ordine alla compatibilità della variante proposta 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. Marche 22/2011, con le seguenti indicazioni e prescrizioni:
- *Come è noto, secondo i “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.
 - *Con riferimento a quanto sopra e sulla scorta delle criticità segnalate nella allegata verifica di compatibilità idraulica precedentemente trattata, riguardanti situazioni di non corretta regimazione delle acque superficiali, ovvero di inadeguatezza/malfunzionamento della rete pubblica fognaria delle acque bianche che serve la località di Villa Fastiggi, che in passato parrebbe aver causato allagamenti; si invita l’Ufficio preposto del Comune di Pesaro ad effettuare una verifica sulla effettiva integrità e funzionalità del sistema fognario presente nella zona, valutando se necessario intervenire, nei tempi e con le modalità che riterrà opportune, con lavori di manutenzione/adequamento, in modo da proteggere il tessuto edilizio esistente soggetto a recupero.*
 - *Per quanto riguarda i due fossi demaniali tombinati, posti rispettivamente a fianco di via R. Serra e lungo via F.lli Cervi, si ritiene utile far presente quanto segue:*
 - a. *Con i futuri interventi dovranno essere rispettate le distanze minime fissate dal R.D. 523/1904, misurate sia dal limite della proprietà demaniale desumibile dalla mappa catastale che dall’esterno della canalizzazione relativa ai dei due fossi demaniali;*
 - b. *Come previsto dall’art.17, comma 2, della L.R. n.13 del 25/05/1999, spetta ai Comuni provvedere alla pulizia e manutenzione dei corsi d’acqua nei tratti interni ai centri abitati.*
 - *Per evitare accumuli idrici in corrispondenza di eventuali strutture controterra (piani interrati, etc...) queste andranno sempre impermeabilizzate e munite di drenaggio a tergo su tutta l’altezza del paramento, con ghiaia e pietrisco di opportuna granulometria, tessuto-non-tessuto per evitare l’intasamento del dreno, cunetta di base e tubazione forata che consenta la raccolta delle acque, da convogliarsi con condotte a tenuta fino allo smaltimento nella rete fognaria o attraverso idonei recettori in grado di riceverle.*
 - *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 delle acque superficiali attraverso la rete fognaria.*
 - *A supporto della progettazione esecutiva dei futuri interventi strutturali andrà sviluppato uno studio geologico-geotecnico, supportato da specifiche indagini geognostiche, programmate in funzione del tipo di opera e/o intervento e della complessità del contesto geologico interessato e riguardanti il volume significativo, secondo le vigenti norme tecniche per le costruzioni - D.M. 17 gennaio 2018 e circolare applicativa.*
 - *Considerata la probabile presenza di terreni sabbiosi sull’ambito esaminato, andranno effettuate valutazioni sui potenziali fenomeni di liquefazione dei terreni, prendendo in considerazione in fase preliminare la casistica prevista al cap. 7.11.3.4.2 del D.M. 17 gennaio 2018 e procedendo, all’occorrenza, con ulteriori approfondimenti sia mediante metodi empirici che semplificati, in modo da esprimere il rischio di liquefazione in termini di fattore di sicurezza (cap. 7.11.3.4.2 delle N.T.C. 2018).*



- Andrà inoltre definita l'azione sismica di progetto, tenendo in considerazione gli studi di microzonazione sismica di 2° livello del Comune di Pesaro e le correlate disposizioni, contenute nelle corrispondenti N.T.A. di P.R.G.
- Qualora si rendesse necessario intervenire sulle strutture degli attuali immobili ci si dovrà attenere nello specifico alle indicazioni e prescrizioni recate dal Cap. 8 - Costruzioni esistenti, delle suindicate N.T.C. 2018.
- Si rammenta che prima dell'inizio lavori è fatto obbligo presentare la 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/>.

Sottolineato che in esito all'indizione 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:** la geom. Diambra conferma ed illustra il parere n. 3843/2021 (favorevole con indicazioni e prescrizioni) sopra riportato e ai fini della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS esprime parere favorevole alla esclusione, alle condizioni contenute nel citato parere;
- **Marche Multiservizi:** Fabbri esprime parere favorevole, consegnato in sede di conferenza e allegato al presente verbale, di cui si riportano le condizioni:
parere favorevole all'adozione di variante al P.R.G. in esame con la precisazione che dovendo realizzare le sopraindicate opere a rete per stralci funzionali e utili a quelli successivi, ad alcuni interventi potrebbe essere richiesto un impegno di spesa in misura proporzionale maggiore rispetto a quella degli altri interventi.
Relativamente al vincolo di salvaguardia dei pozzi specifica che:
L'area compresa tra Via Venturati e Via Serra, nella quale insiste il vincolo di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano dovrà accogliere i dettami del D. Lgs. 152/06 art. 94 (Disciplina delle aree di salvaguardia) e del PTA Regione Marche, Sezione D, art.20 (Zone di rispetto delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano - Vincoli). Il limite del vincolo, rispetto a quanto indicato nel P.R.G., è più spostato verso Via Cangiotti di una cinquantina di metri.
Ai fini della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS esprime parere favorevole alla esclusione dando atto che:
Per gli scopi della procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS, si comunica che i sottoservizi/impianti relativi ai Servizi idrico integrato e gas metano da potenziare o da realizzare nuovi per servire l'area saranno interrati, mentre per la rete di Pubblica illuminazione eventuale sostegni per le lampade avranno in altezza una estensione massima di 8 metri.
- **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 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; si ritiene di concludere positivamente il procedimento di verifica, disponendo l'esclusione dalla VAS della variante in oggetto relativa ad un'area produttiva in località Villa Fastiggi, a condizione che si preveda una misura tesa ad evitare e prevenire possibili effetti negativi dati dalla convivenza tra diverse destinazioni d'uso (residenziale e artigianale/produttiva). Pertanto la destinazione d'uso residenziale sarà insediabile a condizione che le attività artigianali e produttive preesistenti siano compatibili dal punto di vista dell'inquinamento atmosferico e del rumore.
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.



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.

Ritenuto di procedere alla modifica degli elaborati di variante in accoglimento di quanto contenuto nei pareri sopra riportati.

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, 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.

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;

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 SOSTANZIALE AL PRG VIGENTE RELATIVA AD AREA PRODUTTIVA IN LOCALITA' VILLA FASTIGGI – UMI 0.123, AI SENSI DELL'ART. 26 L.R. 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;

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

- ASUR n. 1 - Dipartimento prevenzione U.O. Igiene e Sanità Pubblica - Pesaro
- 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 DARE ATTO che il Servizio 6 Pianificazione Territoriale Urbanistica della Provincia di Pesaro e Urbino, in qualità di autorità competente, ha concluso positivamente il procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, disponendo l'esclusione dalla V.A.S. della variante in oggetto, alle condizioni espresse dagli SCA e riportati nei pareri degli stessi;

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

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

- REGIONE MARCHE - Servizio Tutela Gestione ed Assetto del Territorio - PF Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino - Sede di Pesaro
- ASUR n. 1 - Dipartimento prevenzione U.O. Igiene e Sanità Pubblica - Pesaro
- PROVINCIA DI PESARO E URBINO - Servizio 6 Pianificazione Territoriale Urbanistica
- MARCHE MULTISERVIZI spa
- ARPAM Dipartimento Provinciale di Pesaro
- AATO n. 1 – Marche Nord – Pesaro e Urbino

7) 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 02/12/2021

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