



Servizio	PIANIFICAZIONE URBANISTICA	
Determinazione n°	2312	del 20/09/2018

documento n. 2612

Oggetto:	<b>ADOZIONE DI VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE RELATIVA AD UN'AREA UBICATA IN VIA GAGARIN, COMPORTANTE LO STRALCIO DAL PN 8.3 "TORRACCIA" ED IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, AI SENSI DELL'ART. 26 L.R. 34/92 E SS.MM.II. DETERMINAZIONE DI CONCLUSIONE POSITIVA DELLA CONFERENZA DI SERVIZI EX ART. 14 TER L. N. 241/1990 IN FORMA SIMULTANEA E MODALITÀ SINCRONA.</b>
----------	---

1. IL RESPONSABILE
2. SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA
- 3.
4. **Visto il Decreto sindacale n. 24 del 29/06/2017 di conferimento dell'incarico di Dirigente per la durata del mandato amministrativo.**

**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. Successive verifiche ed approfondimenti hanno dato la possibilità agli addetti ai lavori di verificarne, di volta in volta, l'attuabilità e la congruenza in tutti i suoi diversi aspetti alla luce delle istanze presentate;

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 richieste dalla cittadinanza;

con il predetto provvedimento il Consiglio Comunale fornisce indirizzi operativi al Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica fissando criteri uniformi e generali per la valutazione delle suddette istanze al fine di assicurare un pari trattamento a tutti i cittadini in rapporto al contenuto della richiesta in variante. In particolare approva l'atto di indirizzo contenente le "linee guida" cui riferirsi in ordine all'analisi e valutazione delle istanze di variante al PRG vigente presentate dalla cittadinanza al fine della procedibilità ed alla conseguente attivazione del procedimento di variante.

**Considerato che**

- con nota, acquisita al protocollo generale del Comune di Pesaro n. 76780 del 25/07/2017, il Sig. C.C. in qualità di liquidatore della Interedil srl, proprietaria dei terreni distinti al NCEU con il Fg.25 mappali 1122-1161, ha trasmesso richiesta di variante al Piano Regolatore Vigente, relativamente alla porzione di terreno indicato; nella suddetta nota in particolare si richiede:

*"1.La Interedil è proprietaria di quota di un'area edificabile denominata Lotto 4 nel PN 8.3 denominato Torraccia insistente su via Gagarin.*

*2.Il Piano particolareggiato, costituito in base alle norme del precedente PRG, destinava detto lotto a terziario (uffici e pubblici esercizi) per tutti i 4.200 mq di S.U. edificabili.*

*3.Il Piano particolareggiato, trascorsi i 10 anni dalla sua approvazione, è decaduto e nel frattempo è stato approvato un nuovo PRG di Pesaro, attualmente vigente, il quale riconferma il perimetro soggetto a Piano attuativo comprendente il lotto.*



4. Tutte le opere di urbanizzazione, relative al piano particolareggiato nella sua interezza, sono state portate a termine e collaudate regolarmente. Tutte le superfici edificabili previste, ad eccezione di quelle oggetto della presente richiesta, sono state realizzate.

5. Parte del lotto 4 è stato utilizzato per edificare, per una superficie utile di 561 mq, un pubblico esercizio ristorante "McDonald".

6. La zona (ma si può dire Pesaro nel suo complesso) ha un esubero di superfici edificate destinate ad ufficio ed inoltre il PRG ne prevede di ulteriori. Il mercato immobiliare non presenta da anni la richiesta di tale destinazione e le previsioni future non indicano alcun cambiamento. A conferma di questo si pensi che la variante al Piano Particolareggiato P.C.A. n. 12 (oggi PN. 8.3) è stata approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 94 del 10/05/2004, (variante ad un Piano Particolareggiato approvato nel 1999) e ad oggi il Lotto è ancora ineditato per mancanza di domanda.

7. La zona ove è ubicato il lotto, è luogo deputato alle attività del commercio a media e grande distribuzione. Per nome e per conto di Interedil srl in liquidazione chiedo:

La variante all'attuale, troppo restrittiva, destinazione urbanistica al fine di poter utilizzare la capacità edificatoria per realizzare un edificio così composto: al piano terra una superficie commerciale di media struttura ed ai piani superiori uffici per completare la suddetta capacità. [...].

La ditta Interedil nella richiesta di variante sopraccitata dichiara inoltre di essere disponibile ad una riduzione della capacità edificatoria già prevista dallo strumento urbanistico attuativo sopraccitato, pari a 500 mq di Superficie Utile (Su).

**Richiamati** i criteri individuati dal Consiglio comunale con le suddette linee guida in merito alla valutazione delle istanze presentate, al fine di verificare quelle che in termini urbanistici, presentano un'alta fattibilità unitamente ad una forte incongruenza rispetto al proprio stato di fatto/contesto;

**Verificato che** la richiesta di variante in oggetto, rientra tra i criteri individuati dalle linee guida sopra citate, con particolare riferimento alla fattispecie indicata alla lettera c) del medesimo atto, come di seguito riportata:

*"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'abito del Piano del Parco San Bartolo al fine di reinserirli nel mercato e poterli destinare anche ad altri usi allo scopo di un pieno adeguamento alle reali necessità."*

**Considerato che** la richiesta appare del tutto condivisibile, pertanto al fine di recepirla nel PRG il Servizio Pianificazione Urbanistica **ritiene ammissibile** proporre una variante puntuale al PRG vigente strutturata secondo i contenuti di seguito descritti, al fine di riqualificare l'ambito territoriale di cui all'oggetto.

**Evidenziato che** la variante al PRG richiesta consiste specificatamente nello stralcio dalla UMI 8.3.1 - PN 8.3 "Torraccia" e nel cambio di destinazione d'uso - rispetto alla previsione del Piano Attuativo Approvato con delibera di CC n. 58/98 e successive varianti - **da** Attrezzature ricettive (Tr)/ Complessi direzionali (Tu)/ Servizi (S) **ad** Attrezzature commerciali (Tc)/ Complessi direzionali (Tu), previa riduzione della capacità edificatoria.

**Considerato che:**

- il termine stabilito per l'esecuzione del piano Particolareggiato sopra citato è già decaduto, come stabilito dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 58/1998, relativa all'approvazione dello stesso; le opere di urbanizzazione, di cui alle convenzioni stipulate per l'attuazione del piano in oggetto, sono state realizzate come così come risulta nella determinazione dirigenziale del Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica n. 2258 del 17/10/2016;

- nell'ambito del suddetto Piano particolareggiato rimaneva da realizzare solamente l'edificazione relativa al lotto 4 per una Superficie Utile pari a 4200 mq; successivamente, a seguito del rilascio del Titolo Unico



prot. 20182 del 27/02/2017, in una porzione del medesimo lotto è stato realizzato un edificio destinato a pubblico esercizio ristorante (McDonald), per una superficie utile di 561 mq, cosicché ad oggi residua la realizzazione di una superficie utile pari a mq 3639, sulla restante porzione di lotto;

**Preso atto che:**

- il PRG vigente ricomprende l'area in questione all'interno della U.M.I. 8.3.1 - con ambito corrispondente a quello dello strumento urbanistico attuativo decaduto;

- la destinazione d'uso richiesta per l'edificio da realizzare nella porzione residua del lotto sopra citata, pur non essendo ricompresa fra le destinazioni ammesse dal Piano Particolareggiato approvato, risulta conforme alle destinazioni complessivamente ammesse dal PRG vigente per la U.M.I. 8.3.1.

**Sottolineato che** sull'area oggetto di richiesta di variante insistono i seguenti vincoli:

- PAI Marche: aree con rischio di esondazione R3;
- Vulnerabilità idrogeologica media;
- Amplificazione sismica media;
- Area di salvaguardia dei pozzi pubblici ad uso acquedottistico – fascia di rispetto.

In relazione a quanto sopra esplicitato la proposta di variante urbanistica è strutturata come di seguito precisato:

- stralcio dell'area, identificata al NCEU al Fg. 25 di Pesaro mappa.li 1122-1161, dalla U.M.I. 8.3.1 – dalla U.M.I. 8.3.1 - P.N. 8.3 "Torraccia", con una previsione per la stessa di una modalità attuativa ad intervento diretto;
- previsione delle seguenti destinazioni d'uso per l'area oggetto di stralcio: Tc/Tu (attrezzature commerciali/complessi direzionali);
- riduzione della potenzialità edificatoria vigente nel lotto residuo, per un entità pari a 500 mq di Superficie Utile.

**Ribadito che** - rispetto le previsioni del Piano Particolareggiato approvato con delibera di CC 58/98 - l'entità della potenzialità edificatoria del lotto 4 è pari a 4.200 mq di Superficie utile, dei quali 561 mq sono già stati utilizzati per l'edificio destinato a pubblico esercizio ristorante (McDonald); pertanto la potenzialità edificatoria residua del lotto 4 risulta essere pari a 3.639 mq di Superficie utile.

Con l'applicazione della riduzione della potenzialità di 500 mq di Su, la superficie utile da considerare ai fini della presente variante risulta essere pari a 3.139 mq (3.639-500), corrispondente ad una superficie netta pari a 2605 mq (detrazione del 17% corrispondente allo spessore delle murature perimetrali per destinazioni d'uso terziarie).

Pertanto in relazione alla proposta di variante sopra citata i parametri urbanistici del PRG vigente, relativamente alla U.M.I. 8.3.1 vengono così modificati:

	PRG VIGENTE	PRG VARIANTE	
P.N. - U.M.I	<b>8.3 – 8.3.1</b>	<b>8.3 – 8.3.1</b>	<b>F. 25 mapp. 1122-1161</b>
Modalità di attuazione	<b>Piano Particolareggiato</b>	<b>Piano Particolareggiato</b>	<b>Intervento diretto</b>
Zona – Sub sistema	D – L2	D – L2	D – L2
Destinazione d'uso	<b>T – Ss (*)</b>	<b>T – Ss</b>	<b>Tc/Tu</b>
Superficie Netta (Sn) T	<b>40.000 mq</b>	<b>36.980 mq (**)</b>	<b>2605 mq (***)</b>
Superficie Netta (Sn) Ss	66.418 mq	66.418 mq	--
Superficie territoriale	<b>522.110 mq</b>	<b>520.082 mq</b>	<b>2028 mq</b>



(St)			
Ps	227.683 mq	227.683 mq	--
Pz	11.406 mq	11.406 mq	--
Vg	5.753 mq	5.753 mq	--
Pp	71.391 mq	71.391 mq	--

(\*) la destinazione d'uso, dell'area oggetto di variante, attualmente consentita - ai sensi del Piano Particolareggiato approvato con delibera di CC 58/98 è: **Tr/Tu/S** (rispettivamente attrezzature ricettive/complessi direzionali/servizi).

(\*\*) alla potenzialità edificatoria a dest. Terziario della U.M.I. 8.3.1 (40.000 mq di Sn) è stata detratta la potenzialità edificatoria residua, espressa in Sn, del lotto oggetto di variante (3.020 mq di Sn).

(\*\*\*) non è ammessa la realizzazione di piani interrati.

**Valutato che** la proposta in oggetto si configura, pertanto, come una variante sostanziale al PRG vigente da approvare ai sensi dell'art. 26, della L.R. Marche n. 34/1992 e s.m.i..

**Sottolineato che:**

- la variante in oggetto rientra tra i piani da sottoporre a Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale strategica (VAS), ai sensi del D.Lgs 152/06 e s.m.i., poiché comporta un incremento di carico urbanistico rispetto le previsioni vigenti, configurandosi pertanto quale variante "sostanziale; pertanto il relativo rapporto preliminare è stato trasmesso, con nota prot. n. 78681 del 26/07/2018, dal Comune di Pesaro, in qualità di autorità procedente, alla Provincia di Pesaro e Urbino - quale Autorità competente all'emissione del provvedimento di verifica sopra citata;

- la proposta in oggetto non dovrà essere sottoposta a verifica di assoggettabilità a **V.I.A.** ai sensi della L.R. Marche 3/2012 e ss.mm.ii. in quanto l'intervento riguarda prettamente delle modifiche alle destinazioni d'uso delle aree in oggetto.

**Dato atto che:**

- il Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune di Pesaro, ai sensi dell'art. 14 ter e seguenti della L. n. 241/90 e s.m.i., con nota del 02/08/2018 - prot. 81334 ha indetto la Conferenza di Servizi in forma simultanea e modalità sincrona, per l'esame dell'istanza di **ADOZIONE VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE RELATIVA AD UN'AREA UBIcata IN VIA GAGARIN, COMPORtANTE LO STRALCIO DAL PN 8.3 "TORRACCIA" ED IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, AI SENSI DELL'ART. 26 L.R. 34/92 E SS.MM.II.;**

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

<b>elaborato</b>	<b>allegato digitale</b>
1_ Relazione di Compatibilità tecnica e misure di mitigazione del rischio idraulico	1_ relazione mitigazione Rev_A.pdf.pdfm
2_ Sezioni	2_ Sezioni.pdfm;
3_ Rilievo topografico	3_ Planimetria.pdf.pdfm
4_ Relazione Geologica	4_ Relazione – Geologica.pdf.pdfm
5_ Verifica preliminare_1	4_ verifica preliminare_1.pdf.pdfm



- il giorno 31/08/2018 si è regolarmente svolta la Conferenza di Servizi, ai sensi della L. 241/90, in forma simultanea e modalità sincrona, per l'esame dell'istanza in oggetto.

**Richiamato** il verbale della seduta della C.d.S. del 31/08/2018.

**Considerato che** gli Enti/Servizi partecipanti alla Conferenza di Servizi sopra citata, hanno espresso parere favorevole indicando delle prescrizioni, da osservare nella fase attuativa dell'intervento.

**Preso atto che** la Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 6 – Pianificazione Territoriale – Urbanistica – Edilizia – Gestione Riserva Naturale Statale “Gola del Furlo”, relativamente alla procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S., sentiti i pareri espressi dagli SCA in sede di Conferenza di Servizi del 31/08/2018, che non hanno evidenziato la necessità di richiedere l'assoggettamento a V.A.S. del Piano in oggetto, ritiene di concludere positivamente il procedimento, disponendo **l'esclusione dalla V.A.S.** della variante, alle condizioni riportate nel verbale e nei relativi allegati.

**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 co. 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 co. 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 dell'U.O. Pianificazione Urbanistica.

**Vista** la Legge 241/90 e s.m.i..

**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

- 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 147 bis, comma 1, 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 VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE RELATIVA AD UN'AREA UBICATA IN VIA GAGARIN, COMPORANTE LO STRALCIO DAL PN 8.3 “TORRACCIA” ED IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, AI SENSI DELL'ART. 26 L.R. 34/92 E**



**SS.MM.II.** 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 co. 7 L. 241/90, acquisito l'assenso senza condizioni degli Enti/Amministrazioni regolarmente convocati a partecipare alla Conferenza di Servizi ma che, come indicato nei verbali, sono risultati assenti;

**3) DI DARE ATTO** che la Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 6 - Pianificazione Territoriale - Urbanistica - Edilizia - Gestione Riserva Naturale Statale "Gola del Furlo" ha concluso positivamente il procedimento verifica di Valutazione Ambientale Strategica, disponendo **l'esclusione dalla V.A.S.** della variante, alle condizioni riportate nel verbale e nei relativi allegati.

**4) 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;

**5) DI RECEPIRE** nella delibera di adozione della variante in oggetto le prescrizioni di carattere esecutivo contenute nei pareri espressi dagli Enti/Servizi;

**6) DI TRASMETTERE** copia della presente determinazione, con gli allegati pareri espressi, agli Enti/Servizi interessati dal procedimento amministrativo, di seguito elencati:

- REGIONE MARCHE - Servizio Infrastrutture, Trasporti ed Energia - P.F.: Presidio Territoriale Ex Genio Civile Pesaro, Urbino e Ancona - Sede di Pesaro;
- PROVINCIA DI PESARO E URBINO - Servizio 6 – Pianificazione Territoriale – Urbanistica – Edilizia – Gestione Riserva Naturale Statale Gola del Furlo - P.O. 6.3;
- ASUR n. 1 - Dipartimento prevenzione U.O. Igiene e Sanità Pubblica – Pesaro;
- MARCHE MULTISERVIZI SPA;
- A.A.T.O. n. 1 marche Nord – Pesaro Urbino;
- Comune di Pesaro – Servizio Nuove Opere e Viabilità.

**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 **20/09/2018**

**Il Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica  
CARNAROLI GUGLIELMO DOMENICO / ArubaPEC S.p.A.**

