



Servizio	Servizio Edilizia e Urbanistica	
Determinazione n°	490	del 11/03/2020

documento n. 569

Oggetto:	ADOZIONE DI VARIANTE SOSTANZIALE ALLE NORME TECNICHE ATTUATIVE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE PER LA FLESSIBILITA' DEGLI USI DEL TERRITORIO, AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. N. 34/92 - CONCLUSIONE POSITIVA DELLA CONFERENZA DI SERVIZI
----------	---

IL RESPONSABILE SERVIZIO EDILIZIA E URBANISTICA

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 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. 25 del 13/02/2019 la Giunta Comunale ha adottato un atto di indirizzo per l'attuazione del suddetto obiettivo strategico, dando mandato al Servizio Pianificazione Urbanistica di attivare le procedure necessarie per la redazione di un nuovo strumento urbanistico generale o per la revisione di quello esistente nella direzione prevista dal documento programmatico, effettuando un'analisi preliminare dell'attuale situazione urbanistica del Comune di Pesaro e della sua strumentazione di pianificazione;

A tale scopo con Determinazione n. 1205 del 02.05.2019 è stato affidato all'Arch. Marco Tamino, professionista altamente qualificato, il servizio di "Analisi della situazione urbanistica del Comune di Pesaro e della sua strumentazione di pianificazione, ai fini della revisione del vigente P.R.G.";

L'Arch. Tamino, con nota pervenuta al prot. n. 572 del 03.01.2020, ha trasmesso quanto elaborato sull'argomento, di cui si riportano alcune considerazioni 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; in generale le NTA tendono a far sì che in contesti connotati dalle medesime caratteristiche siano ammesse destinazioni tra loro omogenee o compatibili o, in altri casi, sia mantenuta la specifica destinazione di un'area (residenziale, industriale, terziaria, etc.), senza possibilità di diversa utilizzazione, per conservarne la specifica connotazione.

Se nella maggior parte dei casi una tale disciplina è corretta, in quanto, per citare due esempi, la residenza è spesso incompatibile con la compresenza di aree industriali, oppure le varie destinazioni d'uso richiedono tipologie e quantità di standard diverse tra loro, in altri casi l'eccessiva specificazione delle destinazioni d'uso ammesse per una certa area non è più giustificata dall'evoluzione del contesto socio economico e finisce per limitare, o addirittura impedire, il riutilizzo di immobili dismessi, in particolare è questo il caso di alcune aree nate come industriali che a seguito della crisi del settore manifatturiero potrebbero essere recuperate per attività terziarie o per altri scopi.

Si ritiene pertanto opportuno permettere maggiore flessibilità degli usi attualmente consentiti, diversificandoli per rispondere al meglio alle esigenze del mercato, introducendo apposite modifiche alle Norme Tecniche del PRG.

Tali modifiche sono finalizzate in particolare ad incentivare il recupero del tessuto edilizio esistente. La maggiore flessibilità negli usi consentiti permetterà 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, facilitando la riqualificazione dei fabbricati e delle aree già costruite, anche tramite la semplificazione delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore.

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

- 1) Modifica dell'articolo 2.2.2.1 relativa alla descrizione della destinazione d'uso "Infrastrutture e attrezzature della mobilità" (M) e "Servizi d'assistenza sociale e sanitaria" (Sa);
- 2) Modifica degli articoli 4.2.1.4, 4.2.1.5 e 4.2.1.6 relativi al *Sistema della residenza*, volta al superamento delle percentuali minime previste per la destinazione d'uso principale "Residenze" (R) negli interventi attuabili tramite intervento diretto (esistente e nuove costruzioni), nonché all'ampliamento della possibilità di realizzare superfici destinate a residenza anche ai piani terra degli edifici nel subsistema R1;
- 3) Modifica degli articoli 4.2.2.4, 4.2.2.5, 4.2.2.6, 4.2.2.7 relativi al *Sistema della produzione*, volta all'accorpamento dei subsistemi P1 e P2 e dei subsistemi P3 e P4, con integrazione delle destinazioni d'uso principali ammesse;
- 4) Modifica agli articoli 4.2.4.4, 4.2.4.5 e 4.2.4.7 relativi al *Sistema dei luoghi centrali*, volta all'ampliamento della possibilità di realizzare superfici destinate a residenza anche ai piani terra degli edifici nei subsistemi L1, L2, L4, nonché al superamento della percentuale minima prevista nel subsistema L2 per le destinazioni d'uso principali negli interventi attuabili tramite intervento diretto (esistente e nuove costruzioni).



La variante in oggetto modifica le norme tecniche di attuazione, variando le destinazioni d'uso ammesse, e pertanto incide sul carico urbanistico, pur non modificando la dotazione degli standard di cui al DM 1444/68, che risultano comunque rispettati.

La proposta di variante può essere approvata in via definitiva dal consiglio comunale ai sensi dell'articolo 26 della L.R. n. 34/1992 e s.m.i..

Dato atto che il Responsabile del Servizio Edilizia e Urbanistica del Comune di Pesaro, ai sensi dell'art. 14 e seguenti della Legge n. 241/1990 e s.m.i., con nota prot. n. 13972 del 07.02.2020, ha indetto la Conferenza di Servizi in forma simultanea e modalità sincrona, per l'esame dell'istanza di **ADOZIONE DI VARIANTE SOSTANZIALE ALLE NORME TECNICHE ATTUATIVE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE PER LA FLESSIBILITA' DEGLI USI DEL TERRITORIO, AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. N. 34/92.**

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

<i>elaborato</i>	<i>allegato digitale</i>
01. Relazione	01. RT flessibilità_usi_territorio v0.pdf.p7m
02. Stralcio NTA vigente e variante	02. NTA VIG_VAR flessibilità_usi_territorio v0.pdf.p7m
03. Studio di incidenza	03. ST_INC flessibilità_usi_territorio v0.pdf.p7m
04. Rapporto preliminare di screening VAS	04. RP_VAS flessibilità_usi_territorio v0.pdf.p7m
Scheda di sintesi	Scheda di sintesi VAS fless_usi_territ.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: la geom. Diambra conferma ed illustra il parere n. 3700/20, pervenuto al prot. n. 22055 del 27.02.2020, e ai fini della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS esprime parere favorevole alla esclusione, alle condizioni contenute nel citato parere, di cui si riportano le conclusioni:

... A conclusione dell'istruttoria si esprime parere favorevole in ordine alla compatibilità della variante normativa con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01, comprensivo delle valutazioni ed accertamenti previsti dall'art. 10 della L.R. Marche 22/2011 (D.G.R. 53/2014), con le seguenti indicazioni e prescrizioni:

- Data per verificata la conformità delle modifiche proposte alle norme di attuazione del PAI, con specifico riguardo agli interventi consentiti all'interno degli ambiti a pericolosità idrogeologica, andrà specificato per il Sistema dei luoghi centrali e Sistema della Residenza che all'interno degli ambiti inondabili la modifica della destinazione d'uso del piano terra ad abitazione, in accorpamento ad unità abitative già esistenti, è consentita solo nel caso non comporti incrementi del carico urbanistico o dell'esposizione al rischio attuali e condizionatamente agli esiti della verifica tecnica prevista all'art.9, comma 2, delle N.A. del PAI.

- Si ricorda che 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.

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

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

- art. 2.2.2.1 della proposta di variante alle N.T.A: il c. 4 - Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata (S) sia riformulato come segue: "Servizi d'assistenza sociale e sanitaria (Sa): tutte le strutture e i servizi sanitari, socio-sanitari e sociali così come definiti dalla normativa vigente"

- l'art. 4.2.1.5 della proposta di variante alle N.T.A sia integrato con le seguenti prescrizioni:

"Per gli interventi con modalità di attuazione tramite intervento diretto: in zona omogenea A la destinazione d'uso Residenza non è esclusiva, ma sono altresì ammesse tutte le altre destinazioni previste dal subsistema, compatibili con le residenze; in zona omogenea B la percentuale di cui al comma 2 può non essere osservata."

Analoghe considerazioni sono da inserire anche negli articoli 4.2.1.4 e 4.2.1.6

- art. 4.2.2.4 della proposta di variante alle N.T.A al comma 3:

- "Attività industriali e artigianali" (I) aggiungere quanto segue: "sono consentite solo lavorazioni compatibili con le residenze e con il terziario dal punto di vista dell'inquinamento atmosferico e del rumore, con il divieto assoluto all'insediamento di attività e/o lavorazioni che utilizzano sostanze, prodotti o materiali inserite nell'elenco delle industrie insalubri di 1^a classe di cui al Decreto 5.9.94, se poste ad una distanza dalle abitazioni non conforme ai regolamenti locali"

Sono inoltre ammesse: - "Attività terziarie" (T) limitatamente a:

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

- art. 4.2.2.6 della proposta di variante alle N.T.A. al comma 3:

- "Attività industriali e artigianali" (I) modificare come segue: "limitatamente alle lavorazioni compatibili con le residenze e con il terziario dal punto di vista dell'inquinamento atmosferico e del rumore, con il divieto assoluto all'insediamento di attività e/o lavorazioni che utilizzano sostanze, prodotti o materiali inserite nell'elenco delle industrie insalubri di 1^a classe di cui al Decreto 5.9.94, se poste ad una distanza dalle abitazioni non conforme ai regolamenti locali.



- *Attività terziarie” (T) limitatamente a:*
Tu - uffici privati, studi professionali, banche e agenzie bancarie, quindi con esclusione di studi medici e odontoiatrici, ambulatori, poliambulatori strutture sanitarie e sociali così come definiti dalla normativa vigente

- **Provincia di Pesaro e Urbino:**

In riferimento alla Valutazione di Incidenza il dott. Gubellini, ricordato che i Siti di Importanza Comunitaria sono ora denominati Zone Speciali di Conservazione, esprime Valutazione di Incidenza positiva, secondo il parere consegnato in sede di conferenza e allegato al presente verbale, di cui si riportano le conclusioni:

Evidenziato che la variante in oggetto: pur incidendo sul carico urbanistico, non modifica le quantità edificatorie già ammesse nel PRG vigente; per quanto esposto nello Studio di Incidenza non causerà perdita e/o frammentazione di habitat di interesse comunitario né perdita e/o frammentazione di habitat di specie né perdita di specie animali di interesse comunitario e non sono previsti effetti cumulativi;

Si esprime, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 357/1997, della L.R. n. 6/2007 e della D.G.R. n. 220/2010, Valutazione di Incidenza positiva relativa all'adozione di variante sostanziale alle Norme Tecniche Attuative del Piano Regolatore Generale per la flessibilità degli usi del territorio, ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 34/1992.

In relazione a quanto sopra espresso, in merito alla verifica di assoggettabilità a VAS, si ritiene che la suddetta variante non determini impatti significativi sulle zone interessate.

L'Arch. Di Fazio, prima di entrare nel merito delle valutazioni di propria competenza, evidenzia una incongruenza fra il testo normativo in esame e l'obiettivo perseguito dall'Amm.ne Comunale con la proposta di variante in esame, che è quello di aumentare la flessibilità delle destinazioni d'uso in centro storico, ovvero consentire la Residenza anche ai piani terra di edifici in cui tale possibilità non era consentita, prevedendo opportune limitazioni (art. 4.2.1.4 comma 6, art. 4.2.4.4 comma 3, art. 4.2.4.5 comma 2 e art. 4.2.4.7 comma 2). Così come scritta, per un probabile errore, la nuova normativa di variante comporterebbe le limitazioni introdotte con la variante anche a quelle zone in cui la residenza era già ammessa senza tali limiti.

In riferimento al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS della variante in oggetto esprime il seguente parere:

Vista la documentazione allegata all'istanza, sentiti i pareri espressi dagli SCA in sede di conferenza, che non hanno evidenziato la necessità di richiedere l'assoggettamento a VAS della variante medesima, a condizione che siano rispettate le prescrizioni e indicazioni che sono contenute all'interno dei pareri di rispettiva competenza; vista la valutazione di incidenza positiva; preso atto che, ai sensi dell'art. 14-ter co. 7 L.241/90, si considera acquisito il parere favorevole senza condizioni per coloro che non sono presenti alla seduta della conferenza di Servizi; ritiene di concludere positivamente il procedimento, disponendo l'esclusione dalla VAS della variante alle Norme Tecniche Attuative del Piano Regolatore Generale per la flessibilità degli usi del territorio, 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.

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

Viste e condivise le risultanze positive della Conferenza di Servizi di cui sopra, si ritiene di farle proprie e pertanto, ai sensi del comma 2, art. 14 e 14-ter comma 7 della L. 241/90, si ritiene che possa essere adottata la determinazione motivata di conclusione positiva del procedimento che, ai sensi dell'art. 14-



quater comma 1 della suddetta legge, sostituisca a tutti gli effetti, ogni autorizzazione, concessione, nulla osta o atto di assenso comunque denominato di competenza delle amministrazioni partecipanti, o comunque invitate a partecipare ma risultate assenti, alla predetta conferenza.

Dato atto che:

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

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

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

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

Ritenuto di provvedere in conformità.

Visti

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

DETERMINA

1) DI CONCLUDERE POSITIVAMENTE la Conferenza di Servizi, di cui alla L. 241/1990, in forma simultanea e modalità sincrona, per l'esame dell'istanza di **ADOZIONE DI VARIANTE SOSTANZIALE ALLE NORME TECNICHE ATTUATIVE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE PER LA FLESSIBILITA' DEGLI USI DEL TERRITORIO, AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. N. 34/92**, secondo i pareri espressi dagli Enti/Servizi partecipanti alla Conferenza, così come richiamato nella parte narrativa del presente atto e contenuti nel verbale della Conferenza, significando che lo stesso, acquisito digitalmente, viene allegato alla presente determinazione, quale parte integrante e sostanziale;

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

- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio Delle Marche,
regolarmente convocati a partecipare alla Conferenza di Servizi ma che, come indicato nel verbale allegato, risultano assenti;

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

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



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

- REGIONE MARCHE - Servizio Tutela Gestione e Assetto del territorio P.F. Tutela del territorio di Pesaro - Urbino;
- ASUR n. 1 - Dipartimento prevenzione U.O. Igiene e Sanità Pubblica – Pesaro;
- PROVINCIA DI PESARO E URBINO - Servizio 3 Ambiente e Servizio 6 Pianificazione Territoriale Urbanistica;
- SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA, BELLE ARTI E PAESAGGIO DELLE MARCHE;

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

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

Pesaro, li 11/03/2020

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