



|                   |                                 |                |
|-------------------|---------------------------------|----------------|
| Servizio          | Servizio Edilizia e Urbanistica |                |
| Determinazione n° | 3222                            | del 22/11/2019 |

documento n. 3511

|          |   |
|----------|---|
| Oggetto: | <b>DETERMINA DI CONCLUSIONE POSITIVA DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI EX ART. 14 TER L. 241/90 E S.M.I. IN FORMA SIMULTANEA E MODALITÀ SINCRONA RELATIVA A CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E ADOZIONE DEFINITIVA DI VARIANTE SOSTANZIALE AL PIANO DEL PARCO SAN BARTOLO VIGENTE RELATIVAMENTE ALLA CONCESSIONE CONVENZIONATA 0.453, AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA LEGGE REGIONALE N. 34/92 E S.M.I.</b> |
|----------|---|

**IL RESPONSABILE  
SERVIZIO EDILIZIA E URBANISTICA**

Premesso che:

- con delibera consiliare n. 60 del 10.04.2019, esecutiva ai sensi di legge, è stata adottata, a norma dell'art. 26 della L.R. Marche n. 34/1992 e s.m.i., la variante sostanziale al P.R.G. vigente ai fini della modifica delle previsioni urbanistiche per la Concessione Convenzionata 0.453 sita in località Santa Marina Alta;
- la proposta di variante risulta così strutturata:
  - Aumento della capacità edificatoria (per 130 mq di Sn), senza maggiore consumo di suolo, essendo le superficie aggiuntiva realizzabile nell'ambito della superficie coperta e dell'altezza massima già consentiti dallo strumento urbanistico;
  - Fase attuativa dell'intervento di trasformazione urbanistica subordinata alla cessione gratuita al Comune di Pesaro dei terreni censiti al catasto di Pesaro al foglio 4 mappali 37, 210, 209, 211, 152, 46, 212 e al foglio 10 mappale 7, aventi stessa proprietà delle aree comprese nella Concessione;

Preso atto che:

- dagli atti amministrativi (certificato del Responsabile della U.O. Urbanistica - nota prot. n. 87856 del 05.08.2019) risulta che la suddetta delibera di C.C. n. 60 del 10.04.2019 è stata depositata, unitamente alla documentazione ad essa allegata, presso gli uffici del Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune di Pesaro, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 26 della L.R. Marche n. 34/92 e s.m.i., per 60 giorni consecutivi dal 29.05.2019 al 28.07.2019;
- dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante avviso pubblicato all'Albo on-line del Comune di Pesaro (registro Albo n. 2751 del 29.05.2019), sulle pagine di tre quotidiani a diffusione regionale, nonché mediante affissione di manifesti;
- nei confronti della suddetta variante al P.R.G., durante il periodo di pubblicazione-deposito (ricordando che, essendo festivo il giorno di scadenza, la stessa è prorogata di diritto al primo giorno seguente non festivo) è pervenuta n. 1 osservazione, così come attestato dal certificato del 05.08.2019, prot. n. 87856, agli atti d'ufficio.



OSSERVAZIONE acquisita in data 29.07.2019 prot. n. 85523, presentata dalla Sig.a Anna Maria Ravaglia, amministratrice unica della società Cambross s.s., proprietaria dell'area:

- a) Si chiede che l'area, prevista con destinazione Vg, censita al Catasto Terreni del Comune di Pesaro al Foglio 4 mappali 216, 515, 514, 511, 510 e 509 venga destinata a verde privato e non più a standard, vista l'entità delle aree di cui è stata promessa la cessione gratuita da parte della proprietà (circa 4 ettari situati sulle pendici del Monte San Bartolo, esterne al perimetro della C.C.); analoga richiesta viene presentata per l'area a destinazione Vg compresa all'interno della C.C. di superficie pari a 252 mq.
- b) Si chiede il cambio di destinazione d'uso da servizi a civile abitazione del piccolo manufatto esistente, per il quale era prevista l'edificabilità secondo gli indici di zona.

Proposta di controdeduzioni formulata dal Servizio Pianificazione Urbanistica: Parzialmente accolta

a) Accolta

La destinazione d'uso Vg è presente in due aree all'interno della C.C. 0.453. La prima ha un'estensione di 689 mq ed è sita lungo il limite con la strada Panoramica Adriatica, la seconda, di 252 mq, si trova a fianco dell'area su cui sono previsti parcheggi.

La parte relativa ai frustoli di terreno sopra elencati, sita in posizione marginale rispetto lo sviluppo della C.C., corrisponde ad una superficie di circa 140 mq e si trova lungo la strada Panoramica Adriatica; l'utilizzo pubblico di tale area risulta essere poco sfruttabile, pertanto si ritiene accoglibile la richiesta presentata di destinazione a verde privato. Si mantiene comunque la destinazione a Vg per la parte che ricade su area pubblica, avente superficie pari a circa 549 mq.

Viste le manifestate esigenze della proprietà in merito alla necessità di trovare spazio per posizionare la rampa di ingresso ai garage interrati del fabbricato da realizzare, si ritiene di poter accogliere anche la richiesta di previsione a verde privato dell'area di 252 mq, mantenendone comunque l'uso pubblico e la destinazione Vg, consentendo che all'interno della stessa possa essere realizzata la rampa di accesso ai piani interrati con larghezza non superiore a 5,00 m.

Si ricorda che l'attuazione dell'intervento è stata subordinata alla cessione gratuita al Comune di Pesaro di circa 4 ettari di terreno alberato, localizzati nei pressi della stessa Concessione.

Le suddette previsioni di "verde privato" saranno indicate nella scheda della Concessione Convenzionata 0.453 tramite specifiche annotazioni.

Nonostante la diminuzione delle aree con destinazione d'uso Vg, gli standard previsti per la cessione al Comune rispettano i minimi di legge, anche ricordando che, in zona A, il DM 1444/1968 prevede che gli standard non siano necessariamente dovuti (e comunque le aree destinate a standard sono computate in misura doppia di quella effettiva) ed anche i parcheggi prestazionali, di cui all'Allegato C delle NTA del Piano del Parco, per le zone DA non sono previsti.

b) Respinta

La variante proposta non ha riguardato il manufatto esistente, né la sua area di pertinenza avente estensione pari a 122 mq; per tale area è prevista la realizzazione, secondo l'indice DA 1.3, di un fabbricato con destinazione S "Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata".

La richiesta di modifica della destinazione d'uso da Servizi a Residenza comporterebbe un ulteriore aumento del carico urbanistico rispetto a quanto già concesso in fase di adozione, pertanto è da ritenersi non accoglibile in questa fase e si conferma la previsione attuale anche nella variante.

Considerato che:



l'Ufficio ha proposto il parziale accoglimento dell'osservazione presentata, predisponendo gli elaborati interessati opportunamente modificati;

Evidenziato che:

La proposta di variante descritta, pur incrementando leggermente le quantità edificatorie e diminuendo gli standard (nel mantenimento dei minimi previsti dalla normativa), non modifica sostanzialmente le impostazioni del progetto di riassetto urbano previsto dal PPSB vigente, e comunque rispetta gli standard minimi di legge.

Più precisamente le modifiche contenute nella proposta di variante incrementano marginalmente gli indici edificatori del vigente PPSB, e conseguentemente determinano l'aumento dei carichi urbanistici, ma non comportano la necessità di incrementare gli standards, essendo questi comunque rispettati nell'ambito delle superfici previste all'interno della concessione.

Nonostante non siano previste con la presente variante cambi di zona o di destinazione d'uso, la proposta in oggetto si configura come una variante sostanziale al PPSB vigente, poiché si ha un minimo incremento del carico urbanistico e una leggera diminuzione degli standard previsti nella CC.

Pertanto la variante è da approvare ai sensi dell'art. 26, della L.R. Marche 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. 113651 del 21/10/2019, ha indetto la Conferenza di Servizi in forma simultanea e modalità sincrona, per l'esame dell'istanza di **CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E ADOZIONE DEFINITIVA DI VARIANTE SOSTANZIALE AL PIANO DEL PARCO SAN BARTOLO VIGENTE RELATIVAMENTE ALLA CONCESSIONE CONVENZIONATA 0.453, AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA LEGGE REGIONALE N. 34/92 E S.M.I.**

Richiamato che:

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

| <i>elaborato</i>  | <i>allegato digitale</i>                              |
|---|---|
| A. Relazione VS_638;  | A. RT_VS_638 v1.pdf.p7m (*)                           |
| F. Scheda vigente VS_638 CC0.453 S. Marina Alta;                | F. SCH_VIG_VS_638 CC0.453 S.MarinaAlta.pdf.p7m        |
| G. Scheda variante VS_638 CC0.453 S. Marina Alta;               | G. SCH_VAR_VS_638 CC0.453 S.MarinaAlta v1.pdf.p7m (*) |
| H. Estratto PPSB vigente variante VS_638;                       | H. Estratto_PPSB_VIG_VAR_VS_638 v1.pdf.p7m (*)        |
| I. Planimetria terreni da cedere VS_638                         | I. Plan_terreni_VS_638 v1.pdf.p7m                     |
| L. Studio di incidenza VS_638                                   | L. Studio di incidenza VS_638 v0.pdf.p7m              |
| M. Rapporto preliminare VAS VS_638                              | M. RP_VAS_VS_638 v0.pdf.p7m                           |
| Fattibilità geologica e Verifica Compatibilità Idraulica VS_638 | VCI CC0.453 VS_638.pdf.p7m                            |

(\*) elaborato modificato rispetto alla fase di adozione

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

- Comune di Pesaro – Servizio Lavori Pubblici – U.O. Viabilità: con prot. n. 115780 del 25/10/2019 è stato espresso parere favorevole per quanto di esclusiva competenza e fatti salvi i diritti di terzi,



ricordando che l'eventuale uscita di veicoli da aree interrato dovrà rispettare quanto disposto dal Regolamento Edilizio all'art. 73 "Uscite dalle autorimesse, rampe per il transito dei veicoli";

- Comune di Pesaro – Servizio Amministrazione e Risorse – U.O. Valorizzazione Patrimonio: con prot. n. 119344 del 04.11.2019 è stato confermato il parere favorevole espresso con precedente nota prot. n. 16776/2019, per quanto di esclusiva competenza e fatti salvi i diritti di terzi, a condizione che gli oneri tecnici e notarili necessari per la cessione dell'area verde, degli spazi e delle opere pubbliche, nonché la costituzione della servitù di uso pubblico sulle aree a verde privato, siano a carico del cedente;

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. Tiziana Diambra esprime il parere n. 3673/19, pervenuto al prot. n. 123619 del 14.11.2019 e confermato in sede di conferenza, allegato al presente verbale, di cui si riportano le conclusioni:  
*... A conclusione dell'istruttoria si esprime pertanto parere favorevole in ordine alla compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01, compresi le valutazioni e gli accertamenti previsti dall'art. 10 della L.R. Marche 22/2011 (D.G.R. 53/2014), riconfermando il parere favorevole n. 3612/2019 con le indicazioni e prescrizioni ivi contenute e sopra richiamate, reso nella Conferenza di Servizi del 14.03.2019.*
- Ente Parco San Bartolo: esprime parere favorevole.  
In riferimento alla Valutazione di Incidenza (D.P.R. 357/1997, D.G.R. n. 1471/2008; D.G.R. n. 220/2010; [D.G.R. n. 658/2016](#)) l'Ente non si è espresso, pertanto si ritiene acquisito il parere favorevole.
- Marche Multiservizi: Parere Gestore dei Servizi idrico integrato, gas metano e pubblica illuminazione:  
*In riferimento alla convocazione della Conferenza di Servizi del giorno 14.11.2019, inviata tramite PEC il 21.10.2019 (riferimento Marche Multiservizi Prot. n. 12959 del 21.10.2019), si esprime parere favorevole all'adozione definitiva della variante in esame ribadendo i contenuti già espressi nella Conferenza di Servizi del 26.02.2019 qui di seguito riportati:*
  - *L'area sarà servita dalle reti tecnologiche gestite dalla scrivente esistenti lungo Strada dei Canneti. Le acque bianche del lotto dovranno avere un recapito diverso dal collettore misto esistente lungo Strada dei Canneti le cui caratteristiche non permettono di ricevere le acque bianche di tutte le utenze che si affacciano su Via dei Canneti.*
  - *A rispetto della normativa vigente, le acque reflue, prima del recapito in pubblica fognatura, dovranno essere sottoposte a trattamento depurativo.*
  - *Ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS, si specifica che tutte le opere idriche, fognarie e gas metano eventualmente da realizzare avranno sviluppo sotterraneo.*
- Provincia di Pesaro e Urbino:  
*In riferimento al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, 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; 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; valutata la modesta entità delle modifiche proposte, si ritiene di confermare il parere espresso nella seduta della Conferenza di Servizi del 26.02.2019 in fase di adozione della variante, confermando l'esclusione della VAS della variante relativa alla CC 453, in località S. Marina Alta.*

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



- ASUR n. 1 - Dipartimento prevenzione U.O. Igiene e Sanità Pubblica – Pesaro,
- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio Delle Marche,

Viste e condivise le risultanze 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;

Ricordato che ai sensi dell'art. 14-quater comma 1 della suddetta legge, la determinazione motivata di conclusione positiva del procedimento sostituisce 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.

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;

#### **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 **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E ADOZIONE DEFINITIVA DI VARIANTE SOSTANZIALE AL PIANO DEL PARCO SAN BARTOLO VIGENTE RELATIVAMENTE ALLA CONCESSIONE CONVENZIONATA 0.453, AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA LEGGE REGIONALE N. 34/92 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 prima e della seconda seduta della Conferenza, significando che gli stessi, acquisiti digitalmente, vengono allegati 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,
- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio Delle Marche,

regolarmente convocati a partecipare alla Conferenza di Servizi ma che, come indicato nei verbali allegati, 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 la Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 6 - Pianificazione Territoriale - Urbanistica ha concluso positivamente il procedimento di verifica di Valutazione Ambientale Strategica, disponendo l'esclusione dalla V.A.S. della variante alla CC 0.453;

**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 e Urbino - Sede di Pesaro;
- Asur Marche Area vasta 1 - Pesaro;
- Provincia di Pesaro e Urbino – Servizio 4 Viabilità e Servizio 6 Pianificazione Territoriale Urbanistica;
- Ente Parco Naturale Monte San Bartolo;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche;
- Marche Multiservizi spa.

**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 22/11/2019

**Il Responsabile**  
**Fattore Marco / ArubaPEC S.p.A.**