



Servizio	Servizio Edilizia e Urbanistica	
Determinazione n°	532	del 23/03/2020

documento n. 612

Oggetto:	<b>ADOZIONE DI VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE RELATIVA AL CAMBIO DI MODALITA' ATTUATIVA DI UN'AREA SITA IN PIAZZALE CINELLI, INDIVIDUATA AL NCEU CON IL FG. 67 MAPP.LI NN. 3149-3150, FG. 27 MAPP.LE 1624/P, CON CAMBIO DI CATEGORIA DI INTERVENTO DI UN FABBRICATO DA RISTRUTTURAZIONE VINCOLATA (RV) A RISTRUTTURAZIONE (RI), AI SENSI DELM COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTT.15 E 30 DELLA LEGGE REGIONALE N. 34/92 E SS.MM.II.</b>
----------	--

### IL RESPONSABILE SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

**Visto** il decreto Sindacale n. 45/2019 di conferimento dell'incarico di Dirigente del Servizio Edilizia ed Urbanistica;

**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.

**Vista** la richiesta pervenuta dal Sig. Rossi Alberto, in qualità di Legale Rappresentante della Ditta Rossi & C. s.r.l., proprietaria del fabbricato denominato "Ex Dazio", sito in Piazzale Carlo Cinelli, pervenuta con nota prot. 90537 del 12/08/2019 e successive note prot. 115947 del 25/10/2019 e prot. 122123 del 11/11/2019;

**Evidenziato che** sono stati individuati dei criteri attraverso i quali valutare le istanze presentate al fine di evidenziare quelle che in termini urbanistici, presentano un'alta fattibilità unitamente ad una forte incongruenza rispetto al proprio stato di fatto/contesto; viste le lettere b) e c) dell'atto di indirizzo contenente le "linee guida", approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 23/03/2015 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:

*b) variante riguardante l'eliminazione di incongruenze cartografiche e/o normative che quindi non comportano modifiche all'impianto strutturale del PRG (es. variazioni di zona omogenee, destinazioni d'uso o tipologia di*



*intervento incongrue e non coerenti con l'edificato; presenza di strutture e/o vincoli non compatibili dal punto di vista morfologico, paesaggistico ambientale o funzionale, con il contesto urbano di riferimento);”*

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

**Rilevato che** effettivamente, si tratta di modifiche non sostanziali al PRG vigente, riguardante cambio di modalità attuativa di un'area sita in piazzale Cinelli individuata al NCEU con il fg. 67 mapp.li nn. 3149-3150/p con il cambio di categoria di intervento di un fabbricato, da ristrutturazione vincolata (Rv) a ristrutturazione (Ri) ai sensi del combinato disposto degli artt. 15 e 30 della legge regionale n. 34/92 e s.m.i.

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

**Evidenziato che** la proposta di variante consiste specificatamente:

- nella modifica della tipologia di intervento da Ristrutturazione vincolata (Rv) a Ristrutturazione (Ri) per il fabbricato in oggetto;
- nell' individuazione di una perimetrazione su PRG dell'intera area di Piazzale Cinelli con modalità a Concessione Convenzionata, con stralcio funzionale di tale porzione dalla UMI 5.2.1.

L'ufficio nel corso dell'istruttoria della pratica, analizzato quanto sopra richiesto, a seguito di sopralluogo, ha valutato 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 sopra descritti, al fine di riqualificare l'ambito territoriale di cui all'oggetto.

**Valutato che** la proposta di variante succitata può essere adottata ai sensi del comma 5 art. 15 della Legge Regionale n. 34/92 e successive modifiche ed integrazioni, in quanto non incide sul dimensionamento della Concessione Convenzionata, non variano le destinazioni d'uso principali e le norme tecniche di attuazione, non comporta modifiche agli indici di fabbricazione ed alla dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico, ma consiste esclusivamente in modifiche di tipo geometrico dei perimetri delle aree, rispetto a quelli indicati dagli elaborati del PRG vigente;

**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 04/02/2018 - prot. nn. 12096-12102, ha indetto per il giorno 27.02.2020 la Conferenza di Servizi in forma simultanea e modalità sincrona, per l'esame dell'istanza di **ADOZIONE DI VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE RELATIVA AL CAMBIO DI MODALITA' ATTUATIVA DI UN'AREA SITA IN PIAZZALE CINELLI, INDIVIDUATA AL NCEU CON IL FG. 67 MAPP.LI NN. 3149-3150, FG. 27 MAPP.LE 1624/P, CON CAMBIO DI CATEGORIA DI INTERVENTO DI UN FABBRICATO DA RISTRUTTURAZIONE VINCOLATA (Rv) A RISTRUTTURAZIONE (Ri), AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTT. 15 E 30 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. Estratto PRG vigente e variante;	a. Estratto PRG vig_var.pdf.p7m
b. estratto NTA vigente e variante;	b. estratto NTA vig_var.pdf.p7m
c. Scheda C.C. 0.379 Variante;	c. Scheda CC 0.379_var.pdf.p7m

**Sottolineato che:**

in esito all' indizione della suddetta Conferenza di Servizi, sono stati acquisiti i seguenti pareri, di cui copia telematica è conservata agli atti d'ufficio:

- **REGIONE MARCHE - Servizio Tutela Gestione e Assetto del territorio P.F. Tutela del territorio di Pesaro - Urbino** la P.O. Tiziana Diambra, relativamente agli aspetti di competenza, presenta il **parere FAVOREVOLE** espresso n. 3701/19.

- **PROVINCIA DI PESARO E URBINO Servizio 6 Pianificazione territoriale – Urbanistica – Edilizia – gestione Riserva nazionale Statale “Gola del Furlo”.**

- **SOPRINTENDENZA Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Marche;**

**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.

- acquisiti i pareri espressi in questa sede dagli Enti/Amministrazioni tramite i rispettivi rappresentanti, sopra riportati;

- specificato che, ai sensi dell'art. 14-ter co. 7 L.241/90, si considera acquisito l'assenso senza condizioni dei seguenti enti/Amministrazioni che pur regolarmente invitate, non hanno partecipato alla Conferenza di Servizi:

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

**Dato atto che:**

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

**Vista** la Legge 241/90.

**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 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 AL P.R.G. VIGENTE RELATIVA AL CAMBIO DI MODALITA' ATTUATIVA DI UN'AREA SITA IN PIAZZALE CINELLI, INDIVIDUATA AL NCEU CON IL FG. 67 MAPP.LI NN. 3149-3150, FG. 27 MAPP.LE 1624/P, CON CAMBIO DI CATEGORIA DI INTERVENTO DI UN FABBRICATO DA RISTRUTTURAZIONE VINCOLATA (Rv) A RISTRUTTURAZIONE (Ri), AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTT. 15 E 30 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 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 dei seguenti Enti/Amministrazioni:

- **ASUR n. 1** - Dipartimento prevenzione U.O. Igiene e Sanità Pubblica – Pesaro;

regolarmente convocati a partecipare alla Conferenza di Servizi ma che, come indicato nella parte narrativa del presente atto, 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 PREVEDERE** che gli elaborati relativi alla variante andranno modificati secondo le indicazioni contenute nel parere degli enti;

**5) DI STABILIRE** che copia della presente determinazione, verrà trasmessa 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;

**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 **20/03/2020**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
**Ing. Mauro Moretti**

---

*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 **23/03/2020**

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



CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA  
FORMA SIMULTANEA IN MODALITA' SINCRONA  
art. 14 ter L. 241/90 e s.m.i.

VERBALE  
seduta del 27/02/2020

**OGGETTO: ADOZIONE DI VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE RELATIVA AL CAMBIO DI MODALITA' ATTUATIVA DI UN'AREA SITA IN PIAZZALE CINELLI, INDIVIDUATA AL NCEU CON IL FG. 67 MAPP.LI NN. 3149-3150, FG. 27 MAPP.LE 1624/P, CON CAMBIO DI CATEGORIA DI INTERVENTO DI UN FABBRICATO DA RISTRUTTURAZIONE VINCOLATA (Rv) A RISTRUTTURAZIONE (Ri), AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTT. 15 E 30 DELLA LEGGE REGIONALE N. 34/92 E S.M.I.**

L'anno duemilaventi (2020), il giorno ventisette (27) del mese di febbraio, alle ore 09.30, si è svolta ai sensi dell'art. 14 ter della legge 241/90 e s.m.i, presso la sala riunioni del Servizio Edilizia e Urbanistica, sita in Pesaro, Largo Aldo Moro 12, la Conferenza di Servizi convocata, con note del 06/02/2020 - prot. 13618, da parte del Responsabile del Servizio Edilizia e Urbanistica, allo scopo di esaminare la proposta di **ADOZIONE DI VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE RELATIVA AL CAMBIO DI MODALITA' ATTUATIVA DI UN'AREA SITA IN PIAZZALE CINELLI, INDIVIDUATA AL NCEU CON IL FG. 67 MAPP.LI NN. 3149-3150, CON CAMBIO DI CATEGORIA DI INTERVENTO DI UN FABBRICATO DA RISTRUTTURAZIONE VINCOLATA (Rv) A RISTRUTTURAZIONE (Ri), AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTT. 15 E 30 DELLA LEGGE REGIONALE N. 34/92 E S.M.I.**

Il Responsabile del Servizio Edilizia e Urbanistica, Ing. Mauro Moretti

FA PRESENTE

- che l'oggetto dell'odierna riunione è la domanda di approvazione dell' **ADOZIONE DI VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE RELATIVA AL CAMBIO DI MODALITA' ATTUATIVA DI UN'AREA SITA IN PIAZZALE CINELLI, INDIVIDUATA AL NCEU CON IL FG. 67 MAPP.LI NN. 3149-3150, FG. 27 MAPP.LE 1624/P, CON CAMBIO DI CATEGORIA DI INTERVENTO DI UN FABBRICATO DA RISTRUTTURAZIONE VINCOLATA (Rv) A RISTRUTTURAZIONE (Ri), AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTT. 15 E 30 DELLA LEGGE REGIONALE N. 34/92 E S.M.I.**

- che le Amministrazioni/Enti o soggetti regolarmente convocati alla Conferenza sono i seguenti:

REGIONE MARCHE - Servizio Tutela Gestione e Assetto del territorio P.F. Tutela del territorio di Pesaro e Urbino
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
SOPRINTENDENZA Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Marche
Comune di Pesaro – Servizio Nuove opere e viabilità - U.O. Viabilità
Comune di Pesaro – Servizio Sviluppo Economico, Sostenibilità e Servizi ai cittadini ed alle Imprese – U.O. Valorizzazione Patrimonio

- che le Amministrazioni/Enti o soggetti presenti alla Conferenza (come riscontrabile nell'allegato 1 – firma presenze) sono:

Amministrazione/Ente/Ditta	Rappresentante	delega
REGIONE MARCHE - Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio P.F. Tutela del territorio di Pesaro e Urbino	P.O. Tiziana Diambra	nota prot. 21466 del 26/02/2020
PROVINCIA DI PESARO E URBINO - Servizio 6 - Pianificazione Territoriale - Urbanistica - Edilizia - Gestione Riserva Naturale Statale Gola del Furlo - P.O. 6.3	Arch. Marzia Di Fazio	nota prot. 21956 del 27/02/2020
SOPRINTENDENZA Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Marche	Arch. Simona Guida	Nota prot. 22174 del 27/02/2020
ASUR n. 1 - Dipartimento prevenzione U.O. Igiene e Sanità Pubblica - Pesaro	ASSENTE	
<b>Comune di Pesaro:</b> Servizio Nuove opere e Viabilità UO viabilità  Servizio Sviluppo Economico UO Valorizzazione Patrimonio  Servizio Edilizia e Urbanistica	Responsabile del Servizio Edilizia e Urbanistica Urbanistica  Ing. Mauro Moretti	

- che il Responsabile del Procedimento è lo stesso l'Ing. Mauro Moretti – Responsabile del Servizio Edilizia e Urbanistica, svolgente anche le funzioni di Presidente della Conferenza;

e pertanto, alle ore 09.30 verificati i requisiti di legittimazione dei soggetti partecipanti e la regolarità delle convocazioni, DICHIARA aperti i lavori della Conferenza di Servizi.

Di comune accordo è nominato Segretario verbalizzante della Conferenza di Servizi, con i compiti di predisposizione e redazione del relativo verbale, il Geom. Miriam Lomma che accetta l'incarico.

Passando all'esame dell'istanza in oggetto, l'Ing. Mauro Moretti illustra i principali contenuti del progetto urbanistico, chiarendo che si tratta della fase procedimentale relativa all'adozione della Variante al PRG vigente in oggetto. I contenuti della variante sono puntualmente evidenziati nella relazione tecnica trasmessa agli enti.

Il Presidente invita poi i partecipanti all'espressione delle determinazioni di rispettiva competenza, che si riassumono come segue:

**REGIONE MARCHE - Servizio Infrastrutture, Trasporti ed Energia - P.F.: Tutela del territorio di Pesaro e Urbino:** la P.O. Tiziana Diambra esprime il seguente Parere n. 3701/20 trasmesso con PEC 232030 del 25/02/2020: **"A conclusione dell'istruttoria si esprime 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, 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:**

- 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..

- 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.

- Per evitare accumuli idrici in corrispondenza di eventuali strutture contro terra (piani interrati, ecc...) 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."

**SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA, Belle Arti e Paesaggio delle Marche** esprime i seguenti pareri:

Per quanto riguarda gli aspetti architettonici: "In considerazione che l'attuale configurazione dell'immobile consente insieme agli edifici su via Oberdan, di apprezzare, con la sua permanenza i caratteri dell'edificato storico novecentesco a fronte delle trasformazioni più recenti che ne hanno stravolto i rapporti con la maglia stradale urbana di via del Governatore, si reputa non idonea la proposta di cambio di categoria di intervento. La ristrutturazione richiesta potrebbe comportare, secondo quanto previsto, modificazioni tali da stravolgere completamente il carattere storico attuale del fabbricato. La ristrutturazione vincolata appare pertanto la categoria di intervento più idonea alla salvaguardia di caratteri storici riconoscibili e ancora permanenti in questa area della città compresa all'interno del perimetro delle mura."

Per quanto concerne la tutela archeologica: "considerato che l'immobile in oggetto ricade all'interno dell'area a rischio archeologico del centro storico normata e cartografata dal vigente PRG, questo Ufficio ritiene necessario, ai sensi dell'art. 25, comma 14 del D.Lgs. 50/2016, graduare la complessità della procedura di Valutazione preventiva anche riducendo i contenuti del procedimento con particolare riferimento agli elaborati da allegare al progetto di fattibilità e pertanto si richiede che nelle successive fasi dell'iter amministrativo concernente l'immobile in oggetto ed in particolare contestualmente alla progettazione preliminare di ogni eventuale successivo intervento di riqualificazione, sia prodotto un Documento di valutazione preventiva dell'interesse archeologico in forma contenente però una accurata sovrapposizione delle cartografie storiche disponibili e una valutazione, tramite consultazione della documentazione d'archivio e bibliografica conservata presso questa Soprintendenza, con posizionamento cartografico delle emergenze archeologiche contermini in un buffer di 500 metri di raggio con valutazione del potenziale archeologico relativo. Sulla base di tale documentazione lo scrivente Ufficio potrà esprimere le valutazioni di competenza in merito alla tutela del patrimonio archeologico relativamente al passaggio alla progettazione definitiva e comunicare se del caso eventuali prescrizioni esecutive."

**PROVINCIA DI PESARO E URBINO Servizio 6 Pianificazione Territoriale – Urbanistica Edilizia Gestione Riserva Naturale Statale "Gola del Furlo"**:

Il rappresentante del Servizio 6 della Provincia, l'Arch. Marzia Di Fazio, interviene in merito alla verifica di assoggettabilità a VAS in forma semplificata avviata dal Comune di Pesaro ai sensi del paragrafo A.3, comma 5, della DGR 1647/2019 esprimendo il seguente parere:

Vista la documentazione presentata per l'istanza in oggetto, comprensiva della relazione e del rapporto preliminare di screening semplificato, redatti ai sensi del paragrafo A.3, comma 5 della D.G.R. 1647/2019;

evidenziato che il modulo denominato "rapporto preliminare di screening semplificato" contiene una imprecisione in merito alla zona vincolata ai sensi del D.Lgs 42/2004, in quanto l'area di variante risulta parzialmente interessata dal vincolo archeologico, derivante dall'ex D.Lgs 490/99, per il quale è stata comunque coinvolta la Soprintendenza, per l'espressione del parere finalizzato all'adozione della variante medesima;

Visti i modesti contenuti della variante, che si configura come variante non sostanziale, ai sensi dell'art. 15, comma 5 della L.R.34/92;

Sentiti i pareri espressi dai soggetti aventi competenze in materia ambientale presenti in sede di conferenza, che non hanno evidenziato particolari criticità derivanti dall'attuazione degli interventi previsti con la variante, salvo i rilievi della Soprintendenza per gli aspetti relativi alla tipologia di intervento, pur non essendo l'edificio sottoposto a vincolo paesaggistico. A tal proposito si rimanda alle valutazioni conclusive del Responsabile del Procedimento;

Si ritiene di concludere positivamente la verifica di assoggettabilità semplificata disponendo l'esclusione della variante in oggetto dalla procedura di VAS in quanto non si ravvisano impatti significativi sull'ambiente.

La Determinazione motivata di conclusione della Conferenza dovrà dare atto dell'esito della verifica di assoggettabilità a VAS in forma semplificata, e dovrà essere trasmessa al Servizio Provinciale competente che provvederà a pubblicarla sul proprio sito web, ai sensi della D.G.R. 1647/2019.

Alle ore 10.30 l'Ing. Mauro Moretti:

- acquisiti i pareri espressi in questa sede dagli Enti/Amministrazioni tramite i rispettivi rappresentanti, sopra riportati;

- acquisiti i seguenti pareri pervenuti:

➤ con nota del 12/02/20 prot. n. 16289 del Servizio Lavori Pubblici – U.O. Viabilità - Comune di Pesaro che esprime "parere favorevole per quanto di esclusiva competenza e fatti salvi i diritti di terzi. Si ricorda che prima della presentazione dell'elaborato esecutivo i progettisti dovranno mettersi in contatto con il Servizio Lavori pubblici per concordare le soluzioni di dettaglio in relazione agli stalli sosta, ai percorsi pedonali e ciclabili.";



➤ con nota del 20/02/20 prot. 19582 il **Servizio Economico, Sostenibilità e Servizi ai Cittadini e alle Imprese, U.O. Valorizzazione Patrimonio – Comune di Pesaro** esprime “parere favorevole limitatamente a quanto di esclusiva competenza e fatti salvi i diritti di terzi a condizione che:

- venga rilasciato giudizio di congruità sul valore venale dei parcheggi da cedere ai richiedenti;
- qualora l'importo delle opere da realizzare sulla proprietà Comunale, eseguita a cura e spesa della ditta richiedente, risulti superiore al valore dei parcheggi che il Comune di Pesaro dovrà cedere, la ditta richiedente si impegni ad assumere a suo carico il maggiore onere. In caso contrario (valore dei parcheggi superiore alle opere da realizzare) la ditta richiedente provvederà a versare al Comune di Pesaro la differenza a titolo di conguaglio.”

- in relazione al parere della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio delle Marche, il Responsabile del Procedimento evidenzia che lo stesso riguarda anche aspetti architettonici che nel caso specifico non sono attribuiti alla medesima Soprintendenza, in particolare per quanto riguarda quelli inerenti la categoria di intervento dell'edificio che non risulta sottoposto a vincolo paesaggistico e/o monumentale (come espressamente evidenziato nell'atto trasmesso dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici delle Marche, pervenuto alla scrivente Amministrazione con prot. 40134 del 12/06/2012 riguardante il procedimento di verifica dell'interesse culturale con cui la stessa, in merito a tre diversi fabbricati, tra cui quello in oggetto esprime quanto segue: “*non rivestono interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1, in quanto non sussistono caratteri artistici, architettonici, archeologici o etnoantropologici tali da motivare la dichiarazione dell' interesse culturale ai sensi dell'art. 13 del citato decreto legislativo n. 42/2004.*”). Conseguentemente, per quanto riguarda le valutazioni inerenti il mantenimento della categoria di intervento a Ristrutturazione vincolata (Rv), sollecitato dalla Soprintendenza, il Responsabile del Procedimento Ing. Mauro Moretti, ritiene di non poter condividere le argomentazioni addotte, ribadendo viceversa per quelle citate a sostegno della proposta di variante e contenute nella relazione trasmessa agli enti convocati alla conferenza di servizi;

- specificato che, ai sensi dell'art. 14-ter co. 7 L.241/90, si considera acquisito l'assenso senza condizioni dei seguenti enti/Amministrazioni che pur regolarmente invitate, non hanno partecipato alla Conferenza di Servizi:

➤ **ASUR n. 1 – Dipartimento prevenzione U.O. Igiene e Sanità Pubblica – Pesaro;**

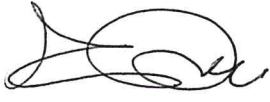
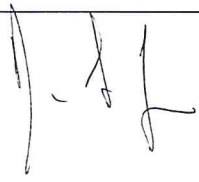

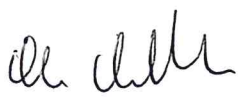
Dichiara conclusa la Conferenza di servizi relativa alla **ADOZIONE DI VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE RELATIVA AL CAMBIO DI MODALITA' ATTUATIVA DI UN'AREA SITA IN PIAZZALE CINELLI, INDIVIDUATA AL NCEU CON IL FG. 67 MAPP.LI NN. 3149-3150, FG. 27 MAPP.LE 1624/P, CON CAMBIO DI CATEGORIA DI INTERVENTO DI UN FABBRICATO DA RISTRUTTURAZIONE VINCOLATA (Rv) A RISTRUTTURAZIONE (Ri), AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTT. 15 E 30 DELLA LEGGE REGIONALE N. 34/92 E S.M.I.**

Si precisa che il presente verbale non riporta integralmente tutto quanto detto dai componenti durante la Conferenza di Servizi, ma esclusivamente quanto si ritiene necessario al fine di giungere alla determinazione della conferenza stessa.

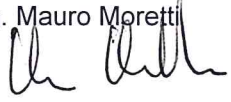
Si allegano al presente Verbale:

- **Allegato 1)** Firma presenze;
- **Allegato 2)** **Parere n. 3701/20** della **REGIONE MARCHE** Servizio tutela Gestione e Assetto del territorio P.F. Tutela del territorio di Pesaro e Urbino;

Letto, confermato e sottoscritto:

Amministrazione/Ente/Ditta	Nome e Cognome Rappresentante	Firma
<b>REGIONE MARCHE</b> - Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio - P.F.: Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino - Sede di Pesaro	TERESA DURBA	
<b>PROVINCIA DI PESARO E URBINO</b> - Servizio 6 - Pianificazione Territoriale - Urbanistica - Edilizia - Gestione Riserva Naturale Statale Gola del Furlo P.O. 6.3	MARIA DI FAZIO	
<b>A.S.U.R. n. 1</b> – Dipartimento prevenzione U.O. Igiene e Sanità Pubblica – Pesaro		
<b>Soprintendenza Archeologica, Belle arti e Paesaggio delle Marche</b>	SIMONA GUIDA	
<b>Comune di Pesaro:</b> - Servizio Sviluppo Economico – U.O. Valorizzazione Patrimonio  - Servizio Nuove Opere e Viabilità  - Servizio Edilizia e Urbanistica	MORETTI MAURO	

**Il Segretario**  
Conferenza di Servizi  
Geom. Miriam Lomma  


**Il Responsabile del Servizio Edilizia e Urbanistica**  
Ing. Mauro Moretti  




**Allegato 1: Firma presenze**

**OGGETTO: Convocazione Conferenza di Servizi ai sensi della Legge n. 241/1990 e s.m.i. finalizzata all'acquisizione dei pareri in merito adozione di variante al PRG vigente relativa al cambio di modalità attuativa di un'area sita in Piazzale Cinelli, individuata al NCEU con il Fg. 67 mapp.li nn. 3149-3150, con cambio di categoria di intervento di un fabbricato da Ristrutturazione vincolata (Rv) a Ristrutturazione (Ri), ai sensi del combinato disposto degli artt. 15 e 30 della Legge Regionale n. 34/92 e s.m.i.**

REGIONE MARCHE - Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio - P.F.: Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino - Sede di Pesaro

TIZIANA DUSHBIA

PROVINCIA DI PESARO E URBINO - Servizio 6 Pianificazione Territoriale - Urbanistica - Edilizia - Gestione  
Riserva Naturale Statale "Gola del Furlo"

NANZIA DI FAZIO

Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e paesaggio delle Marche

SILVANA GUIDA

A.S.U.R. n. 1 - Dipartimento Prevenzione - U.O. Igiene e Sanità Pubblica

Servizio Nuove Opere e Viabilità

Servizio Sviluppo Economico - U.O. Valorizzazione Patrimonio

Servizio Edilizia e Urbanistica - Comune di Pesaro

Ing. Mauro Moretti

Geom. Miriam Lomma

prot. 20944  
del 25-02-20  
ef.



Rif. P.G. n. 161063 del 06/02/2020  
Cod.Fasc. 420.60.70|2019IPTGC-PAI1634

**PARERE N. 3701/20**

Spett.le **Comune di Pesaro**  
**Servizio Pianificazione**  
**Urbanistica**  
Largo Aldo Moro, 12  
61121 PESARO  
comune.pesaro@emarche.it

**OGGETTO: Parere art. 89 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed accertamenti art. 10 Legge Regionale 23 novembre 2011 n. 22**

Conferenza di Servizi in forma simultanea e modalità sincrona inerente la variante al PRG vigente che prevede il cambio della modalità attuativa di un'area sita in Piazzale Cinelli, nel Comune di Pesaro, individuata al NCEU al Fg. 67 mapp.li nn. 3149-3150, con modifica della categoria di intervento di un fabbricato da ristrutturazione vincolata (Rv) a ristrutturazione (Ri), ai sensi del combinato disposto degli artt. 15 e 30 della Legge Regionale n. 34/92 ss.mm.ii.

**Conferenza di Servizi del 27/02/2020**

**Esaminati** gli elaborati trasmessi a corredo della nota di convocazione della Conferenza di Servizi (prot.reg. n. 161063 del 06/02/2020), redatti dall'Ing. Mauro Moretti in qualità di Responsabile del Servizio Edilizia e Urbanistica del Comune di Pesaro, dai quali risulta quanto a seguire:

**VNS\_653 Ex Dazio Piazzale Carlo Cinelli**

L'immobile in oggetto è identificato dal PRG vigente in zona omogenea A "agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale", subsistema R1 "centri antichi", tipologia di intervento "Ristrutturazione vincolata" (Rv), mentre la porzione del Piazzale Cinelli interessata dalla modifica ricade all'interno della UMI 5.2.1.

In linea generale la variante, come asserito nella relazione urbanistica, ha come obiettivo la riqualificazione funzionale del Piazzale Cinelli e strutturale del fabbricato, sfruttando le possibilità operative offerte dal PRG vigente in riferimento all'art. 2.2.1.14 - Concessione Convenzionata (CC) delle NTA.

Si propone pertanto la modifica della categoria di intervento da Ristrutturazione vincolata (Rv) a Ristrutturazione (Ri) per il fabbricato, risultato privo di caratteristiche di pregio architettonico, individuando una perimetrazione su PRG dell'area di Piazzale Cinelli con modalità a Concessione Convenzionata, mediante stralcio funzionale di tale porzione dalla UMI 5.2.1.

Per quanto attiene la sistemazione del piazzale è prevista la realizzazione a S-E del fabbricato di n.5 parcheggi privati a servizio della proprietà del fabbricato, mentre a Sud verranno riqualificati quelli esistenti per crearne n.10 di uso pubblico, mantenendo la destinazione a piazza sull'area interposta fra i parcheggi stessi.

I parametri urbanistici in previsione per la Concessione Convenzionata denominata 0.376, rappresentati nella scheda di CC allegata sono (espressi in mq): St 854 - Sf 346 - Sn 499 - Pp (p. pubblici) 173 - p (p. privati) 61- Verde privato 64 - Pz (piazza) 210.

**Preso atto**, per quanto attiene agli aspetti idrologici-idraulici della trasformazione urbanistica proposta, con specifico riferimento alle disposizioni dell'art.10 della L.R. n. 22/2011, dell'attestazione resa dal Responsabile del Procedimento, in base al documento tecnico di cui alla D.G.R. 53/2014, in merito all'esclusione delle modifiche proposte dall'ambito di applicazione della verifica di compatibilità idraulica, definito al paragrafo 2.2 lettere a)b)c)d) del medesimo.

Si attesta inoltre che la verifica sull'applicazione delle disposizioni rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica, di cui al titolo III dei Criteri, verrà effettuata in sede di rilascio del titolo abilitativo ad attività di trasformazione, comportante variazione della permeabilità superficiale, allegando la relativa asseverazione.

**Preso atto** altresì delle seguenti dichiarazioni contenute nella relazione urbanistica:

- configurandosi come variante non sostanziale al PRG, ai sensi degli artt. 15 e 30 della L.R. 34/902 e s.m.i. che non ha impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, la presente variante sarà sottoposta a *rapporto preliminare di screening semplificato*, come indicato dalle linee guida approvate dalla Regione Marche con D.G.R. n. 1647 del 23/12/2019;
- le modifiche proposte non devono essere sottoposte a verifica di assoggettabilità a VIA, ai sensi della L.R. Marche 3/2012 e s.m.i., in quanto riguardano esclusivamente la modalità attuativa di un'area ed il cambio della categoria d'intervento di un manufatto esistente senza incremento di carico urbanistico.

**Considerato** che la variante prevede la riqualificazione di una limitata porzione del centro abitato di Pesaro, non interessata da particolari pericolosità/criticità di natura geomorfologica/idraulica, senza comportare incrementi del carico urbanistico o modifiche delle destinazioni d'uso rispetto alle previsioni del PRG vigente.

**A conclusione dell'istruttoria si esprime 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, 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:**

- 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..
- 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.
- Per evitare accumuli idrici in corrispondenza di eventuali strutture controterra (piani interrati, ecc...) 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.

Le sopra esposte indicazioni e prescrizioni dovranno essere esplicitamente richiamate nell'atto di approvazione della variante.

Nel caso vengano apportate modifiche agli elaborati allegati al presente parere, andrà inoltrata apposita richiesta di riesame.

Ai sensi dell'art.14-bis della Legge 241/90 e s.m.i. con particolare riferimento alle modifiche introdotte dal D.Lgs 127/16, si specifica che le prescrizioni individuate nel presente provvedimento derivano dall'applicazione di disposizioni normative vigenti e tecniche di settore.

Cordiali saluti.

**LA RESPONSABILE DELLA P.O.**

*Tiziana Diambra*

**IL DIRIGENTE DELLA P.F.**

*Ing. Ernesto Ciani*

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Sede di Pesaro  
Viale Gramsci, 7. - 61121 Pesaro  
Tel. 071/8067002-FAX 0721/31623  
PEC: [regione.marche.entiocivile.pu@emarche.it](mailto:regione.marche.entiocivile.pu@emarche.it)



Si attesta che la presente copia informatica è conforme all'originale cartaceo conservato agli atti di questo Servizio.

Pesaro, li 27/02/2020

Il funzionario incaricato dell'autentica,

Il Responsabile del Servizio  
Edilizia e Urbanistica  
Responsabile del procedimento

*Ing. Mauro Moretti*