



Servizio	Servizio Urbanistica e Tutela ambientale	
Determinazione n°	2157	del 31/08/2023

documento n. 2390

Oggetto:	DETERMINAZIONE DI CONCLUSIONE POSITIVA DELLA CONFERENZA DI SERVIZI EX ART. 14 TER L. N. 241/1990 RELATIVA AL FABBRICATO DENOMINATO HOTEL LA BUSSOLA SITO NEL LUNGOMARE NAZARIO SAURO, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTT. 15 E 30 DELLA L.R. N. 34/1992 E S.M.I. #PROC.09/2023
----------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA AMBIENTALE

Premesso che:

- il Consiglio Comunale, con delibere n. 126 del 01.10.2012 e n. 35 del 25.03.2019, ha approvato linee di indirizzo finalizzate al potenziamento del settore turistico ricettivo alberghiero del Comune di Pesaro, prevedendo anche proposte di variante al P.R.G. vigente in merito alla modifica di destinazione d'uso da (Trh) ad (R) e/o (T) e (S) con contestuale mantenimento della capacità ricettiva alberghiera;

- in ottemperanza ai contenuti delle delibere sopra citate, la Ditta Silver Fox s.r.l., con nota acquisita al Comune di Pesaro in data 17.07.2023 prot. n. 89566, ha formulato una richiesta di variante al P.R.G. vigente per la modifica della destinazione d'uso dell'Hotel "La Bussola" di proprietà, da turistico ricettiva a residenziale, con contestuale trasferimento della capacità ricettiva sull'Hotel "International", di proprietà della stessa ditta Silver Fox srl;

- tale procedimento è stato catalogato dalla U.O. Urbanistica come VNS_739;

- la U.O. Urbanistica, nel corso dell'istruttoria della pratica, ha verificato la richiesta della Ditta Silver Fox s.r.l., relativa all'Hotel La Bussola, valutando le peculiarità e le problematiche dell'area, nonché l'attuabilità dei parametri urbanistici richiesti;

Visti i contenuti della richiesta e ritenuto di procedere alla variante urbanistica alle seguenti condizioni:

- a) l'adozione della variante è subordinata alla presentazione di Atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto da parte della ditta proprietaria Silver Fox;
- b) la richiesta di rilascio del permesso di costruire dell'intervento residenziale potrà essere presentata solo successivamente alla presentazione di fideiussione bancaria in favore del Comune di Pesaro, a prima richiesta, senza eccezioni, con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 C.C. e formale rinuncia ad avvalersi del termine previsto dal 1° comma dell'art. 1957 C.C., dell'importo pari all'incremento di valore dell'area derivante dal cambio di destinazione d'uso da alberghiera a residenziale, come valutato nella stima allegata al prot.n. 89566/2023



c) la richiesta di permesso di costruire dell'intervento residenziale potrà essere presentata contestualmente o successivamente alla presentazione del Piano Particolareggiato per l'Hotel International.

La proposta di variante al P.R.G. vigente risulta strutturata nei seguenti contenuti principali:

- esclusione dell'area in oggetto dalla U.M.I. 4.3.3;
- modifica della destinazione d'uso specifica da turistico ricettivo (Trh) ad turistico ricettivo (Trh) / residenziale (R), relativamente all'area dell'Hotel La Bussola e strade limitrofe, specificando che la destinazione d'uso residenziale è consentita fino ad una quota pari al 100% delle quantità edificatorie realizzabili ed è subordinata alle condizioni di cui sopra;
- modifica del subsistema da [L2] "luoghi centrali a scala urbana" a [R2] "città per addizione";
- modifica dell'articolo 4.4.4.3 delle NTA di PRG, con particolare riferimento alla perimetrazione delle U.M.I. riportate nell'estratto cartografico.

La proposta di variante in esame non incide sul dimensionamento globale del PRG e, pur variando le destinazioni d'uso, e modificando le norme tecniche di attuazione, non modifica la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard, pertanto può essere approvata secondo l'iter procedurale di cui all'art. 30 della L.R. n. 34/1992, secondo quanto disposto dal comma 5 dell'art. 15 della stessa legge.

Dato atto che:

il Responsabile del Servizio Urbanistica e Tutela Ambientale del Comune di Pesaro, ai sensi dell'art. 14 e seguenti della Legge n. 241/1990 e s.m.i., con nota prot. 94836 del 28.07.2023, ha indetto la Conferenza di Servizi in forma simultanea e modalità sincrona, per l'esame dell'istanza di ADOZIONE DI VARIANTE NON SOSTANZIALE AL P.R.G. RELATIVA AL FABBRICATO DENOMINATO HOTEL LA BUSSOLA SITO NEL LUNGOMARE NAZARIO SAURO, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTT. 15 E 30 DELLA L.R. N. 34/1992 E S.M.I.

Richiamato che:

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

<i>elaborato</i>	<i>documento digitale</i>
01 Relazione tecnica	01 RT VNS_739 Bussola v0.pdf.p7m
02 Estratti PRG vigente / variante	02 PRG VIG_VAR VNS_739 Bussola v0.pdf.p7m
03 Estratto NTA art.4.4.4.3 vigente	03 NTA_Art4.4.4.3_VIG VNS_739 Bussola v0.pdf.p7m
04 Estratto NTA art.4.4.4.3 variante	04 NTA_Art4.4.4.3_VAR VNS_739 Bussola v0.pdf.p7m
05 Relazione Geologica	05 REL_GEOL VNS_739 Bussola.pdf.p7m
06 Dichiarazione Compatibilità idraulica	06 Comp_Idraulica VNS_739 Bussola.pdf.p7m
07 Dichiarazione Invarianza idraulica	07 Invar_Idraulica VNS_739 Bussola.pdf.p7m
08 Valutazione d'incidenza Screening Livello I	08 SC_VINC VNS_739 Bussola.pdf.p7m
09 Rapporto Preliminare VAS	09 RP_VAS VNS_739 Bussola.pdf.p7m
10 Scheda di sintesi VAS	10 Scheda_sintesi_VAS VNS_739 Bussola.pdf.p7m



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

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

- **Capitaneria di Porto di Pesaro – Sezione Demanio e Contenzioso:** Parere pervenuto al prot. n. 103342 del 22.08.2023 che esprime nulla contro, in quanto la variante di che trattasi non appare compromettere gli interessi pubblici legati alla sicurezza della navigazione e alla tutela dominicale in senso lato dei beni demaniali marittimi. Tuttavia il parere rimane subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni che costituiscono condizione sospensiva di efficacia dello stesso:
 - all'osservanza della pianificazione urbanistico-territoriale vigente, ivi compreso il Piano di Gestione Integrata delle Zone Costiere;
 - all'ottemperanza delle specifiche prescrizioni che saranno impartite nel rilasciando provvedimento di autorizzazione ex art. 55 del Codice della Navigazione e trasversali con la tutela degli interessi demaniali marittimi e di sicurezza della navigazione.

- **Regione Marche - Dipartimento Infrastrutture, Territorio e Protezione Civile - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del territorio - Settore Genio Civile Marche Nord:** Parere n. 3972/23, pervenuto al prot. n. 105013 del 28.08.2023, favorevole in ordine alla compatibilità della variante al PRG proposta con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01, compresi 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 indicazioni e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - A supporto della progettazione esecutiva degli interventi strutturali andrà sviluppato uno studio geologico, geotecnico e sismico di dettaglio, basato su specifiche indagini geognostiche e geofisiche (sia di tipo attivo che passivo), da eseguire sull'area d'intervento con eventuali analisi di laboratorio, programmate in funzione del tipo di opera e/o intervento e della complessità del contesto geologico interessato, rilevando l'eventuale presenza di filtrazioni idriche e/o della falda acquifera, nel rispetto delle disposizioni recate dal D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni" e relativa Circolare n. 7 C.S. LL. PP. del 21/01/2019. Si evidenzia al riguardo che la Relazione geologica prodotta in questa fase si è basata su dati relativi ad indagini e prove condotte su una zona ubicata a circa 50 m dall'area di interesse.
 - Andrà quindi definito il modello geologico e geotecnico del terreno fino alle profondità influenzate, direttamente o indirettamente, dalla costruzione (volume significativo), in funzione delle indagini geognostiche eseguite in sito, con elaborazione dei valori geotecnici caratteristici, mediante stima ragionata e cautelativa del valore del parametro come indicato dalle NTC 2018.
 - Per quanto riguarda gli aspetti relativi al rischio sismico sarà necessario prendere in considerazione gli studi di microzonazione sismica di 2° livello del Comune di Pesaro, operando nel rispetto delle specifiche indicazioni contenute nelle N.T.A. di P.R.G., relativamente alle zone di attenzione per liquefazione, con particolare riferimento all'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 3.1.1.3.
 - Sulla scorta delle ulteriori indagini valutare la suscettibilità alla liquefazione alle profondità in cui si riscontrano terreni potenzialmente liquefacibili, sia con metodi empirici che semplificati (considerando condizioni di calcolo cautelative), in modo da esprimere il rischio di liquefazione in termini di fattore di sicurezza.
 - Si ritiene inoltre opportuno in sede di progettazione esecutiva strutturale una valutazione sui possibili effetti di doppia risonanza, considerata la risposta sismica del terreno (frequenza e periodo fondamentale), in relazione alle frequenze di risonanza della tipologia edilizia in progetto.
 - Per il nuovo fabbricato dovranno essere adottate fondazioni adeguatamente immorsate all'interno di terreni competenti, restando comunque nella discrezionalità del/i progettista/i la scelta dei sistemi di fondazione e il loro corretto dimensionamento nell'ambito della progettazione esecutiva strutturale, in ottemperanza alla vigente normativa tecnica.



- Per quanto riguarda le modalità esecutive degli scavi/sbancamenti si rimanda al rispetto delle specifiche norme sulla sicurezza di cui al D.Lgs 81/2008; in ogni caso andranno previste adeguate misure di protezione/contenimento, provvisori o preventive allo sbanco, oltre ad efficaci sistemi di regimazione e drenaggio delle acque superficiali e sotterranee, atti a salvaguardare strutture e infrastrutture presenti nell'ambito di possibile influenza dei lavori.
- Allo scopo di mantenere costanti nel tempo le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, l'intera area di intervento andrà dotata di un adeguato sistema di regimazione delle acque meteoriche e dilavanti, che andranno smaltite attraverso collettamento nella rete fognaria cittadina, evitando infiltrazioni nei terreni e dispersioni nelle aree contermini.
- Per evitare accumuli idrici in corrispondenza di eventuali strutture controterra (piani interrati) queste andranno 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.

Evidenziato che successivamente al ricevimento del sopra citata nota della Capitaneria di Porto sono state effettuate ricerche in archivio relativamente alle precedenti autorizzazioni rilasciate ai sensi dell'art. 55 del Codice della Navigazione e che la documentazione trovata è stata inviata al LGT NP Cosimo Pastore delegato a partecipare alla Conferenza.

Sottolineato che in esito all'indizione della suddetta Conferenza di Servizi, sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- **Capitaneria di Porto di Pesaro – Sezione Demanio e Contenzioso:** il LGT NP Cosimo Pastore, vista la documentazione inviata dal Comune di Pesaro relativa alle precedenti autorizzazioni rilasciate per l'immobile in esame ai sensi dell'art. 55 del Codice della Navigazione, rilascia parere favorevole alla variante urbanistica.
- **Regione Marche - Dipartimento Infrastrutture, Territorio e Protezione Civile - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del territorio - Settore Genio Civile Marche Nord:** la Geom. Tiziana Diambra illustra i contenuti del Parere n. 3972/23, favorevole con prescrizioni. Ai fini della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS esprime parere favorevole alla esclusione.
- **Marche Multiservizi:** Andrea Fabbri relativamente agli aspetti dei Servizi idrico integrato, gas metano e pubblica illuminazione, esprime parere favorevole alla variante in esame con le indicazioni che seguono:

Scarichi fognari

- L'edificio dovrà dotarsi di un'impiantistica fognaria di tipologia separata.
- La rete acque reflue dovrà essere recapitata nel collettore fognario pubblico acque reflue ubicato a sud ovest dell'hotel (Via Marco Polo).
- Per il parere sulle acque meteoriche si rimanda all'Amministrazione comunale. In nessun caso dette acque dovranno essere scaricate nella rete fognaria acque reflue.
- Per la fognatura dell'edificio (privata) dovrà essere richiesto, presentando l'apposita modulistica all'Ufficio Gestione Pratiche Fognature dalla scrivente, il parere preventivo per lo scarico in pubblica fognatura.

Fornitura idrica

- Per la fornitura idrica occorre presentare una apposita domanda presso i nostri uffici sul territorio o direttamente dal sito www.gruppomarchemultiservizi.it, al quale si rimanda per tutte le informazioni. Nel successivo sopralluogo si definirà se la fornitura potrà essere erogata utilizzando l'attuale allaccio d'utenza - il contatore è ubicato nel retro dell'hotel - o è necessario realizzarne uno o più nuovi. In ogni caso ogni nicchia posto contatori dovrà essere ubicata fronte strada, in prossimità del passaggio area pubblica – area privata, e dovrà poter essere raggiunta dai mezzi di servizio in modo libero ed immediato.



- A garanzia della continuità di erogazione, la condotta idrica esistente su Lungomare Nazario Sauro sarà chiusa ad anello con l'attuale allaccio d'utenza ubicato nel retro dell'hotel. Le opere saranno realizzate dalla scrivente con oneri a carico del soggetto attuatore dell'intervento.

Fornitura gas metano

- Il progetto non prevede la fornitura gas metano al fabbricato. I due allacci esistenti, ubicati nel retro dell'edificio, andranno dismessi fino al punto di presa sulla condotta principale. La dismissione sarà a cura della scrivente con oneri a carico del soggetto attuatore dell'intervento.

Servizio pubblica illuminazione

- Non è prevista la realizzazione di opere relative al Servizio pubblica illuminazione.
- Le opere di ristrutturazione non dovranno interferire con la rete di pubblica illuminazione e i relativi punti luce che comunque rimangono sul lato opposto delle strade che delimitano il fabbricato.

- **Provincia di Pesaro e Urbino:**

In riferimento alla Valutazione di Incidenza il Dott. Di Massimo, esprime il seguente parere:

Evidenziato che la variante in oggetto interessa un sito della Rete Natura 2000 solo per una piccola area relativa alla strada, non si ravvisano particolari interferenze e si esprime parere di Screening di Incidenza specifico positivo, ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/1997 e della DRG 1661/2020.

L'Arch. Di Fazio, in riferimento al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS della variante in oggetto esprime il seguente parere:

Vista la documentazione allegata all'istanza, sentiti i pareri espressi dagli SCA in sede di conferenza, che non hanno evidenziato la necessità di richiedere l'assoggettamento a VAS della variante medesima, a condizione che siano rispettate le prescrizioni e indicazioni che sono contenute all'interno dei pareri di rispettiva competenza; vista la valutazione di screening positiva; ritiene di concludere positivamente il procedimento, disponendo l'esclusione dalla VAS della variante in esame, subordinata al rispetto delle sopra citate prescrizioni impartite dagli SCA.

Si chiede di porre attenzione nella successiva fase progettuale nella scelta e uso di materiali e finiture coerenti con il contesto, vista la posizione dell'immobile sul fronte mare.

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.

Specificato che, ai sensi dell'art. 14-ter co 7 L. 241/90, si considera acquisito l'assenso senza condizioni dei seguenti Enti/Amministrazioni, regolarmente convocati a partecipare alla Conferenza di Servizi, ma che, come sopra indicato, risultano assenti:

- AST Pesaro Urbino;

Viste e condivise le risultanze positive della Conferenza di Servizi di cui sopra, si ritiene di farle proprie e pertanto, ai sensi del comma 2, art. 14 e 14-ter comma 7 della L. 241/90, si ritiene che possa essere adottata la determinazione motivata di conclusione positiva del procedimento che, ai sensi dell'art. 14-quater comma 1 della suddetta legge, sostituisca a tutti gli effetti, ogni autorizzazione, concessione, nulla osta o atto di assenso comunque denominato di competenza delle amministrazioni partecipanti, o comunque invitate a partecipare ma risultate assenti, alla predetta conferenza.

Dato atto che il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Ilaria Ancona del Servizio Urbanistica e Tutela Ambientale.

Dichiarata sotto la propria responsabilità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 del D.P.R. n. 62/2013 e degli artt. 7 e 8 del Codice di Comportamento dei dipendenti del Comune di Pesaro approvato con deliberazione G.C. n. 56 del 23.03.2021, l'assenza, anche potenziale, di conflitto di interesse in relazione



al procedimento in oggetto.

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

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

Visti

- la Legge 241/90 e s.m.i.
- L'articolo 107, comma 3, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali emanato con D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;
- L'articolo 60 del vigente Statuto Comunale;

DETERMINA

1) DI CONCLUDERE POSITIVAMENTE la Conferenza di Servizi, di cui alla L. 241/1990, in forma simultanea e modalità sincrona, per l'esame dell'istanza di ADOZIONE DI VARIANTE NON SOSTANZIALE AL P.R.G. RELATIVA AL FABBRICATO DENOMINATO HOTEL LA BUSSOLA SITO NEL LUNGOMARE NAZARIO SAURO, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTT. 15 E 30 DELLA L.R. N. 34/1992 E S.M.I., secondo i pareri espressi dagli Enti/Servizi partecipanti alla Conferenza, così come richiamato nella parte narrativa del presente atto e contenuti nel verbale della Conferenza, significando che lo stesso, acquisito digitalmente, viene allegato alla presente determinazione;

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

A.S.T. - Pesaro e Urbino,

regolarmente convocata a partecipare alla Conferenza di Servizi ma che, come indicato nella parte narrativa del presente atto, è risultata assente;

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

4) DI DARE ATTO che il Servizio 6 Pianificazione Territoriale Urbanistica della Provincia di Pesaro e Urbino, in qualità di autorità competente, ha concluso positivamente il procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, disponendo l'esclusione dalla V.A.S. della variante in oggetto;

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

- Regione Marche – Dipartimento Infrastrutture, Territorio e Protezione Civile - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del territorio - Settore Genio Civile Marche Nord;
- AST Pesaro Urbino – U.O.C. Ambiente e Salute;
- Provincia di Pesaro e Urbino – Servizio 6 Pianificazione Territoriale, Urbanistica, Edilizia scolastica, Gestione riserva naturale statale "Gola del Furlo" (per gli aspetti relativi alla VAS) e Servizio 3 Amministrativo, Ambiente, Trasporto privato (per gli aspetti relativi alla Valutazione d'incidenza);



- Marche Multiservizi
- Capitaneria di Porto

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.

7) DI DISPORRE che la presente deliberazione, corredata dei relativi allegati, sia pubblicata nell'apposita sezione del sito del Comune di Pesaro denominata "Amministrazione trasparente", ai sensi dell'art. 39 del D. Lgs. 15/03/2013 n. 33, ai fini della trasparenza dell'attività di pianificazione della pubblica amministrazione e dell'acquisizione dell'efficacia degli atti approvati.

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 **31/08/2023**

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