



Servizio	Servizio Urbanistica e Tutela ambientale	
Determinazione n°	2220	del 15/09/2022

documento n. 2430

Oggetto:	DETERMINAZIONE DI CONCLUSIONE DELLA CONFERENZA DI SERVIZI EX ART. 14 TER L. N. 241/1990 IN FORMA SIMULTANEA E MODALITÀ SINCRONA DEL 30/08/2022 INERENTE ALL'ADOZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA, N. 0.523 DENOMINATO VILLA DONATI, UBICATO IN VIALE TRISTE, ANGOLO VIA VACCAJ, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTT. 15 COMMA 5, E 30 DELLA L.R. 34/92 E S.M.I.
----------	---

IL RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA AMBIENTALE

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 delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 27/06/2022 è stata approvata l'individuazione, dei perimetri denominati PdR 0.500-0.521-0.521-0.523-0.524, all'interno dei quali il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla formazione di Piani di Recupero, ai sensi degli artt. 27/28 della Legge n. 457 del 05/08/1978;
- la proposta di piano in oggetto riguarda l'edificio ubicato nella zona litoranea di Pesaro, che fa parte di uno dei primi 'villini' costruiti negli anni 20 del 1900 dell'area di espansione prevista dal PRG del 1898, denominata *città giardino* e ricade, ai sensi del PRG vigente, in **zona omogenea A – agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale, subsistema L1 parte - luoghi centrali del centro antico, destinazione d'uso specifica R - Residenze, tipologia intervento risanamento conservativo (Rc), con modalità attuativa Piano di Recupero**, individuato con il perimetro n. 0.523, di cui all'individuazione approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 61/2022, ai sensi degli artt. 27/28 della L. n. 457 del 05/08/78.

Considerato che: con note prot. n. 22070 e n. 22074 del 24/02/22, e successive integrazioni acquisite con prot. n. 47546 del 26/04/22 l'Arch. Della Chiara Davide Massimo, in qualità di tecnico incaricato dalla ditta proprietaria, ha trasmesso al Comune di Pesaro la richiesta di attivazione del piano in oggetto, allegando tutta la relativa documentazione.

Preso atto che dalla Relazione Tecnica Illustrativa, allegata alla proposta in oggetto, si rileva che il progetto si pone i seguenti obiettivi:

- riutilizzo funzionale dell'immobile, come unica unità immobiliare;
- rinnovamento del fabbricato dal punto di vista energetico ed impiantistico;
- ripartizione delle strutture dal punto di vista sismico.

Dal medesimo elaborato si evince che il fine principale del progetto è "ricostituire il carattere della Villa signorile monofamiliare, poiché si ritiene che l'insieme dei caratteri morfologici, strutturali e funzionali, Comune di Pesaro - Piazza del Popolo, 1 - 61121 Pesaro - Tel. 0721/387-111 - Codice Fiscale 00272430414 - c/c postale 13305610



così come il carattere estetico della facciata del complesso edilizio nel suo insieme, sottolineato dalla cancellata grande su Viale Trieste e dal passo carraio retro su Viale Vaccaj, siano riconducibili ad un modello abitativo che debba escludere la definizione di due unità immobiliari.”

La proposta progettuale prevede la realizzazione di un solo collegamento verticale dal piano seminterrato al piano sottotetto, unificando i due blocchi scala attuali in un unico blocco scala centrale posto in asse con l'accesso principale su Viale Trieste; la proposta di piano prevede inoltre alcune modifiche prospettive in coerenza con il progetto originario dell'edificio redatto dall'arch. Giuseppe Brega, realizzato nel 1974, come meglio descritto nella Relazione Tecnica illustrativa al paragrafo 5.3.

Rilevato che la proposta di Piano di Recupero si configura come variante non sostanziale al PRG vigente, ai sensi del combinato disposto ai sensi degli artt. 15 e 30 della LR 34/92 e ss.mm.ii., in quanto gli interventi previsti non risultano ammessi dalla tipologia risanamento conservativo (Rc).

Il Servizio Urbanistica e Tutela Ambientale, valutata la richiesta pervenuta, l'entità e la specificità degli interventi proposti in relazione alla tipologia architettonica dell'edificio ed al progetto originario dello stesso, ritiene ammissibile proporre l'adozione del Piano di Recupero n. 0.523 “Villa Donati”, Viale Trieste angolo via Vaccaj, in variante non sostanziale al PRG vigente, al fine di permettere un recupero ed una riqualificazione del villino in oggetto.

Dato atto che:

- l'area relativa all'intervento in oggetto è caratterizzata dalla presenza dei vincoli di seguito specificati:
 - Vincolo monumentale – ex art. 1089 D.Lgs. 42/2004 e ss.mm. ii, – Edifici vincolati;
 - Vulnerabilità idrogeologica alta;
 - Zona Tr >100 Dir All. 2007/60/CE- Dlgs 49/2010;
 - Microzonazione sismica: Zone di attenzione per instabilità – zone di attenzione per liquefazione zona 5 (Livello 1 Carta MOPS) con i seguenti fattori di amplificazione sismica (livello 2):
FA 0,1 - 0,5 s = 1,5 – 1,6
FA 0,4 - 0,8 s = 1,9 – 2,0
FA 0,7 - 1,1 s = 2,1 – 2,2
- l'area oggetto del presente Piano rientra, secondo la disciplina del Piano di Classificazione acustica del territorio Comunale approvato con delibera di Consiglio Comunale n.147 del 11/07/2005 e successive modifiche, nella classe IV “aree di intensa attività umana”, pertanto le destinazioni d'uso previste risultano ammesse;
- la proposta di Piano rientra tra i piani da sottoporre a valutazione di compatibilità idraulica e invarianza idraulica, di cui al regolamento approvato con DGR Regione Marche n. 53 del 27/01/2014; per tali aspetti si rimanda agli studi specifici allegati alla proposta pervenuta:
 - relazione di compatibilità ed invarianza idraulica (allegati digitali: 3_VCI-INVARIANZA_pdfa.pdf; 4_VERIFICA ASSOGGETTABILITA'.pdf.p7m);
- la proposta in oggetto rientra fra i piani da sottoporre a Verifica di Assoggettabilità semplificata di V.A.S., ai sensi del D. Lgs. 152/06 e s.m.i. e del paragrafo A.3), comma 5, delle Linee Guida di cui alla D.G.R. n. 1647/2019. Pertanto, il relativo rapporto preliminare, redatto Geol. Sergio Caturani, allegato alla proposta di piano, è stato trasmesso dal Comune di Pesaro, in qualità di autorità procedente, alla Provincia di Pesaro e Urbino quale Autorità competente all'emissione del provvedimento di verifica sopra citata;

Considerato che ai fini dell'adozione del piano in oggetto, in relazione alla vincolistica dell'area ed alla procedura di VAS, dovranno essere acquisiti i seguenti pareri di competenza:

- Provincia di Pesaro e Urbino, Servizio 6 Pianificazione Territoriale – Urbanistica – Edilizia Scolastica – Gestione Riserva Naturale Statale “Gola del Furlo”, relativamente agli aspetti inerenti la procedura di



verifica di assoggettabilità a VAS;

- Regione Marche Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio – Settore Genio Civile marche Nord;
- Asur Marche Area vasta 1;
- Soprintendenza Archeologica Belle Arti e del Paesaggio per le province di Ancona Pesaro e Urbino;
- U.O. Edilizia Privata (relativamente agli aspetti inerenti agli interventi edilizi);

In merito a quanto sopra esplicitato si dà atto che la proposta di piano in oggetto, trasmessa con le note indicate in premessa, si compone della documentazione di seguito elencata:

<i>Elaborati di Piano</i>	<i>Allegati digitale</i>
1. A0 Inquadramento territoriale, PRG, catastale.pdf	A0_SDF_PLAN GENERALE.pdf.p7m
2. A1 stato di fatto, quote, planimetria generale, planimetria lotto, Piante	A1_SDF_PIANTE_QUOTE.pdf.p7m
3. A2 Stato di fatto, quote, prospetti sezioni	A2_SDF_PROSP e SEZ_QUOTE.pdf.p7m
4. A3 stato di progetto quote, planimetria generale, planimetria lotto, piante	A3_SDP_PIANTE_QUOTE.pdf.p7m
5. A4 stato di progetto, quote, prospetti, sezioni	A4_SDP_PROSP e SEZ_QUOTE.pdf.p7m
6. A5 Stato di fatto demolizioni, planimetria generale, piante	A5_SDF_PIANTE_DEMO.pdf.p7m
7. A6 Stato di fatto demolizioni, prospetti sezioni	A6_SDF_PROSP e SEZ_DEMO.pdf.p7m
8. A7 Stato di progetto – ricostruzioni, planimetria generale, planimetria lotto, piante	A7_SDP_PIANTE_RICO.pdf.p7m
9. A8 Stato di progetto ricostruzioni, prospetti, sezioni	A8_SDP_PROSP e SEZ_RICO.pdf.p7m
10. A9 progetto deposito esterno, planimetria generale, planimetria lotto, piante – prospetti	A9_ACCESSORIO_SDF_SDP.pdf.p7m
11. Stato di fatto. Calcolo volumetria complessiva, superfici nette, superfici lorde	A10_SDF_CALCULO VOLUME.pdf.p7m
12. Stato di progetto, calcolo volumetria complessiva, superfici nette, superfici lorde	A11_SDP_CALCULO VOLUME.pdf.p7m
13. E1 Norme tecniche di attuazione	E1_NTA_PIANO RECUPERO(21-343).pdf.p7m
14. E2 Relazione tecnica e storica	E2_RELAZIONE TECNICA STORICA (24-343).pdf.p7m
15. E3 Documentazione catastale	E3_DOC CATASTALE (21-343).pdf.p7m
16. E4 Documentazione fotografica	E4_DOC FOTOGRAFICA (21-343).pdf.p7m
17. E5 Relazione geologica	E5_RELAZIONE GEOLOGICA.pdf.p7m
18. E6 Schema di verifica asseverazione VCI	E6_VAS (21-343).pdf.p7m
19. E7 Schema di convenzione	E7_SCHEMA DI CONVENZIONE.pdf.p7m
20. Relazione di Compatibilità ed invarianza idraulica	3_VCI-INVARIANZA_pdfa.pdf
21. Asseverazione verifica compatibilità idraulica	1_DGR_53_2014_SchemaVerificaAsseverazioneVCI_II.pdf.pdf.p7m



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. n. 87190 del 22/07/2022, ha indetto la Conferenza di Servizi in forma simultanea e modalità sincrona, per l'esame dell'istanza di **ADOZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA, N. 0.523 DENOMINATO VILLA DONATI, UBICATO IN VIALE TRISTE, ANGOLO VIA VACCAJ, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTT. 15 COMMA 5, E 30 DELLA L.R. 34/92 E S.M.I.**;
- in data 30/08/2022 si è svolta la conferenza di servizi convocata con nota prot. n. 87190 del 22/07/2022.

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 che sinteticamente si riassumono:

- **Regione Marche** Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio - Settore Genio Civile Marche Nord: parere favorevole in ordine alla compatibilità delle condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01, con le indicazioni e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- *prima dell'inizio lavori delle opere strutturali si rende necessaria la presentazione della pratica sismica al Settore Rischio Sismico della Regione Marche, corredata dello specifico studio geologico, geotecnico e sismico, come disposto nella Parte II, Capo IV, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e della L.R. n. 1/2018, tramite portale DOMUS (Deposito On-line Marche Unificato per la Sismica),*
- *per l'elaborazione della progettazione esecutiva strutturale si dovrà fare particolare riferimento al Capitolo C8 - Costruzioni esistenti del D.M. 17 gennaio 2018, relativo agli interventi su costruzioni esistenti, come peraltro già indicato nella Relazione tecnica e storica allegata al progetto di piano;*
- *andranno adottati sia modalità esecutive dei lavori, che soluzioni progettuali e accorgimenti tecnici atti a garantire adeguate condizioni di sicurezza anche in fase esecutiva, e la salvaguardia del tessuto urbano sull'ambito di possibile influenza delle lavorazioni.*
- *In base alle risultanze della prova HVSR eseguita che evidenzia le frequenze per le quali il moto del terreno viene amplificato per risonanza (frequenza fondamentale); si ritiene opportuna in sede di progettazione 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 dell'edificio. - Allo scopo di mantenere costanti nel tempo le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, l'intera area scoperta di pertinenza andrà dotata di un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque meteoriche attraverso la rete fognaria cittadina. Le sopra esposte indicazioni e prescrizioni dovranno essere esplicitamente richiamate nell'atto di approvazione del Piano di Recupero. Parere favorevole anche ai fini della VAS.*

- **Comune di Pesaro**

U.O. Edilizia Privata parere favorevole alle seguenti condizioni:



- la nuova scala esterna prevista sul lato sinistro sia realizzata a sbalzo, al fine di garantire aria e luce diretta della bucatina finestrata del soggiorno al piano seminterrato, oppure, se poggiante a terra con volume chiuso, siano verificati i rapporti aeroilluminanti in funzione delle deroghe previste dal D.L. n.77/2021;
- il servizio igienico presente al piano sottotetto sia declassato a lavanderia, in quanto l'allargamento verso il limite dei muri perimetrali e l'incremento di spessore del solaio di calpestio, per realizzazione di nuove pavimentazioni, non rispettano i requisiti minimi di altezza previsti dal REC (H minima > o = a 2,20 ml e H media= 2,40 ml);
- esclusa la realizzazione della nuova scala posta sul lato destro del fabbricato che dallo scoperto conduce al piano rialzato, per mancata verifica dei distacchi dai confini di proprietà (5 ml per l'appoggio a terra e 3 ml se fosse a sbalzo) e da pareti finestrata di fabbricati fronteggianti (Hotel Des Bains), prescrivendo il mantenimento dell'attuale finestra al piano rialzato;
- alla lettera a), punto 7 dell'art.12 -Interventi Edilizi- si suggerisce di inserire la seguente specifica: "Si richiamano comunque le norme derogatorie introdotte dall'art. 51 comma 1 lettera f) del D.L. n.77/2021.";
- alla lettera b), punto 1, dell'art.12 -Interventi Edilizi- si suggerisce di rettificare la tipologia costruttiva delle strutture di collegamento verticale (scale) in "cls armato." invece del "laterocemento, come quelli esistenti.";
- il soggiorno al piano seminterrato sia adeguatamente disimpegnato con il wc mediante doppio infisso interno (manca la porta di separazione con il corridoio centrale);
- il piano sottotetto mantenga la sua destinazione accessoria, fatta salva l'eventuale applicazione delle deroghe per il recupero dei sottotetti previste dalla L.R. n.17/2015

Parere favorevole anche ai fini della VAS.

U.O. Urbanistica parere favorevole con la prescrizione di modificare le NTA del Piano di Recupero per correggere i refusi presenti e integrare tutti gli elementi prescrittivi e dell'opera da realizzare, oltre all'aggiornamento del relativo schema di convenzione.

➤ **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona, Pesaro e Urbino:** in merito gli aspetti urbanistico-architettonici, essendo la proposta del Piano già stata sottoposta alla Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale esprime parere favorevole con le seguenti precisazioni:

- *per* quanto riguarda il corpo annesso si raccomanda l'utilizzo di un isolante termico di copertura che abbia uno spessore contenuto nel limite di 5-6 cm, ferme restando le prestazioni previste dal materiale isolante proposto;
- nella generalità degli interventi previsti si prescrive l'utilizzo di materiali chimicamente compatibili con quelli esistenti, ovvero evitando l'impiego di malte cementizie laddove non originariamente presenti.

Relativamente agli aspetti archeologici per la realizzazione dei tratti fognari, quale allaccia alla fognatura esistente, considerata la mancanza, fra i dati d'Archivio di questa Soprintendenza, di elementi utili a valutare l'assenza del rischio archeologico, si prescrive che tutte le operazioni di scavo e cantierizzazione siano condotte sotto il controllo di questa Soprintendenza, in regime di sorveglianza in corso d'opera da parte di archeologi professionalmente qualificati ai sensi di legge, appositamente incaricati dalla Committenza e con oneri a carico della stessa.

In caso di rinvenimenti durante i saggi archeologici o nel corso della sorveglianza archeologica la Soprintendenza valuterà l'interferenza delle opere in progetto con le eventuali



emergenze rinvenute. Il parere conclusivo del procedimento potrà essere reso esclusivamente dietro consegna della documentazione archeostratigrafica prodotta dal soggetto professionale incaricato, nonché a seguito dell'adempimento delle eventuali ulteriori specifiche.

➤ **Provincia di Pesaro e Urbino:**

Evidenziato che la proposta di Piano di recupero risulta soggetta a procedura di verifica di VAS secondo quanto previsto dalla normativa vigente sentiti i soggetti con competenze in materia ambientale presenti alla Conferenza di Servizi i quali non hanno evidenziato la necessità di richiedere l'assoggettamento a VAS del piano medesimo, esprime parere favorevole all'esclusione della procedura di VAS, fatte salve le prescrizioni ed indicazioni date dagli Enti presenti alla Conferenza di Servizi.

Viste le risultanze della Conferenza di Servizi di cui sopra, 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 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 il geom. Miriam Lomma, dipendente 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. 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 la Conferenza di Servizi di cui alla L. 241/1990, in forma simultanea e modalità sincrona, svolta in modalità telematica su piattaforma Microsoft Teams, per l'esame dell'istanza di **adozione del piano di recupero di iniziativa privata n. 0.523 denominato Villa Donati, ubicato in**



viale Trieste angolo via Vaccaj, 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 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 del Piano in oggetto;
- 3) **DI STABILIRE** che copia della presente determinazione venga trasmessa agli Enti/Servizi interessati dal procedimento amministrativo, di seguito elencati:
 - Regione Marche - Direzione Protezione Civile e sicurezza del territorio Settore Genio Civile Marche Nord;
 - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Pesaro e Urbino - Ancona;
 - Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 3 - Amministrativo - Ambiente - Trasporto privato – P.O. 3.5 e Servizio 6 Pianificazione Territoriale - Urbanistica - Edilizia - Istruzione scolastica - Gestione Riserva Naturale Statale Gola del Furlo – P.O. 6.3
 - A.S.U.R. n. 1 - Dipartimento Prevenzione - U.O. Igiene e Sanità Pubblica - Pesaro;
 - U.O. Edilizia Privata - Comune di Pesaro;
- 4) **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 15/09/2022

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