



Servizio	Servizio Urbanistica e Tutela ambientale	
Determinazione n°	3124	del 29/11/2023

documento n. 3464

Oggetto:	<b>DETERMINAZIONE DI CONCLUSIONE POSITIVA DELLA CONFERENZA DI SERVIZI EX ART. 14 TER L. N. 241/1990 IN FORMA SIMULTANEA E MODALITÀ SINCRONA DEL 21/11/2023 INERENTE ALLA ADOZIONE DELLA VARIANTE SOSTANZIALE AL P.R.G. VIGENTE RELATIVA ALL'INTERVENTO URBANISTICO UNITARIO PA 0.307 "LARGO TRE MARTIRI" AI FINI DELLA SUDDIVISIONE DELLO STESSO IN QUATTRO SUB-COMPARTI AUTONOMI DI ATTUAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA LEGGE REGIONALE N. 34/92 E S.M.I. #PROC. 10/2023</b>
----------	---

**IL RESPONSABILE  
SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA AMBIENTALE**

**Premesso che:**

- in data 15/12/2003 il Consiglio Provinciale con delibera n. 135/03, 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 valutare, di volta in volta, l'attuabilità e la congruenza in tutti i suoi diversi aspetti alla luce delle istanze presentate.  
A seguito di incontri e confronti con singoli cittadini, è emersa la necessità di apportare modifiche, attraverso una serie di interventi puntuali distribuiti sul territorio, relativamente ad aree potenzialmente edificabili che presentano difficoltà di attuazione;
- 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 P.R.G. vigente ed al Piano del Parco Naturale del Monte San Bartolo richieste dalla cittadinanza; con il predetto provvedimento il Consiglio Comunale ha individuato le tipologie di varianti al P.R.G. vigente, sostanziali e non sostanziali, al fine della loro valutazione ed attivazione del relativo procedimento; tra queste, alla lettera **g)** del dispositivo, figurano le *"varianti finalizzate all'utilizzo più razionale del terreno edificabile mediante modifica dell'indice di copertura, dell'altezza degli edifici e/o del numero dei piani realizzabili, fermo restando il rispetto della superficie edificabile prevista dal PRG"*;
- a seguito di istanze pervenute da alcuni dei proprietari delle aree ricadenti nell'ambito dell'intervento urbanistico unitario PA 0.307, denominato "Largo Tre Martiri", viste le oggettive difficoltà di attuazione unitaria dello stesso, data l'opportunità di riqualificare l'area su cui insiste un fabbricato fatiscente un tempo adibito a concessionaria e annessa officina, che restituisce un'immagine di degrado urbano alle porte della città, l'Amministrazione comunale intende promuovere specifica variante urbanistica;
- la proposta di variante al P.R.G. vigente consiste nella suddivisione dell'ambito unitario in oggetto in quattro Unità Minime di Intervento, attuabili indipendentemente l'una dall'altra con Concessione Convenzionata, al fine di disciplinare la cessione delle aree previste a standard urbanistici, nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste; le modifiche in previsione riguardano anche la flessibilizzazione delle destinazioni d'uso ammesse, nonché una diminuzione delle quantità edificabili previste dal vigente P.R.G.;



- la proposta di suddivisione dell'intervento unitario in quattro sub-comparti urbanistici autonomi rientra nella logica della flessibilizzazione, poiché permette di poter attuare gli stessi anche in tempi differiti, svincolando tra loro le varie proprietà, nonché ammettendo la massima elasticità nelle destinazioni d'uso;
- la proposta di modifica al P.R.G. vigente si configura quale **variante sostanziale**, in quanto variano le zone omogenee, i sub-sistemi e le destinazioni d'uso, rispetto a quelle indicate negli elaborati del P.R.G. vigente per le varie zone, pertanto, può essere adottata ai sensi dell'art. 26 della Legge Regionale n. 34/92 e s.m.i.

#### Rilevato che:

- la proposta di variante in oggetto, non è soggetta a Valutazione d'Incidenza in quanto riguarda aree esterne alla Zona di protezione speciale (ZPS) e ai Siti di Importanza Comunitaria (SIC), di cui al DPR n. 357/97 e s.m.i., DGR n. 1709/1997 e DGR n. 1701/2000;
- la proposta di variante in esame non dovrà essere assoggettata a V.I.A. ai sensi della L.R. n. 11/2019, in quanto non rientra nelle tipologie di cui agli allegati alla Legge Regionale medesima e al D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.;
- la proposta in oggetto si configura quale variante sostanziale, che determina un incremento di carico urbanistico dovuto alla riduzione di dotazioni territoriali e che contempla trasferimento di capacità edificatoria, pertanto rientra fra i piani da sottoporre a procedura di **Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S.**, in base alle disposizioni previste dall'art. 6 del D.Lgs.152/2006 e s.m.i. e dal paragrafo A.3, comma 2, delle Linee Guida di cui alla D.G.R. n. 1647/2019;
- in relazione a quanto sopra, il Servizio Urbanistica e Tutela Ambientale ha redatto il Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S., trasmesso con nota prot. n. 134668 del 02/11/2023 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;
- le indagini territoriali e ambientali di cui all'art. 5 delle L.R. 14/2008 sono state espletate nell'ambito del rapporto preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS; pertanto, il medesimo rapporto preliminare può ritenersi sostitutivo delle analisi richieste dalla citata L.R. 14/2008.

**Rilevato altresì che** la variante in esame rientra nella fattispecie di cui al comma 2, art. 23 delle Norme di Attuazione del "Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale", pertanto, con delibera di Giunta Comunale n. 253 del 31/10/2023, è stata avviata la procedura di mitigazione delle condizioni del rischio idraulico, presso l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale - Settore Sub-Distrettuale per la Regione Marche.

#### Dato atto che:

- il Responsabile del Servizio Urbanistica e Tutela Ambientale del Comune di Pesaro, ai sensi dell'art. 14 ter e seguenti della L. n. 241/90 e s.m.i., con nota del 03/11/2023 - prot. n. 135026, ha indetto la CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA ex art. 14, legge n. 241/1990 - Forma SIMULTANEA in modalità SINCRONA - per l'esame dell'istanza di **adozione della variante sostanziale al P.R.G. vigente relativamente all'intervento urbanistico unitario PA 0.307 "Largo Tre Martiri" ai fini della suddivisione dello stesso in quattro sub-comparti autonomi di attuazione, ai sensi dell'art.26 della L.R. n.34/92 e s.m.i.**, per il giorno 21/11/2023;
- in ossequio ai criteri di economicità ed efficacia dell'azione amministrativa, di cui all'art. 1 della L. 241/90 e s.m.i., la medesima Conferenza di Servizi è stata convocata anche per svolgere la procedura di **Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S.** della variante stessa, in accordo con l'Amministrazione Provinciale di Pesaro e Urbino, quale Autorità competente per tale procedimento;
- per gli stessi criteri di economicità ed efficacia dell'azione amministrativa, alla Conferenza di Servizi è stata altresì convocata l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale ai fini dell'acquisizione del



proprio parere vincolante relativo alla **procedura di mitigazione delle condizioni del rischio idraulico**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 23, co. 2, delle N.d.A. del "Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale", approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 116 del 21/01/2004;

- il termine perentorio entro il quale le Amministrazioni coinvolte potevano richiedere eventuali integrazioni documentali o chiarimenti relativi a fatti, stati o qualità, è scaduto il quindicesimo giorno successivo alla ricezione della nota di indizione della Conferenza;

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

**Documentazione Verifica di Assoggettabilità a VAS e Valutazione di Incidenza:**

<i>elaborato</i>	<i>documento digitale</i>
Richiesta_Avvio Verifica VAS_CdS	<b>RICH_VAS_PA-307.pdf.p7m</b>
Rapporto Preliminare Verifica di VAS	<b>RP_VAS_PA-307.pdf.p7m</b>
SCHEDA DI SINTESI	<b>SSINT_PA-307.pdf.p7m</b>

**Documentazione di valutazione del rischio Idraulico e sismico:**

<i>elaborato</i>	<i>documento digitale</i>
Relazione geologica, geomorfologica, geotecnica e sismica di fattibilità	3461_RELAZIONE_GEOLOGICA_pdfa.pdf.p7m
Relazione tecnica per la mitigazione del rischio idraulico	3463_RELAZIONE_MITIGAZIONE_pdfa.pdf.p7m
Deliberazione di Giunta Comunale n. 253 del 31/10/2023 per avvio istanza di mitigazione delle condizioni di rischio idraulico	dlg_00253_31-10-2023.pdf.p7m

**Documentazione tecnica di variante:**

<i>elaborato</i>	<i>documento digitale</i>
RTI_Relazione tecnica illustrativa di variante	<b>RTI_PA-307_agg.11-2023.pdf.p7m</b>
<b>A01_PA-307_estratto PRG vigente - Serie c.2 tav. 26807012 – scala 1:2000 (Stralcio)</b>	<b>A01_PA-307_PRG_VIG_ADOZIONE_CC.pdf.p7m</b>
<b>A02_PA-307_estratto PRG variante - Serie c.2 tav. 26807012 – scala 1:2000 (Stralcio)</b>	<b>A02_PA-307_PRG_VAR_ADOZIONE_CC.pdf.p7m</b>
<b>A03_Serie c.4 scheda CC 0.307_PRG variante</b>	<b>A03_CC307_PRG_VAR_C4_ADOZIONE_CC.pdf.p7m</b>

- il giorno 21/11/2023, dalle ore 11:00, si è regolarmente svolta la Conferenza di Servizi, ai sensi della L. 241/90, in forma simultanea e modalità sincrona, in modalità telematica sulla piattaforma Teams, per l'esame della variante proposta.

**Evidenziato che:**

- in esito all'indizione della suddetta Conferenza di Servizi, sono stati acquisiti i seguenti pareri, come risulta dal relativo verbale:

- REGIONE MARCHE - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio - Settore Genio Civile Marche Nord: **parere espresso n. 3999/23 favorevole con prescrizioni;**
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale - Settore Sub-Distrettuale per la Regione Marche: **parere favorevole condizionato al rispetto delle prescrizioni espresse dalla Regione Marche;**
- Marche Multiservizi S.p.A.: **parere favorevole con indicazioni riferibili alla fase attuativa;**
- A.S.T. - Pesaro e Urbino - Dipartimento prevenzione U.O. Igiene e Sanità Pubblica – Pesaro: **parere favorevole con prescrizioni;**



- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Pesaro e Urbino: **parere favorevole con indicazioni riferibili alla fase attuativa**;
- Marche Multiservizi S.p.A.: **parere favorevole con indicazioni**;
- Comune di Pesaro - U.O. Patrimonio: **parere favorevole con indicazioni riferibili alla fase attuativa**;
- Comune di Pesaro - U.O. Viabilità: **parere favorevole con indicazioni riferibili alla fase attuativa**.

**Richiamate** le seguenti condizioni espresse da A.S.T. nel proprio parere:

“omissis...

*Tuttavia, in virtù del principio di collaborazione tra gli enti previsto dall'ordinamento giuridico vigente, al fine di garantire una proficua azione nei confronti dell'interesse pubblico, questo Servizio sottolinea l'importanza di porre un'attenta riflessione circa le problematiche che possono emergere dalla compresenza di destinazioni diverse nello stesso stabile (pubblici esercizi e residenze poste immediatamente al piano superiore) che potrebbero comportare possibili ricadute sanitarie.*

*Per tale motivo, si rimanda la valutazione all'organo tecnico competente che dovrà, comunque, tenere conto delle criticità manifestate.*

...omissis”.

**Preso atto che:**

- **la Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 6 – Pianificazione Territoriale – Urbanistica – Edilizia – Gestione Riserva Naturale Statale “Gola del Furlo” - P.O. 6.3**, relativamente alla procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S. della variante in oggetto, ha espresso il seguente parere:

*“Preso atto che i pareri espressi dagli SCA in sede di conferenza non evidenziano la necessità di sottoporre a VAS la variante in esame, dettando indicazioni e/o prescrizioni per la successiva fase di attuazione degli interventi.*

*Chiarito che le indicazioni formulate dal rappresentante di AST sulla necessità di non prevedere alloggi al piano immediatamente superiore ad eventuali pubblici esercizi, non derivano da una disposizione normativa ma sono discrezionali e invitano l'amministrazione comunale, nell'ambito delle proprie competenze di pianificazione, ad una riflessione per eventualmente disciplinare la distribuzione delle destinazioni d'uso degli immobili, secondo un criterio di coerenza e di omogeneità con le diverse zone del territorio.*

*Si ritiene di concludere positivamente il procedimento, disponendo l'esclusione dalla VAS della variante in quanto non si ravvisano effetti negativi significativi tali da richiederne l'assoggettamento, fatte salve le prescrizioni formulate nei pareri espressi dagli SCA, riportate nel presente verbale e nei relativi allegati.*

*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 sarà tenuta a pubblicarla sul proprio sito web”.*

In riferimento alla condizione espressa da AST circa la non collocazione di alloggi al piano immediatamente superiore di eventuali pubblici esercizi, **preso atto** del parere della Provincia di Pesaro e Urbino in merito alla verifica di assoggettabilità a VAS, **ribadito** che la definizione dell'aspetto urbanistico del territorio e della destinazione degli edifici rientra nelle competenze dell'Amministrazione Comunale, in relazione a quanto stabilito dal D.Lgs. n. 267/2000, L.R. n. 34/1992, L. n. 1150/1942:

**si ritiene di non accogliere l'indicazione** sopra citata, essendo il parere non sufficientemente motivato, in quanto il richiamato T.U.L.S. nulla dispone in merito alla localizzazione di residenze sopra pubblici esercizi, inoltre risulterebbe una previsione puntuale, non in linea con i principi dello strumento urbanistico generale vigente basati sulla flessibilizzazione delle destinazioni d'uso in relazione ai contesti specifici individuati dai singoli subsistemi.

**Preso altresì atto che** la procedura di mitigazione del rischio idraulico relativa alla variante in oggetto,



avviata con delibera di Giunta Comunale n. 253 del 31/10/2023, è stata conclusa positivamente dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale, che ha rilasciato il proprio parere favorevole condizionato al rispetto delle prescrizioni espresse dalla Regione 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.

**Dato atto che:**

- a seguito delle indicazioni e prescrizioni emerse nel corso della Conferenza di Servizi sopra richiamata **dovranno essere integrati i seguenti elaborati** relativi alla proposta di variante in oggetto, coerentemente a quanto disposto dalle prescrizioni attinenti:

<b>A03_Serie c.4 scheda CC 0.307_PRG variante</b>	<b>A03_CC307_PRG_VAR_C4_ADOZIONE_CC.pdf,p7m</b>
---	---

- dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni contenute nei pareri espressi dagli Enti e/o soggetti gestori dei servizi, **riferibili alla fase attuativa**, rilasciati nell'ambito della Conferenza di Servizi, allegati al verbale della seduta del 21/11/2023;

- il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Cristian Facondini, 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.

Ritenuto di provvedere in conformità.

**Visti**

- la Legge n. 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 della variante sostanziale al P.R.G. vigente relativa all'intervento urbanistico unitario PA 0.307 "Largo Tre Martiri" ai fini della suddivisione dello stesso in quattro sub-comparti autonomi di attuazione ai sensi dell'art.**



**26 della L.R. n.34/92 e s.m.i.**, secondo i pareri espressi dagli Enti/Servizi partecipanti alla Conferenza, ad eccezione della indicazione espressa da AST relativamente alla non collocazione di alloggi al piano immediatamente superiore di eventuali pubblici esercizi per le motivazioni indicate nella parte narrativa del presente atto, 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 della variante in oggetto;
- 3) **DI DARE ATTO** che la Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 6 - Pianificazione Territoriale - Urbanistica - Edilizia Scolastica - Gestione Riserva Naturale Statale "Gola del Furlo" - P.O. 6.3 ha concluso positivamente il procedimento Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, disponendo **l'esclusione dalla V.A.S.** della variante al P.R.G. in oggetto, **alle condizioni espresse dagli S.C.A. e riportate nel verbale e nei relativi allegati**;
- 4) **DI DARE ATTO** che l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale - Settore Sub-Distrettuale per la Regione Marche ha concluso positivamente la procedura di mitigazione della variante in oggetto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 23, co. 2, delle N.d.A. del "Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale", a condizione che siano rispettate le prescrizioni espresse dalla Regione Marche;
- 5) **DI PREVEDERE** che nella delibera di adozione della variante al P.R.G. dovranno essere riportate le indicazioni di carattere esecutivo contenute nei pareri espressi dagli Enti/Servizi;
- 6) **DI STABILIRE** che copia della presente determinazione, con gli allegati pareri espressi, verrà 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 - Sede di Pesaro;
  - Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale - Settore Sub-Distrettuale per la Regione Marche;
  - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Pesaro e Urbino;
  - PROVINCIA DI PESARO E URBINO - Servizio 6 Pianificazione Territoriale - Urbanistica - Edilizia Scolastica - Gestione Riserva Naturale Statale Gola del Furlo - P.O. 6.3;
  - A.S.T. - Pesaro e Urbino - Dipartimento prevenzione U.O. Igiene e Sanità Pubblica - Pesaro;
  - Marche Multiservizi S.p.A. - Pesaro;
  - Comune di Pesaro - Servizio Economia e Sviluppo Urbano - U.O. Patrimonio;
  - Comune di Pesaro - Servizio Manutenzioni e Viabilità - U.O. Viabilità e Strade;
- 7) **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;
- 8) **DI DISPORRE** che la presente determinazione, corredata dai 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 29/11/2023

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



Comune di Pesaro

## SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA AMBIENTALE

Pesaro 21/11/2023

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

#### VERBALE seduta del 21/11/2023

**OGGETTO: Adozione di variante sostanziale al P.R.G. vigente relativamente all'intervento urbanistico unitario PA 0.307 "Largo Tre Martiri" ai fini della suddivisione dello stesso in quattro sub-comparti autonomi di attuazione, ai sensi dell'art. 26 della Legge Regionale n. 34/92 e s.m.i.**

L'anno duemilaventitre (2023), il giorno ventuno (21) del mese di novembre, alle ore 11:00, si è svolta in modalità telematica su piattaforma Microsoft Teams, la Conferenza di Servizi in forma simultanea e in modalità sincrona, ai sensi dell'art. 14 ter della L. 241/90 e s.m.i, convocata con nota prot. n. 135026 del 03/11/2023, da parte del Responsabile del Servizio Urbanistica e Tutela Ambientale, allo scopo di esaminare la proposta di **variante sostanziale al P.R.G. vigente relativamente all'intervento urbanistico unitario PA 0.307 "Largo Tre Martiri" ai fini della suddivisione dello stesso in quattro sub-comparti autonomi di attuazione, ai sensi dell'art. 26 della L. R. n. 34/92 e s.m.i.**

Le funzioni di Presidente della Conferenza di Servizi sono svolte dall'Ing. Mauro Moretti, Responsabile del Servizio Urbanistica e Tutela Ambientale, che in qualità di Rappresentante Unico dell'Amministrazione procedente, individuato ai sensi dell'art. 24, comma 1, del Regolamento Comunale di Disciplina del Procedimento Amministrativo, esprime la volontà del Comune su tutte le decisioni ed in quanto tale svolgente le funzioni di Presidente della Conferenza di Servizi.

Il Presidente della Conferenza di Servizi, Ing. Mauro Moretti,

#### FA PRESENTE

- che l'oggetto dell'odierna riunione è l'**Adozione della variante sostanziale al P.R.G. vigente relativa all'intervento urbanistico unitario PA 0.307 "Largo Tre Martiri" ai fini della suddivisione dello stesso in quattro sub-comparti autonomi di attuazione, ai sensi dell'art. 26 della Legge Regionale n. 34/92 e s.m.i.**;

- che nella medesima Conferenza di Servizi sarà svolta la procedura di **Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S.**, ai sensi del D. Lgs. 152/06 e s.m.i. e del paragrafo A.3), co. 2, delle Linee Guida di cui alla D.G.R. n. 1647 del 23/12/2019.

#### RILEVA

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

<b>REGIONE MARCHE</b> - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio - Settore Genio Civile Marche Nord - Sede di Pesaro
<b>Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale</b> - Settore Sub-Distrettuale per la Regione Marche - e p.c. P.F. Tutela delle Acque e Difesa del Suolo e della Costa - Presidio di Pesaro
<b>Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Pesaro e Urbino</b>
<b>PROVINCIA DI PESARO E URBINO</b> - Servizio 6 - Pianificazione Territoriale - Urbanistica - Edilizia Scolastica - Gestione Riserva Naturale Statale Gola del Furlo - P.O. 6.3
<b>A.S.T. Pesaro e Urbino</b> - Dipartimento prevenzione U.O. Igiene e Sanità Pubblica - Pesaro

Servizio Urbanistica e Tutela Ambientale - tel: 0721387555 - pec: comune.pesaro@emarche.it

Via Alessandro Manzoni 34 - 61121 Pesaro - C.F. 00272430414



<b>Marche Multiservizi S.p.A. - Pesaro</b>
<b>Comune di Pesaro – Servizio Economia e Sviluppo Urbano – U.O. Patrimonio</b>
<b>Comune di Pesaro – Servizio Manutenzioni e Viabilità – U.O. Viabilità e Strade</b>

- che le Amministrazioni/Enti o soggetti presenti alla Conferenza sono:

Amministrazione/Ente/Ditta	Rappresentante	delega
<b>REGIONE MARCHE – Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio - Settore Genio Civile Marche Nord - Sede di Pesaro</b>	<b>Geom. Tiziana Diambra</b>	Atto acquisito con prot. 140004 del 16/11/2023 Atto acquisito con prot. 141568 del 20/11/2023
<b>Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale - Settore Sub-Distrettuale per la Regione Marche</b>	<b>Dott. Geol. Mario Smargiasso (Dirigente)</b>	
<b>Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Pesaro e Urbino</b>	<b>ASSENTE</b>	
<b>PROVINCIA DI PESARO E URBINO - Servizio 6 - Pianificazione Territoriale - Urbanistica - Edilizia Scolastica - Gestione Riserva Naturale Statale Gola del Furlo – P.O. 6.3</b>	<b>Arch. Marzia Di Fazio</b>	Atto acquisito con prot. 141386 del 20/11/2023
<b>A.S.T. Pesaro e Urbino - Dipartimento prevenzione U.O. Igiene e Sanità Pubblica - Pesaro</b>	<b>T.d.P. Bruno Lowenthal</b>	Atto acquisito con prot. 140299 del 16/11/2023
<b>Marche Multiservizi S.p.A. - Pesaro</b>	<b>Dott. Lamberto Valentini</b>	Atto acquisito con prot. 140694 del 17/11/2023
<b>Comune di Pesaro:</b> Servizio Urbanistica e Tutela Ambientale U.O. Urbanistica U.O. Viabilità e Strade U.O. Patrimonio	<b>Rappresentate Unico:</b> <b>Ing. Mauro Moretti</b> Arch. Adamo Lucarini Assente Assente	<b>Segretario verbalizzante:</b> Arch. Cristian Facondini

#### DICHIARA

pertanto, alle ore 11:00, 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, l'Arch. Cristian Facondini, il quale accetta l'incarico.

Passando all'esame dell'istanza in oggetto, il Responsabile della U.O. Urbanistica, Arch. Adamo Lucarini, illustra i principali contenuti della proposta di variante sostanziale al P.R.G. vigente in oggetto, chiarendo che si tratta della fase procedimentale relativa all'adozione della variante medesima, ai sensi dell'art. 26 della L.R. Marche n. 34/1992 e s.m.i.

L'Arch. Lucarini specifica inoltre che alcune aree, tra cui il lotto fondiario relativo alla ex concessionaria (F. 19 - Mapp. 170-455) sono ricomprese nell'ambito di tutela interessato da Rischio Esondazione individuato dal PAI Marche, pertanto, con deliberazione di Giunta Comunale n. 253 del 31/10/2023, ai sensi e per gli



effetti dell'art. 23, comma 2, delle Norme di Attuazione del P.A.I., è stata avviata la procedura di mitigazione delle condizioni del rischio idraulico, presso l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale, invitata alla riunione odierna ai fini dell'espressione del proprio parere vincolante.

Il Presidente della Conferenza di Servizi, Ing. Mauro Moretti, invita quindi il Dirigente dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale, Dott. Geol. Mario Smargiasso, partecipante alla riunione, ad esprimere la propria determinazione.

➤ **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale - Settore Sub-Distrettuale per la Regione Marche**, il Dott. Geol. Smargiasso, preso atto della delibera di Giunta Comunale n. 253 del 31/10/2023, evidenzia che la proposta di mitigazione rispetta il principio di non aggravamento dell'esposizione al rischio e che la decementificazione di progetto corrisponde alla filosofia della procedura della mitigazione.

L'unico elemento di perplessità riguarda l'ormai datato studio per la mitigazione generale del Comune di Pesaro, che offre una lettura degli scenari di rischio cristallizzata all'epoca della sua redazione e che, non per questa variante, ma in generale, andrebbe aggiornato per la valutazione degli effetti di alcune opere idrauliche eseguite in questi anni, il che potrebbe essere di aiuto alla comprensione dell'attuale dinamica idraulica sul fenomeno atteso.

Ciò posto, rimarcato che tale perplessità non modifica il sostanziale giudizio positivo sul rispetto dell'obiettivo di mitigazione nel caso di specie, sottolineato che la proposta in esame prevede di togliere dei comparti edificabili dall'area perimetrata, il Dott. Geol. Smargiasso si dichiara sostanzialmente favorevole sulla variante proposta, previa verifica del parere del Genio Civile, quale ufficio competente della Regione cui sono state trasferite, tra le altre, le funzioni in materia di gestione del demanio idrico.

Il Presidente della Conferenza di Servizi passa quindi la parola alla rappresentante della Regione Marche - Genio Civile, Geom. Tiziana Diambra.

➤ **REGIONE MARCHE - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio - Settore Genio Civile Marche Nord**, la Responsabile P.O. Tiziana Diambra, in rappresentanza dell'Autorità idraulica, fermo restando il parere obbligatorio e vincolante dell'Autorità di Distretto, condivide le misure di mitigazione proposte, consistenti in un decremento della capacità edificatoria complessiva all'interno delle aree e nello spostamento di una parte di questa potenzialità al di fuori delle aree soggette ad esondazione, reputandole sicuramente migliorative in prospettiva dei futuri interventi.

La Geom. Tiziana Diambra evidenzia che gli scenari di allagamento, pur essendo stati semplicemente desunti dalla mitigazione generale, possono comunque ritenersi abbastanza cautelativi, sottolineando che i tiranti sono stati individuati per sottrazione dalla quota altimetrica delle aree rispetto ai tiranti definiti appunto dalla mitigazione generale.

Viene inoltre rilevato che le due aree interessate dalla esondazione sono quelle relative ai sub-comparti di nuova previsione U.M.I. 0.307-1 e U.M.I. 0.307-3 e che in tali aree sono previsti dei tiranti significativi nel caso di piene correlate a tempi di ritorno di 200 anni; la Geom. Diambra, in particolare, evidenzia che nel sub-comparto 3 permane un edificio particolarmente esposto a pericolosità idrauliche, in quanto ubicato in una zona particolarmente depressa, dove possono essere attesi tiranti oltre 1,5 m, pertanto, nell'ottica di una mitigazione complessiva di queste aree, in linea con quelle che sono le finalità del PAI, ravvisa l'opportunità di considerare anche delle misure mitigative in caso di intervento sugli edifici esistenti che sono ubicati all'interno di questo sub-comparto, sui quali è prevista una tipologia di intervento a ristrutturazione, per cui è ammessa anche la demolizione con ricostruzione.

Relativamente agli aspetti geologici, geomorfologici, geotecnici e sismici, la Geom. Diambra evidenzia che la relazione predisposta a tale scopo dal professionista incaricato dall'Amministrazione comunale non rileva particolari problematiche per la realizzazione delle previsioni urbanistiche in variante al P.R.G. sull'ambito interessato, tuttavia, dato che a supporto dello studio non sono state eseguite in questa fase prove sul sito in oggetto, ma prese a riferimento alcune indagini condotte su aree limitrofe nell'ambito di precedenti relazioni geologiche, la Geom. Diambra sottolinea che sono fatti salvi gli ulteriori accertamenti, le verifiche e gli approfondimenti, con esecuzione di indagini puntuali sulle aree di intervento, che attengono alla fase di progettazione esecutiva delle opere, nonché in corso di realizzazione dei lavori.

In riferimento all'intervento della Geom. Tiziana Diambra, si allega il relativo **parere espresso n. 3999/23 (ALLEGATO 1)**, inviato con nota P.E.C. del 21/11/2023, acquisita con prot. n. 142345/2023, di seguito sinteticamente riportato:

“omissis...



**si esprime parere favorevole in ordine alla compatibilità della variante proposta con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, comprensivo delle valutazioni e degli accertamenti previsti dal documento tecnico approvato con D.G.R. 53/2014, in applicazione dell'art. 10 della L.R. Marche 22/2011, e con le indicazioni e prescrizioni riportate nel seguito:**

**A) Aspetti geologici, geomorfologici, geotecnici e sismici**

- A supporto della progettazione esecutiva dei futuri interventi strutturali andrà sviluppato uno studio geologico, geotecnico e sismico, basato su specifiche indagini geognostiche, con prove in sito ed eventuali analisi di laboratorio, programmate in funzione del tipo di opera e/o intervento e della complessità del contesto geologico interessato e riguardanti il volume significativo, secondo le vigenti norme tecniche per le costruzioni, con specifico riferimento al D.M. 17 gennaio 2018 e Circolare n. 7 C.S. LL. PP. del 21/01/2019. Andrà quindi elaborato il modello geologico e geotecnico del terreno fino alle profondità influenzate, direttamente o indirettamente, dalle costruzioni, in funzione delle indagini geognostiche eseguite in sito (cap. 6.2.1 e 6.2.2. delle NTC 2018).
- Per quanto riguarda le indagini sismiche è necessario prendere in considerazione gli studi di microzonazione sismica di 2° livello del Comune di Pesaro, procedendo secondo le specifiche disposizioni contenute nelle corrispondenti N.T.A. di PRG.
- Procedere con una valutazione di dettaglio del coefficiente di sicurezza alla liquefazione alle profondità in cui si riscontrano terreni potenzialmente liquefacibili, sia con metodi empirici che semplificati, in modo da esprimere il rischio di liquefazione in termini di fattore di sicurezza, (cap.7.11.3.4.2 delle NTC 2018).
- Le nuove strutture saranno dotate di fondazioni adeguatamente attestata all'interno di uno strato competente.
- Per il corretto dimensionamento delle strutture si ritiene inoltre opportuna, in sede di progettazione esecutiva, 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 in progetto.
- Eventuali fronti di scavo in prossimità di opere e/o manufatti adiacenti, saranno eseguiti nel pieno rispetto delle disposizioni dettate dalle norme sulla sicurezza di cui il D.Lgs 81/2008, al fine di garantire adeguate condizioni di sicurezza e stabilità in cantiere e nelle zone di possibile influenza delle lavorazioni.

**B) Aspetti idrologici-idraulici**

- Per quanto attiene alla proposta di mitigazione del rischio idraulico ai sensi dell'art. 23 delle N.A. del PAI, di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n.253 del 31/10/2023, considerato che l'area ribassata compresa fra il Fiume Foglia e Lungofoglia Caboto, identificata in variante come sub-comparto U.M.I. 0.307-3 ove sono consentiti interventi di ristrutturazione compresa la demolizione con ricostruzione, è caratterizzata, secondo il Progetto di mitigazione generale del Comune di Pesaro, da una quota di allagamento per portate correlate a tempi di ritorno di 200 anni stimata in 5,90 m s.l.m.m., a fronte della quota ribassata dell'area posta a circa 4,00 m s.l.m.m (dati cartografici), si ravvisa l'opportunità di considerare le seguenti misure mitigative:
  - nel caso di demolizione con ricostruzione non ampliare l'area di sedime dell'edificato esistente verso il corso d'acqua, favorendone piuttosto la riduzione mediante sviluppo in altezza delle costruzioni;
  - vietare la realizzazione di nuovi piani interrati o seminterrati, specificando per l'esistente che non si possono realizzare o individuare nuove superfici utili al piano interrato, ma solo superfici accessorie delle unità immobiliari poste a quote superiori.
- A protezione di entrambi i sub-comparti ricadenti in area inondabile PAI si ritiene opportuno altresì considerare la necessità di:
  - installare sulle aperture di accesso dall'esterno paratie/barriere anti-allagamento o infissi a tenuta stagna;
  - realizzare reti fognarie a tenuta stagna e dotate di sistemi antiriflusso/valvole di non ritorno nelle tubazioni.
- Si condivide la proposta di esclusione/interdizione di livelli interrati/ seminterrati nel futuro edificato relativo al sub-comparto U.M.I. 0.307-01, considerando che nella Relazione tecnica per la mitigazione del rischio idraulico viene stimato un tirante di allagamento stimato nell'ordine dei 2,70 m.
- In linea generale nelle zone esondabili in ambito urbano ove la realizzazione degli interventi previsti, sebbene mitigati, non comporterà la riduzione della specifica pericolosità è comunque prioritario perseguire



gli obiettivi per la corretta gestione dei fenomeni alluvionali e delle connesse situazioni di rischio per la popolazione e per gli elementi antropici esposti, attraverso le misure e attività previste dai piani di protezione civile, conformemente a quanto indicato dalla normativa nazionale e regionale.

- Per il mantenimento di adeguate condizioni di equilibrio risulta di fondamentale importanza assicurare sull'intero ambito di intervento la canalizzazione e l'allontanamento delle acque superficiali, evitando infiltrazioni nei terreni di fondazione, ristagni e dispersioni incontrollate nelle aree contermini. Pertanto le aree di futuro sviluppo urbanistico andranno dotate di una efficiente rete fognaria e di regimazione superficiale, dimensionata con adeguati tempi di ritorno, in grado di convogliare le acque raccolte allo smaltimento attraverso la pubblica fognatura o recettori idonei a riceverle.
- In linea generale il recapito di acque su corsi d'acqua appartenenti al Pubblico Demanio Idrico è soggetto a preventiva autorizzazione, ai sensi dell'art. 93 del R.D. 523/1904, con gli adempimenti di cui all'art.30 della L.R. 5/2006 (Concessione idraulica), di competenza di questo Settore regionale.
- Le previsioni progettuali, nel tratto in cui saranno in fiancheggiamento con il Fiume Foglia dovranno risultare armonizzate con le disposizioni dell'art. 96 lett. f) del R.D. 523/1904, in particolare per quanto riguarda il rispetto delle distanze minime delle opere/lavorazioni sia dal confine demaniale su base catastale che dall'effettivo assetto del corpo idrico, secondo la condizione più sfavorevole.
- Si rammenta infine che in base ai Criteri tecnici (art.10, comma 4, della L.R. Marche n. 22/2011), approvati con D.G.R. n. 53/2014, l'accertamento finale in ordine alla corretta 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 criteri contenuti nel predetto documento, rimane di stretta competenza del progettista, anche sulla base di valutazioni relative all'assetto complessivo della rete idraulica recapitante."

La Responsabile P.O. Tiziana Diambra, conferma inoltre che il proprio **parere favorevole con prescrizioni**, è **valevole anche ai fini della verifica di assoggettabilità a V.A.S.**

In riferimento al sub-comparto autonomo U.M.I. 0.307-1, l'Ing. Mauro Moretti specifica che nello stesso non sono comunque ammessi piani interrati e che al riguardo sarà inserita una **prescrizione negli elaborati di P.R.G. costituenti la documentazione tecnica di variante.**

Il Presidente della Conferenza di Servizi, Ing. Mauro Moretti, passa quindi la parola al Dirigente dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale, Dott. Geol. Mario Smargiasso, il quale, sentito il parere espresso della Responsabile P.O. Tiziana Diambra, esprime **parere favorevole** alla proposta di variante in oggetto **a condizione che vengano rispettate le prescrizioni espresse dalla Regione Marche** nel parere sopra riportato.

**Il parere si deve intendere favorevole anche ai fini della procedura di verifica di assoggettabilità alla V.A.S.**

Il Presidente della Conferenza di Servizi invita quindi gli altri partecipanti all'espressione delle determinazioni di rispettiva competenza, che si riassumono come segue:

➤ **Marche Multiservizi S.p.A.:** il Dott. Lamberto Valentini **si esprime favorevolmente** riguardo alla variante in oggetto, con le indicazioni di carattere esecutivo riportate nel parere anticipato tramite e-mail e allegato al presente verbale (**ALLEGATO 2**), specificando che è **valido anche ai fini della verifica di assoggettabilità a V.A.S.**

➤ **A.S.T. Pesaro e Urbino - Dipartimento prevenzione U.O. Igiene e Sanità Pubblica - Pesaro:** il T.d.P. Bruno Lowenthal, in riferimento al procedimento in oggetto, esaminata la relazione e gli elaborati tecnici allegati, tenuto conto che i nuovi organismi edilizi prevedono l'insediamento di Residenza, Servizi, Terziario (compresi i pubblici esercizi), esprime **parere favorevole alle seguenti condizioni:**

- che non siano ammesse residenze al piano interrato/seminterrato ai sensi della normativa vigente (T.U.LL.SS ss.mm.ii.), relativamente ai nuovi organismi edilizi con destinazione Residenza, Servizi, Terziario - compresi i pubblici esercizi (lotti di nuova edificazione di ciascun sub-comparto);
- che non siano realizzate o individuate **nuove superfici utili** al piano interrato e seminterrato relativamente agli edifici esistenti, siti nel sub-comparto U.M.I. 0.307-3, per i quali è prevista la ristrutturazione (ri).



Tuttavia, in virtù del principio di collaborazione tra gli enti previsto dall'ordinamento giuridico vigente, al fine di garantire una proficua azione nei confronti dell'interesse pubblico, questo Servizio sottolinea l'importanza di porre un'attenta riflessione circa le problematiche che possono emergere dalla compresenza di destinazioni diverse nello stesso stabile (pubblici esercizi e residenze poste immediatamente al piano superiore) che potrebbero comportare possibili ricadute sanitarie.

Per tale motivo, si rimanda la valutazione all'organo tecnico competente che dovrà, comunque, tenere conto delle criticità manifestate.

È fatto salvo il rispetto delle disposizioni previste dall'art. 9 del d.m. 2.4.1968 n. 1444 e art. 873 del codice civile in tema di distanze tra le costruzioni al fine di impedire la formazione di intercapedini antigieniche sotto il profilo igienico-sanitario.

Il T.d.P. Bruno Lowenthal specifica, inoltre, che il proprio parere favorevole è **valido anche ai fini della verifica di assoggettabilità a V.A.S.**

Subito dopo gli interventi dei rappresentanti delle sopra citate amministrazioni, il Presidente evidenzia che la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Pesaro e Urbino non si è presentata alla riunione odierna, benché abbia precedentemente inviato il proprio parere tramite nota P.E.C. del 17/11/2023, acquisita con prot. n. 140749 del 17/11/2023.

Con il parere sopra citato, la Soprintendenza esprime una sostanziale valutazione positiva sulla variante in oggetto, anche ai fini del non assoggettamento a V.A.S., nonché fornisce alcune indicazioni da recepire nella successiva fase della progettazione degli interventi, pertanto, il Presidente della Conferenza di Servizi, considerato che tali indicazioni non presentano criticità per il prosieguo dell'iter di approvazione della variante, ne dà lettura ai partecipanti alla seduta odierna.

Il parere della Soprintendenza viene allegato al presente verbale (**ALLEGATO 3**) e le indicazioni in esso contenute sono di seguito sinteticamente riportate:

“omissis...

(in riferimento al sub-comparto urbanistico U.M.I. 0.307-2)

- *Il fronte sulla Strada Statale 16 della nuova edificazione non dovrà essere unitario ma articolato, graduando possibilmente l'altezza massima consentita entro l'altezza degli edifici presenti attorno, al fine di consentire un inserimento armonioso del nuovo volume nello skyline esistente;*
- *Occorrerà orientare soluzioni progettuali con forme e volumi semplici, dando attenzione alle tipologie edilizie circostanti (es. coperture a falde di tipo tradizionale).*

(in generale)

- *Anche per quanto attiene alla **tutela del patrimonio archeologico**, la variante non è da assoggettare a VAS ma si rimandano alle successive fasi di valutazione dei futuri progetti eventuali prescrizioni da rendere in base a specifici interventi collegati alla procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico ex art. 41 del D.Lgs. 36/2023.”.*

In relazione al parere espresso dalla **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Pesaro e Urbino**, l'Ing. Moretti fa presente che a recepimento dello stesso sarà inserita una **prescrizione negli elaborati di P.R.G. costituenti la documentazione tecnica di variante**.

Come richiesto all'atto dell'indizione della presente Conferenza di Servizi, gli altri servizi comunali che non sono presenti alla riunione odierna hanno fatto pervenire nei termini i propri pareri, sinteticamente riportati di seguito:

➤ **U.O. Viabilità e Strade** – parere prot. n. 140329 del 16/11/2023 (**ALLEGATO 4**):

“omissis...

*in relazione alle disposizioni del Codice della Strada, questa U.O. esprime **parere favorevole**, per quanto di esclusiva competenza e fatti salvi i diritti di terzi, evidenziando le seguenti indicazioni:*

- *il comparto n. 1 dovrà prevedere un percorso ciclabile, confermando il percorso a doppio senso di marcia esistente, che potrà essere traslato ma non eliminato. Il percorso, che dovrà congiungere via Ponte Vecchio all'attraversamento pedonale della rotatoria di Largo Tre Martiri, non potrà essere attraversato da veicoli;*
- *il comparto n. 3 - lotto fondiario 2, che fronteggia Lungofoglia Caboto, dovrà essere caratterizzato da un percorso ciclopedonale o da un percorso pedonale con adiacente percorso ciclabile a partire dagli alberi esistenti;*



- la nuova viabilità prevista in Lungofoglia Caboto determina delle problematiche relative alla visibilità nell'intersezione con via Agostini. Preso atto delle previsioni urbanistiche si dovrà valutare con il Quartiere una revisione viabilistica della zona.

Si invitano i progettisti, prima della stesura del progetto esecutivo, a prendere contatto con il Servizio Manutenzione e Viabilità per valutare le soluzioni di dettaglio quali, ad esempio, gli accessi alle aree private e pubbliche, i percorsi pedonali e ciclabili, gli attraversamenti, la segnaletica, ecc.”.

In relazione alle indicazioni contenute nel parere espresso dalla U.O. Viabilità e Strade, l'Ing. Moretti fa presente che a recepimento delle stesse sarà inserita una **prescrizione in tal senso negli elaborati di P.R.G. costituenti la documentazione tecnica di variante.**

➤ **U.O. Patrimonio** – parere prot. n. 140664 del 17/11/2023 (ALLEGATO 5):

“omissis...

**tutto ciò premesso**, si esprime parere favorevole limitatamente a quanto di esclusiva competenza, fatti salvi comunque i diritti di terzi e l'acquisizione di ogni altro eventuale parere e/o atto autorizzativo comunque denominato e contemplato dalla normativa vigente, espresso dagli uffici e/o Enti coinvolti nel procedimento, a condizione che, in fase attuativa:

- venga acquisita la valutazione di congruità ai correnti valori unitari immobiliari, per l'eventuale cessione della suddetta capacità edificatoria di spettanza comunale, previa perizia di stima che verrà elaborata da codesto Servizio Urbanistica, presso cui è incardinato il procedimento;
- le aree destinate a standard urbanistico e/o opere di urbanizzazione vengano frazionate e trasferite gratuitamente (con oneri a carico dei cedenti) libere da persone e cose, ipoteche, trascrizioni e annotazioni pregiudiziali, servitù passive apparenti e non apparenti;
- il frazionamento delle suddette aree (ivi incluse quelle fuori comparto), redatto a cura e spese dei cedenti, sia approvato prima della stipula della Convenzione e contestuale cessione delle stesse;
- l'eventuale presenza di aree private di uso pubblico non comporti oneri manutentivi di alcun tipo a carico del Comune di Pesaro.”.

Sentiti i rappresentanti delle amministrazioni convocate, il Presidente della Conferenza di Servizi passa la parola alla rappresentante della Provincia di Pesaro e Urbino, Arch. Marzia di Fazio, per le valutazioni attinenti al **procedimento di verifica di assoggettabilità a V.A.S.**

➤ **PROVINCIA DI PESARO E URBINO – Servizio 6 - Pianificazione Territoriale - Urbanistica - Edilizia - Gestione Riserva Naturale Statale Gola del Furlo – P.O. 6.3:** l'Arch. Marzia di Fazio, in qualità di Rappresentante delegato, relativamente alla **procedura per la verifica di assoggettabilità a V.A.S.** della variante in oggetto, esprime il seguente parere:

“Preso atto che i pareri espressi dagli SCA in sede di conferenza non evidenziano la necessità di sottoporre a VAS la variante in esame, dettando indicazioni e/o prescrizioni per la successiva fase di attuazione degli interventi;

Chiarito che le indicazioni formulate dal rappresentante di AST sulla necessità di non prevedere alloggi al piano immediatamente superiore ad eventuali pubblici esercizi, non derivano da una disposizione normativa ma sono discrezionali e invitano l'amministrazione comunale, nell'ambito delle proprie competenze di pianificazione, ad una riflessione per eventualmente disciplinare la distribuzione delle destinazioni d'uso degli immobili, secondo un criterio di coerenza e di omogeneità con le diverse zone del territorio.

Si ritiene di concludere positivamente il procedimento, disponendo l'esclusione dalla VAS della variante in quanto non si ravvisano effetti negativi significativi tali da richiederne l'assoggettamento, fatte salve le prescrizioni formulate nei pareri espressi dagli SCA, riportate nel presente verbale e nei relativi allegati.

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 sarà tenuta a pubblicarla sul proprio sito web”.

#### **Tutto ciò premesso e considerato**

Alle ore 11:50 si è conclusa la discussione e il Presidente della Conferenza:

- **verificato che** sono stati acquisiti i pareri espressi in questa sede dagli Enti/Amministrazioni tramite i rispettivi rappresentanti, sopra riportati;



- **dichiara conclusa la Conferenza di Servizi** relativa all'Adozione della variante sostanziale al P.R.G. vigente relativa all'intervento urbanistico unitario PA 0.307 "Largo Tre Martiri" ai fini della suddivisione dello stesso in quattro sub-comparti autonomi di attuazione, ai sensi dell'art. 26 della Legge Regionale n. 34/92 e s.m.i., **dando atto che la variante è esclusa dalla Valutazione Ambientale Strategica**, fermo restando il rispetto delle prescrizioni espresse dagli SCA riportate nei relativi allegati al presente verbale.

**La Conferenza delibera quindi, all'unanimità dei componenti:**

- di **CONCLUDERE** i lavori della Conferenza di Servizi con l'**approvazione della proposta di variante in oggetto alle condizioni/prescrizioni espresse**;
- **prende atto**, infine, che il Dirigente del Comune di Pesaro - Servizio Urbanistica e Tutela Ambientale, in qualità di Rappresentante Unico dell'Amministrazione procedente, adoterà la determinazione motivata di conclusione della presente Conferenza, con gli effetti di cui all'art. 14-quater.

Il Servizio Urbanistica e Tutela Ambientale si farà carico di trasmettere agli Uffici interessati copia del presente verbale.

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)** Parere **REGIONE MARCHE - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio - Settore Genio Civile Marche Nord**;
- **Allegato 2)** Parere **Marche Multiservizi S.p.A.**;
- **Allegato 3)** Parere **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Pesaro e Urbino**;
- **Allegato 4)** Parere **U.O. Viabilità e Strade** – Comune di Pesaro;
- **Allegato 5)** Parere **U.O. Patrimonio** – Comune di Pesaro.

Il Segretario della  
Conferenza di Servizi

Il Responsabile della  
U.O. Urbanistica

Il Responsabile del  
Servizio Urbanistica e Tutela Ambientale

Rif. P.G. n 1353643 del 03/11/2023  
Cod. Fasc. 420.60.70/2022/GCMN/4334

**Parere n. 3999/2023**

Spett.le  
**Comune di Pesaro**  
**Servizio Urbanistica e Tutela**  
Ambientale  
[comune.pesaro@emarche.it](mailto:comune.pesaro@emarche.it)

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

Variante sostanziale al P.R.G. vigente del Comune di Pesaro per intervento urbanistico unitario PA 0.307 "Largo Tre Martiri", ai fini della suddivisione dello stesso in quattro sub-comparti autonomi di attuazione, ai sensi dell'art. 26 della Legge regionale n. 34/92 e s.m.i..  
Rif.: Conferenza di Servizi decisoria online, in forma simultanea ed in modalità sincrona del 21/11/2023 alle ore 11:00.

**E**  
Copia di Originale Digitale  
Protocollo N. 0142345/2023 del 22/11/2023  
Firmatario: Tiziana Diambra, LUCIA TAFFETANI  
COMUNE DI PESARO

In riferimento alla nota prot. 135026/2023 del 03/11/2023, acquisita agli atti di questa Amministrazione con n. 1353643 di pari data, con la quale è stata indetta la Conferenza di Servizi per la trattazione della pratica annunciata in oggetto, si rappresenta quanto segue per gli aspetti di specifica competenza di questa struttura regionale.

**Esaminata** la documentazione in formato digitale prodotta a supporto della variante, resa disponibile con la nota sopra richiamata, costituita da:

- Relazione geologica, geomorfologica e sismica di fattibilità (3461\_RELAZIONE\_GEOLOGICA pdfa.pdf.p7m)
- Relazione tecnica per la mitigazione del rischio idraulico (3463\_RELAZIONE\_MITIGAZIONE\_ pdfa.pdf.p7m)
- Deliberazione della Giunta Comunale n 253 del 31/10/2023 (dlg\_00253\_31-10-2023.pdf.p7m)
- Rapporto preliminare VAS (RP\_VAS\_PA-307.pdf.p7m)
- Sintesi RP\_ (SSINT\_PA-307.pdf.p7m)
- RTI\_Relazione tecnica illustrativa di variante (RTI\_PA-307\_ADOZIONE\_CC.pdf.p7m)
- A01\_PA-307\_estratto PRG vigente - Serie c.2 tav. 26807012 – scala 1:2000 (Stralcio) (A01\_PA-307\_PRG\_VIG\_ADOZIONE\_CC.pdf.p7m)
- A02\_PA-307\_estratto PRG variante - Serie c.2 tav. 26807012 – scala 1:2000 (Stralcio) (A02\_PA-307\_PRG\_VAR\_ADOZIONE\_CC.pdf.p7m)
- A03\_Serie c.4 scheda CC 0.307\_PRG variante (A03\_CC307\_PRG\_VAR\_C4\_ADOZIONE\_CC.pdf.p7m).

**Rilevato** dalla documentazione presentata che la variante urbanistica proposta riguarda sostanzialmente la suddivisione dell'intervento urbanistico unitario PA 0.307 "Largo Tre Martiri" del P.R.G. vigente in quattro sub-comparti urbanistici autonomi, da attuarsi con Concessione Convenzionata, oltre ad introdurre la flessibilizzazione delle destinazioni d'uso attualmente consentite nell'area in oggetto, attraverso l'eliminazione della destinazione d'uso esclusiva ad attività terziarie (T) e l'attribuzione delle destinazioni ammesse nell'ambito del sub-sistema R3, quali residenze, attività terziarie, nonché servizi ed attrezzature.

L'area individuata negli elaborati progettuali ricade nei Fogli 109-I-SE della carta IGM scala 1:25.000, mentre in riferimento alla Carta Tecnica Regionale (scala 1:10.000) è posto all'interno della Sezione 268060 e catastalmente risulta inserita nel Foglio n. 19 del comune di Pesaro (mappali 1815/p - 1832 - 1855 - 2185/p - 2495/p - 170/p - 455/p - 509 - 2203/p - 2204 - 2207 - 2208 - 2209 - 2210/p - 169/p - 450/p - 165 - 166/p - 1830 - sub.17/p - 2496/p - 443/p - 1912/p - 164/p - 1814/p - strade/p).

Nel P.R.G. vigente al comparto unitario in argomento corrispondono i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie territoriale 12.626 mq
- Superficie fondiaria 9.392 mq (di cui: 2.468 mq (B2.34 R3 T); 790 mq (B2.14 R3); 1.869 mq Aree verdi private B VI (prog. suolo: area permeabile alberata); 4.265 mq Superficie viabilità)

- Standard urbanistici 9.392 mq
- Superficie edificabile (Sn) 4.009 mq

La proposta di variante illustrata negli elaborati tecnici prodotti a cura del preposto Servizio Urbanistica del Comune di Pesaro prevede:

- la suddivisione dell'intervento unitario U.M.I. 0.307 in quattro sub-comparti urbanistici autonomi U.M.I. 0.307-1, 0.307-2, 0.307-3 e 0.307-4, nel rispetto delle quantità edificatorie previste dal P.R.G. vigente, con modalità di attuazione a Concessione Convenzionata su ognuno dei previsti comparti;
- l'eliminazione della destinazione d'uso esclusiva ad attività di tipo terziario [T], attribuendo a ciascun sub-comparto la flessibilità delle destinazioni ammesse nell'ambito del sub-sistema [R3], quali residenze, attività terziarie e servizi ed attrezzature, ai sensi dell'art. 4.2.1.6 delle N.T.A. del vigente P.R.G.;
- l'incremento del numero di piani utili rispetto a quanto previsto dal P.R.G. vigente, passando da n. 3 piani a n. 4 piani (per le U.M.I. 0.307-2 e U.M.I. 0.307-3) e n. 5 piani (per la U.M.I. 0.307-1), restando invariate le quantità edificatorie, ai fini di una migliore articolazione degli spazi a terra considerando l'esiguità degli stessi;
- modifica del perimetro della U.M.I. 0.307 ai fini della deviazione del tratto terminale di via Lungofoglia Caboto su via L. Agostini e della individuazione dei lotti fondiari dei sub-comparti U.M.I. 0.307-3 e 0.307-4, nonché inclusione all'interno di detto perimetro dell'area già esclusa dalle vigenti previsioni di P.R.G., su cui insistono gli edifici esistenti adibiti ad appartamenti turistici, situati su via Lungofoglia Caboto;
- eliminazione della fascia di verde pubblico (Vg) prevista dal vigente P.R.G. a margine della deviazione stradale di via Lungofoglia Caboto su via L. Agostini, poiché ne risulterebbe un'area marginale posta tra il nuovo tracciato stradale e la confinante palazzina residenziale;
- stralcio delle aree di proprietà del demanio idrico, localizzate a margine dell'intervento urbanistico PA 0.307, non funzionali alla trasformazione urbanistica ivi prevista, caratterizzate da un'entità territoriale di estensione limitata rispetto l'intero comparto urbanistico, attribuendo alle suddette porzioni stralciate i parametri urbanistici [F V1], con progetto di suolo a fascia ripariale [fr], coerentemente alle previsioni urbanistiche delle aree golenali contermini del fiume Foglia.

L'ambito di interesse si sviluppa in sinistra idrografica del Fiume Foglia ed è in parte compreso all'interno del perimetro dell'area esondabile delimitata dal PAI dei bacini di rilievo regionale per piene associate a tempo di ritorno di 200 anni identificata con codice E-02-0001 (R4); la proposta di modifica al P.R.G. vigente, come si legge in relazione, rientra pertanto fra le trasformazioni da sottoporre a istanza di mitigazione ai sensi dell'art. 23 delle Norme di Attuazione del PAI Marche.

**Esaminata** la *Relazione geologica, geomorfologica, geotecnica e sismica di fattibilità* (ottobre 2023) redatta dal Geol. Sergio Caturani a corredo della pratica, che non rileva particolari problematiche per la realizzazione delle previsioni urbanistiche in variante al P.R.G. sull'ambito interessato, dal punto di vista geomorfologico, litostratigrafico, idrogeologico e sismico.

Lo studio geologico evidenzia in sintesi che l'area oggetto di variante si sviluppa in sponda sinistra del Fiume Foglia, ricade all'interno della pianura alluvionale e presenta quote variabili da circa 3,40 a 7,80 m s.l.m.; la quota più depressa è rilevabile sul retro del fabbricato esistente all'interno della U.M.I. CC0.307-1 di previsione.

Nel PAI dei bacini di rilievo regionale l'area di interesse non risulta interessata da ambiti in dissesto, mentre, come già detto, si sovrappone in parte con l'area a rischio esondazione.

A supporto dello studio non sono state eseguite in questa fase prove sul sito in oggetto, prendendo a riferimento le seguenti indagini condotte su aree limitrofe, anche da altri professionisti, nell'ambito di precedenti relazioni geologiche:

- n.2 sondaggi meccanici a carotaggio continuo; n.1 prova penetrometrica dinamica e n. 2 prove penetrometriche statiche CPT (2010) (Studio di geologia Rondoni & Darderi)
- n. 4 prove penetrometriche dinamiche leggere (Studio geologico Valentini)
- n. 2 sondaggi con trivelsonda (2005) (Dott.Geol. Adelaide Carniel)
- indagine sismica passiva HVSR MASW (dicembre 2020).

La ricostruzione litostratigrafica di massima, eseguita in base ai dati bibliografici disponibili e all'analisi ed interpretazione delle prove reperite mostra la presenza in sito, a partire dal piano campagna, di uno spessore di 1,0 m costituito prevalentemente da terreno vegetale di copertura superficiale, seguito da terreni coesivi fini e litologicamente costituiti da una predominanza di argilla limosa, limo sabbioso e sabbia limosa, a consistenza media e medio-bassa. A tale livello seguono i depositi a granulometria mista dove si alternano, con spessori anche metrici, i depositi grossolani (caratterizzati da ghiaia in matrice limosa-sabbiosa), con

quelli fini (costituiti da limo argilloso). Successivamente si rinvennero depositi prevalentemente fini, costituiti da argilla limosa, sabbia, sabbia limosa e sabbia limo argillosa.

Nelle prove reperate la falda idrica è stata rinvenuta a circa 2,00 m dal piano campagna.

In base alla Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS), aggiornata a corredo degli studi di secondo livello di approfondimento, l'intera CC 0.307 ricade nella zona 30502004 classificata come "zona di attenzione per instabilità" quale la liquefazione.

La verifica puntuale alla liquefazione viene demandata alle successive fasi di progettazione dei singoli interventi.

**Evidenziato** per quanto attiene agli aspetti correlati al rischio idraulico della trasformazione urbanistica proposta:

- Le aree interessate dalla variante si sviluppano in sinistra idrografica del Fiume Foglia e ricadono parzialmente all'interno del perimetro dell'area esondabile delimitata dal PAI dei bacini di rilievo regionale per piene associate a tempi di ritorno di 200 anni, individuata con codice E-02-0001 (R4); più precisamente risultano esterne all'area a rischio idraulico la U.M.I. 0.307-02 e la U.M.I. 0.307-04 di previsione.
- Pertanto la presente proposta di modifica delle previsioni del P.R.G. è soggetta a istanza di mitigazione ai sensi dell'art. 23 delle N.A. del PAI Marche, sulla quale si esprime con parere vincolante la competente Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale (art. 23, c.2 delle N.A. del PAI), non trovando quindi applicazione il Titolo II *Verifica di Compatibilità Idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale* di cui ai *Criteri tecnici* (art.10, comma 4 della L.R. 22/2011) approvati con D.G.R. 53/2014.
- A supporto della proposta di mitigazione formalizzata con Delibera di Giunta Comunale n. 253 del 31/10/2023, ai sensi dell'art.23 e dell'art. 9 comma 2 delle N.A. del PAI, soggetta al parere obbligatorio vincolante dell'ADBAC, è stata redatta dal Geol. Sergio Caturani una *Relazione tecnica per la mitigazione del rischio idraulico* (ottobre 2023).
- Nel suddetto studio la definizione della pericolosità idraulica delle aree interessate dalla variante e degli scenari di allagamento si è considerato esclusivamente il cosiddetto Piano di mitigazione generale del Comune di Pesaro, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.17/2009, ai sensi degli artt. 23 comma 2 e 24 comma 6 delle NTA del Piano Stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico, confrontando in via speditiva i tiranti attesi sulle zone interessate da deflusso ivi mappati, con l'assetto altimetrico delle aree in argomento.
- Le misure di mitigazione del rischio idraulico proposte, articolate su più direttrici, sono le seguenti:
  1. mantenimento degli edifici esistenti su via Lungofoglia Caboto sub-comparto autonomo U.M.I. 0.307-3 in area a rischio, con tipologia di intervento a ristrutturazione senza possibilità di ampliamento;
  2. riduzione complessiva di 599 mq di Sn della attuale potenzialità edificatoria totale originariamente prevista, pari a Sn 4.900 mq di Sn, e spostamento della restante su aree non esondabili esterne al PAI;
  3. individuazione a tale scopo di due ulteriori lotti fondiari, oltre a quelli già previsti dal P.R.G. vigente, per consentire l'edificazione, nel rispetto delle quantità attuali, nei due sub-comparti autonomi U.M.I. 0.307-3 e 0.307-4, ubicati al di fuori della perimetrazione delle aree a rischio di esondazione PAI Marche;
  4. per l'attuazione del sub-comparto autonomo denominato CC 0.307-01 ricadente in area a rischio esondazione, riduzione della vulnerabilità del futuro edificato mediante eliminazione del piano interrato esistente, impostato alla quota di circa 3,70 m s.l.m.m., con impostazione del piano di calpestio delle nuove costruzioni alla quota di 7,00 m s.l.m.m., ovvero più elevata di circa 3,30 m rispetto all'attuale e circa 60 cm sopra la quota di riferimento definita nel Piano di mitigazione generale del Comune di Pesaro per quest'area (6,40 m s.l.m.);
  5. riduzione dell'impronta a terra delle nuove costruzioni previste nelle aree edificate all'interno del PAI, consentendo l'incremento in altezza del numero di piani consentiti per ampliare le aree di deflusso.

Nello studio di mitigazione presentato si evidenzia che la proposta di variante non prevede la realizzazione di nuove volumetrie oltre a quelle esistenti, bensì la sola flessibilizzazione delle destinazioni d'uso dagli attuali appartamenti turistici (Tr), residenze (R) ed uffici, ad un più generico utilizzo per attività terziarie (T) e/o residenziale (R), previsti nell'ambito del sub-sistema (R3), specificando che in tale ambito esondabile sono esclusi i servizi ed attrezzature (S) e che tali variazioni delle destinazioni d'uso non comportano un aumento

del carico urbanistico, non aggravano le condizioni di rischio idraulico e pertanto sono compatibili con Norme Tecniche di Attuazione del PAI.

- In conclusione, secondo le valutazioni effettuate nello studio di verifica e mitigazione del rischio idraulico, il progetto di variante nel Si dichiara inoltre la compatibilità con i vincoli PAI della proposta di ampliare la destinazione d'uso consentita per ciascun sub-comparto, in quanto la stessa non comporta incrementi dell'esposizione al rischio, rispetto all'attuale destinazione d'uso esclusiva ad attività di tipo terziario.

Il Geol. Sergio Caturani conferma in conclusione la compatibilità delle previsioni con i vincoli imposti dal PAI per le aree perimetrate a rischio idraulico, asserendo altresì:

CC 0.307-1

- l'intervento previsto nello schema progettuale non arrecherà danni alla zona urbanizzata in sponda destra, che si trova a quote maggiori (7,00 -7,38 m s.l.m.);
- il volume di laminazione sottratto, nel caso in cui il piano interrato venga rinterrato, sarà di circa 1.200 mc, ininfluenza rispetto ai volumi di piena attesi, precisando che nel caso di esondazione del Fiume Foglia presumibilmente le acque si indirizzeranno verso le aree ribassate in direzione Soria, in cui la superficie inondabile è molto ampia, per cui l'innalzamento del tirante è irrisorio;

CC 0.307-1

- l'intervento è conforme alla normativa del PAI in quanto la variazione di destinazione d'uso non è tale da comportare un aumento del carico urbanistico, di aumentare il valore del bene esposto al rischio e nemmeno di modificare le condizioni di rischio idraulico esistente.

**Considerato**, per quanto di specifica competenza:

Sulla scorta della *Relazione geologica, geomorfologica, geotecnica e sismica di fattibilità* redatta dal Geol. Sergio Caturani non si riscontrano sull'area oggetto di disamina particolari condizioni di criticità o pericolosità sotto il profilo geologico-geomorfologico, pregiudizievoli ai fini dell'attuazione delle previsioni urbanistiche in variante, condizionatamente all'osservanza delle indicazioni di carattere prescrittivo sotto riportate.

In particolare sono fatti salvi gli ulteriori accertamenti, le verifiche e gli approfondimenti, con esecuzione di indagini puntuali sulle aree di intervento, che attengono alla fase di progettazione esecutiva delle opere, nonché in corso di realizzazione dei lavori, in ottemperanza alla normativa tecnica vigente. In tale sede andranno altresì definite le specifiche tecniche e le modalità operative da adottare per l'esecuzione delle lavorazioni, al fine di garantire adeguate condizioni di stabilità e sicurezza sulla zona d'intervento e sull'ambito di potenziale influenza dei lavori.

Per quanto attiene alla proposta di mitigazione del rischio idraulico avanzata dall'Amministrazione Comunale nell'ambito della pratica di variante urbanistica, quale Autorità Idraulica preposta all'esercizio delle competenze in materia di gestione e tutela del territorio e del demanio idrico e fatte salve le valutazioni e determinazioni dell'ADBAC nel parere di competenza previsto dall'art. 23 delle N.A. del PAI, nel condividere le misure mitigative individuate ai fini della riduzione del condizioni di rischio legate allo sviluppo del territorio comunale, si pone particolare attenzione sulla opportunità di conseguire nel contempo una maggior sicurezza idraulica anche per il costruito ubicato nell'area ribassata compresa fra il Fiume Foglia e Lungofoglia Caboto, identificata in variante come sub-comparto CC 0.307-3, ove sono consentiti interventi di ristrutturazione compresa la demolizione con ricostruzione.

**Considerato quanto sopra si esprime parere favorevole in ordine alla compatibilità della variante proposta con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, comprensivo delle valutazioni e degli accertamenti previsti dal documento tecnico approvato con D.G.R. 53/2014, in applicazione dell'art. 10 della L.R. Marche 22/2011, e con le indicazioni e prescrizioni riportate nel seguito:**

**A) Aspetti geologici, geomorfologici, geotecnici e sismici**

- A supporto della progettazione esecutiva dei futuri interventi strutturali andrà sviluppato uno studio geologico, geotecnico e sismico, basato su specifiche indagini geognostiche, con prove in sito ed eventuali analisi di laboratorio, programmate in funzione del tipo di opera e/o intervento e della complessità del contesto geologico interessato e riguardanti il volume significativo, secondo le vigenti norme tecniche per le costruzioni, con specifico riferimento al D.M. 17 gennaio 2018 e Circolare n. 7 C.S. LL. PP. del 21/01/2019. Andrà quindi elaborato il modello geologico e geotecnico del terreno fino alle profondità influenzate, direttamente o indirettamente, dalle costruzioni, in funzione delle indagini geognostiche eseguite in sito (cap. 6.2.1 e 6.2.2. delle NTC 2018).

- Per quanto riguarda le indagini sismiche è necessario prendere in considerazione gli studi di microzonazione sismica di 2° livello del Comune di Pesaro, procedendo secondo le specifiche disposizioni contenute nelle corrispondenti N.T.A. di PRG.
- Procedere con una valutazione di dettaglio del coefficiente di sicurezza alla liquefazione alle profondità in cui si riscontrano terreni potenzialmente liquefacibili, sia con metodi empirici che semplificati, in modo da esprimere il rischio di liquefazione in termini di fattore di sicurezza, (cap.7.11.3.4.2 delle NTC 2018).
- Le nuove strutture saranno dotate di fondazioni adeguatamente attestate all'interno di uno strato competente.
- Per il corretto dimensionamento delle strutture si ritiene inoltre opportuna, in sede di progettazione esecutiva, 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 in progetto.
- Eventuali fronti di scavo in prossimità di opere e/o manufatti adiacenti, saranno eseguiti nel pieno rispetto delle disposizioni dettate dalle norme sulla sicurezza di cui il D.Lgs 81/2008, al fine di garantire adeguate condizioni di sicurezza e stabilità in cantiere e nelle zone di possibile influenza delle lavorazioni.

### **B) Aspetti idrologici-idraulici**

- Per quanto attiene alla proposta di mitigazione del rischio idraulico ai sensi dell'art. 23 delle N.A. del PAI, di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n.253 del 31/10/2023, considerato che l'area ribassata compresa fra il Fiume Foglia e Lungofoglia Caboto, identificata in variante come sub-comparto U.M.I. 0.307-3 ove sono consentiti interventi di ristrutturazione compresa la demolizione con ricostruzione, è caratterizzata, secondo il *Progetto di mitigazione generale* del Comune di Pesaro, da una quota di allagamento per portate correlate a tempi di ritorno di 200 anni stimata in 5,90 m s.l.m.m., a fronte della quota ribassata dell'area posta a circa 4,00 m s.l.m.m (dati cartografici), si ravvisa l'opportunità di considerare le seguenti misure mitigative:
  - nel caso di demolizione con ricostruzione non ampliare l'area di sedime dell'edificato esistente verso il corso d'acqua, favorendone piuttosto la riduzione mediante sviluppo in altezza delle costruzioni;
  - vietare la realizzazione di nuovi piani interrati o seminterrati, specificando per l'esistente che non si possono realizzare o individuare nuove superfici utili al piano interrato, ma solo superfici accessorie delle unità immobiliari poste a quote superiori.
- A protezione di entrambi i sub-comparti ricadenti in area inondabile PAI si ritiene opportuno altresì considerare la necessità di:
  - installare sulle aperture di accesso dall'esterno paratie/barriere anti-allagamento o infissi a tenuta stagna;
  - realizzare reti fognarie a tenuta stagna e dotate di sistemi antiriflusso/valvole di non ritorno nelle tubazioni.
- Si condivide la proposta di esclusione/interdizione di livelli interrati/ seminterrati nel futuro edificato relativo al sub-comparto U.M.I. 0.307-01, considerando che nella *Relazione tecnica per la mitigazione del rischio idraulico* viene stimato un tirante di allagamento stimato nell'ordine dei 2,70 m.
- In linea generale nelle zone esondabili in ambito urbano ove la realizzazione degli interventi previsti, sebbene mitigati, non comporterà la riduzione della specifica pericolosità è comunque prioritario perseguire gli obiettivi per la corretta gestione dei fenomeni alluvionali e delle connesse situazioni di rischio per la popolazione e per gli elementi antropici esposti, attraverso le misure e attività previste dai piani di protezione civile, conformemente a quanto indicato dalla normativa nazionale e regionale.
- Per il mantenimento di adeguate condizioni di equilibrio risulta di fondamentale importanza assicurare sull'intero ambito di intervento la canalizzazione e l'allontanamento delle acque superficiali, evitando infiltrazioni nei terreni di fondazione, ristagni e dispersioni incontrollate nelle aree contermini. Pertanto le aree di futuro sviluppo urbanistico andranno dotate di una efficiente rete fognaria e di regimazione superficiale, dimensionata con adeguati tempi di ritorno, in grado di convogliare le acque raccolte allo smaltimento attraverso la pubblica fognatura o recettori idonei a riceverle.
- In linea generale il recapito di acque su corsi d'acqua appartenenti al Pubblico Demanio Idrico è soggetto a preventiva autorizzazione, ai sensi dell'art. 93 del R.D. 523/1904, con gli adempimenti di cui all'art.30 della L.R. 5/2006 (Concessione idraulica), di competenza di questo Settore regionale.

- Le previsioni progettuali, nel tratto in cui saranno in fiancheggiamento con il Fiume Foglia dovranno risultare armonizzate con le disposizioni dell'art. 96 lett. f) del R.D. 523/1904, in particolare per quanto riguarda il rispetto delle distanze minime delle opere/lavorazioni sia dal confine demaniale su base catastale che dall'effettivo assetto del corpo idrico, secondo la condizione più sfavorevole.
- Si rammenta infine che in base ai *Criteri tecnici* (art.10, comma 4, della L.R. Marche n. 22/2011), approvati con D.G.R. n. 53/2014, l'accertamento finale in ordine alla corretta 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 criteri contenuti nel predetto documento, rimane di stretta competenza del progettista, anche sulla base di valutazioni relative all'assetto complessivo della rete idraulica recapitante.

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

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 indicazioni e prescrizioni individuate nel presente provvedimento derivano dall'applicazione di disposizioni normative vigenti e tecniche di settore, ovvero discrezionalmente apposte per la migliore tutela dell'interesse pubblico.

Il presente parere è stato redatto in collaborazione con l'Ing. Laura Spendolini, quale Responsabile del Procedimento per gli aspetti idraulici.

Si dichiara infine che il Dirigente del Settore Genio Civile Marche Nord il Responsabile del Procedimento e della Posizione Organizzativa non si trovano in situazioni di incompatibilità né di conflitto di interesse anche parziale, ai sensi dell'art. 6-bis della legge n. 241/1990, nei confronti dei destinatari del presente atto.

Cordiali saluti

Il Responsabile della P.O.  
Pareri e Autorizzazioni  
(Geom. Tiziana Diambra)

Il Dirigente del Settore  
Genio Civile Marche Nord  
*Arch. Lucia Taffetani*

*(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, del D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa)*

**COMUNE DI PESARO**  
**SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA AMBIENTALE**  
**U.O. URBANISTICA**

**CONFERENZA DEI SERVIZI di martedì 21/11/2023, ore 11:00**

Vostra convocazione Prot. n. 135026/2023 del 03/11/2023  
(riferimento MMs Prot. n. 13513/23 del 07/11/2023)

**Adozione di variante sostanziale al P.R.G. vigente relativamente all'intervento urbanistico unitario P.A. 0.307 "Largo Tre Martiri", ai fini della suddivisione dello stesso in quattro sub - comparti autonomi di attuazione, Comune di Pesaro.**

**Il gestore dei Servizi idrico integrato, gas metano e pubblica illuminazione, esprime parere favorevole** alla Variante in esame con le indicazioni che seguono.

**Interferenze**

Le aree C.C. 0.307-1, C.C. 0.307-2 e C.C. 0.307-3 sono attraversate ciascuna da un collettore fognario pubblico che dovrà essere salvaguardato ed insistere, se possibile, in area pubblica. Se interferenti col nuovo edificato andranno spostati.

**Scarichi fognari**

- Ogni area dovrà dotarsi di un'impiantistica fognaria di tipologia separata.
- Le reti acque reflue delle aree dovranno essere collegate alle reti esistenti lungo Via Luccio Accio e Via Lodovico Agostini per cui gli edifici di nuova costruzione od oggetto di ristrutturazione potrebbero dover realizzare nuovi tratti di rete fognaria.
- Le acque meteoriche dei nuovi edificati dovranno possibilmente recapitare a fiume.

**Fornitura idrica**

- Le zone sono già servite dal pubblico acquedotto. Nelle fasi di attuazione delle aree si valuterà la necessità di effettuare piccoli estendimenti per le esigenze di fornitura.

**Fornitura gas metano**

- L'area è servita da una rete gas metano in bassa pressione (7° specie) che però non è presente in Via Agostini, Lungofoglia Giovanni Caboto, e S.S. n. 16 Adriatica per cui per cui sarà necessario estendere i tratti di Via Genga e Via Lucio Accio.

**Servizio pubblica illuminazione**

- Le zone sono già servite dalla rete di pubblica illuminazione. Nelle fasi di attuazione delle aree si valuterà la necessità di effettuare piccoli estendimenti per le esigenze di fornitura.

**Verifica VAS**

Per gli scopi della procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS, si comunica che tutte le opere relative ai Servizi gestiti dalla scrivente da realizzare per servire per le aree saranno interrattate.

--- 0 ---

Tutti i costi restano a carico dei soggetti attuatori degli interventi.

**Lamberto Valentini**

Responsabile Ufficio Bonifiche Reti e Lottizzazioni\_Delegato



**Marche Multiservizi S.p.A.**

Via dei Canonici 144, 61122 Pesaro  
C.F./P.IVA/Reg. Imprese PU 02059030417  
Cap Soc. Euro 16.388.535 i.v.

tel. 0721 6991 - fax 0721 699300  
www.gruppomarchemultiservizi.it  
info@gruppomarchemultiservizi.it

P.A. 0.307\_Largo Tre Martiri

Pagina 1 di 1



Ministero della cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI ANCONA E PESARO E URBINO

Lettera inviata solo tramite Posta elettronica  
ai sensi dell'art. 47 del D.Lgs. n. 82/2005  
e dell'art. 14, c. 1-bis della L. n. 98/2013

*Al* **Comune di Pesaro**  
Servizio Urbanistica e Tutela Ambientale  
PEC: [comune.pesaro@emarche.it](mailto:comune.pesaro@emarche.it)

*e.p.c.* **Provincia di Pesaro e Urbino**  
Settore Pianificazione Territoriale - Urbanistica  
PEC: [provincia.pesarourbino@legalmail.it](mailto:provincia.pesarourbino@legalmail.it)

**Commissione Regionale per il  
Patrimonio Culturale**  
Segretariato Regionale del MIC per le Marche  
PEO: [sr-mar.corepacu@cultura.gov.it](mailto:sr-mar.corepacu@cultura.gov.it)

**E**  
Copia di Originale Digitale  
Protocollo N. 0140749/2023 del 17/11/2023  
Firmatario: CECILIA CARLORIO, Mibact

COMUNE DI PESARO

<i>Risposta al foglio del</i>	03/11/2023	n.	135026
<i>Prot. Sabap del</i>	07/11/2023	n.	12527

**Oggetto: PESARO (PU) – INDIZIONE DELLA CONFERENZA DI SERVIZI EX ART. 14, LEGGE N. 241/1990 – FORMA SIMULTANEA IN MODALITÀ SINCRONA - in merito all'adozione della variante sostanziale al P.R.G. vigente relativamente all'intervento urbanistico unitario PA 0.307 "Largo Tre Martiri", ai fini della suddivisione dello stesso in quattro sub-comparti autonomi di attuazione, ai sensi dell'art. 26 della Legge Regionale n. 34/92 e s.m.i**

**Quadro normativo di riferimento:**

*Legge Regionale 34/1992 e ss.mm.ii.; Procedura di VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. Norme di tutela e valorizzazione dei Beni culturali e paesaggistici del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.*

**Trasmissione parere**

*Responsabile Tutela Architettonica e Paesaggistica: Arch. Simona Guida*

*Responsabile Tutela Archeologica: Dott. Stefano Finocchi*

*Referente VAS: Dott. Paolo Mazzoli*

Con riferimento alla nota del 03/11/2023 di pari oggetto trasmessa da Codesta Amministrazione, acquisita al protocollo d'Ufficio in data 07/11/2023 al n. 0012527, questa Soprintendenza, per quanto di propria stretta competenza, fa presente quanto segue.

**Visto** il D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., recante il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio";

**Visto** il D.P.C.M. 2 dicembre 2019, n. 169;

**Esaminata** la documentazione pervenuta;

**Preso atto** che la variante si sostanzia in: "Variante sostanziale al PRG vigente – Intervento urbanistico unitario PA 0.307 Largo Tre Martiri – suddivisione dello stesso in quattro sub-comparti autonomi di attuazione";

**Preso atto** che la variante riguarda nello specifico le seguenti principali modifiche:

*suddivisione dell'intervento urbanistico unitario PA-0307 in quattro subcomparti autonomi, nel rispetto delle quantità edificatorie previste dal vigente PRG;*



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI ANCONA E PESARO E URBINO

Piazza del Senato, 15 60121 Ancona – Tel. 0715029811 Fax 071206623

PEC: [sabap-an-pu@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-an-pu@pec.cultura.gov.it)

PEO: [sabap-an-pu@cultura.gov.it](mailto:sabap-an-pu@cultura.gov.it)

*eliminazione della destinazione d'uso esclusiva ad attività di tipo terziario, consentendo maggiore flessibilità nelle destinazioni ammesse nell'ambito del sub-sistema R3, quali residenze, attività terziarie e servizi ed attrezzature; incremento del numero dei piani utili, da n. 3 previsti dal vigente PRG a n. 4 piani (sub-comparti 2-3) e n. 5 piani (sub-comparto 1), fermo restando la realizzazione delle stesse capacità edificatorie, ai fini di una migliore articolazione degli spazi a terra, considerato l'esiguità degli stessi;*

*modifica del perimetro dell'area d'intervento;*

*eliminazione della fascia di verde pubblico VG prevista dal vigente PRG a margine della deviazione stradale di via Lungofoglia Caboto su via L. Agostini;*

*stralcio delle aree di proprietà del demanio idrico, di estensione limitata, non funzionali alla trasformazione urbanistica, attribuendo alle suddette porzioni stralciate i parametri urbanistici FV1, con progetto di suolo a fascia ripariale Fr, coerentemente alle previsioni urbanistiche delle aree golenali contermini al fiume Foglia;*

**Considerato** che nella fattispecie del sub-comparto 2, in luogo del distributore di carburanti esistente, è prevista la realizzazione di una "nuova edificazione" di n. 4 piani (rispetto a n. 3 piani previsti attualmente);

**Considerato** che si prende atto della previsione di due nuove edificazioni lungo via Lungofoglia (sub-comparti 3 e 4) a svantaggio della zona a Verde pubblico (PRG vigente), seppur quest'ultima rivestirebbe in qualche misura funzione di filtro verde in ragione del vicino ambito fluviale e dell'elevata densità abitativa del contesto;

**Tenuto conto** che l'area d'intervento è classificata dal PRG vigente come "Zona B – R3";

**Considerato** che l'area d'intervento si trova in un *contesto urbano pianeggiante*:

**Considerato** in particolare il vincolo paesaggistico che insiste sull'area d'intervento (sub-comparto 2), ex art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., per effetto del *D.M. 07/07/60 (Zona in località San Bartolo)*;

**Considerati** inoltre gli ambiti di tutela del PPAR, quali:

*Vincoli geomorfologici: Corsi d'acqua (ambito di tutela integrale/porzione marginale)*

*Vincoli storici: Strada Consolare Flaminia/parte*

**Ritenuto** che la variante comunque non risulterebbe incidere in maniera negativa sul più ampio contesto paesaggistico tutelato, in ragione dello specifico contesto già urbanizzato;

**Tutto ciò richiamato e premesso**, questa Soprintendenza, per quanto di propria stretta competenza, esprime una *sostanziale valutazione positiva* sulla variante, e pertanto ritiene di **non assoggettare a VAS** la variante stessa.

**Tuttavia**, al fine di ottimizzare la coesistenza dell'intervento relativo al "sub-comparto 2" con le caratteristiche morfologiche e paesaggistiche del contesto interessato, si forniscono le seguenti indicazioni da recepire nella successiva fase della progettazione:

- *Il fronte sulla Strada Statale 16 della nuova edificazione non dovrà essere unitario ma articolato, graduando possibilmente l'altezza massima consentita entro l'altezza degli edifici presenti attorno, al fine di consentire un inserimento armonioso del nuovo volume nello skyline esistente;*

- *Occorrerà orientare soluzioni progettuali con forme e volumi semplici, dando attenzione alle tipologie edilizie circostanti (es. coperture a falde di tipo tradizionale).*

Anche per quanto attiene alla **tutela del patrimonio archeologico**, la variante non è da assoggettare a VAS ma si rimandano alle successive fasi di valutazione dei futuri progetti eventuali prescrizioni da rendere in base a specifici interventi collegati alla procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico ex art. 41 del D.Lgs. 36/2023.

Il Soprintendente  
Arch. Cecilia Carlorosi

PM/SG/SF





ALL. 4

Comune di Pesaro SERVIZIO MANUTENZIONI E VIABILITA'

U.O. Viabilità e Strade

PROT. N. *come da segnatura informatica*

CLASS. 2023\_6.7\_2

File: par183\_2023-URB

Spett.le

**Servizio Urbanistica e Tutela Ambientale**  
Sede

**Oggetto: INDIZIONE DELLA CONFERENZA DI SERVIZI EX ART. 14, LEGGE N. 241/1990 – FORMA SIMULTANEA IN MODALITÀ SINCRONA - in merito all'adozione della variante sostanziale al P.R.G. vigente relativamente all'intervento urbanistico unitario PA 0.307 "Largo Tre Martiri", ai fini della suddivisione dello stesso in quattro sub-comparti autonomi di attuazione, ai sensi dell'art. 26 della Legge Regionale n. 34/92 e s.m.i.**

Con riferimento alla pratica prot. n. 135026/2023 del 03/11/2023, ed alla relativa documentazione allegata, in relazione alle disposizioni del Codice della Strada, questa U.O. esprime **parere favorevole**, per quanto di esclusiva competenza e fatti salvi i diritti di terzi, evidenziando le seguenti indicazioni:

- 1) Il comparto n. 1 dovrà prevedere un percorso ciclabile, confermando il percorso a doppio senso di marcia esistente, che potrà essere traslato ma non eliminato. Il percorso, che dovrà congiungere via Ponte Vecchio all'attraversamento pedonale della rotatoria di Largo Tre Martiri, non potrà essere attraversato da veicoli.
- 2) Il comparto n. 3-lotto fondiario 2, che fronteggia Lungofoglia Caboto, dovrà essere caratterizzato da un percorso ciclopedonale o da un percorso pedonale con adiacente percorso ciclabile a partire dagli alberi esistenti.
- 3) La nuova viabilità prevista in Lungofoglia Caboto determina delle problematiche relative alla visibilità nell'intersezione con via Agostini. Preso atto delle previsioni urbanistiche si dovrà valutare con il Quartiere una revisione viabilistica della zona.

Si invitano i progettisti, prima della stesura del progetto esecutivo, a prendere contatto con il Servizio Manutenzione e Viabilità per valutare le soluzioni di dettaglio quali, ad esempio, gli accessi alle aree private e pubbliche, i percorsi pedonali e ciclabili, gli attraversamenti, la segnaletica, ecc.

Rimaniamo a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti ed inviamo cordiali saluti.

Pesaro, 16/11/2023

Il Responsabile U.O. Viabilità e Strade  
Ing. Ugo Baiocchi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs n. 82/2005, modificato ed integrato dal D. Lgs. n. 235/2010 e dal D.P.R. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

COMUNE DI PESARO  
Servizio Manutenzioni e Viabilità – U.O. Viabilità e Strade  
Piazza del Popolo 1 – 61121 Pesaro  
centralino 0721.387.111  
PEC: [comune.pesaro@emarche.it](mailto:comune.pesaro@emarche.it)

COMUNE DI PESARO  
Copia di Originale Digitale  
PROTOCOLLO N. 0140329/2023 del 16/11/2023  
Firmatario: UGO BAIOCCHI



Rif. Prot. 135026/2023  
2023/6.1/26 – 2023/4.8/223.2

Pesaro, 17/11/2023

SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA  
AMBIENTALE

Sede

Oggetto: **ADOZIONE DELLA VARIANTE SOSTANZIALE AL P.R.G. VIGENTE RELATIVAMENTE ALL'INTERVENTO URBANISTICO UNITARIO PA 0.307 "LARGO TRE MARTIRI" AI FINI DELLA SUDDIVISIONE DELLO STESSO IN QUATTRO SUB-COMPARTI AUTONOMI DI ATTUAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. MARCHE N. 34/92 e ss.mm.ii.**

Conferenza dei Servizi del 21.11.2023 - PARERE

**Vista** la nota prot. n. 135026 del 03.11.2023 con la quale il Responsabile del Servizio Urbanistica e Tutela Ambientale di questo Comune ha comunicato l'indizione della Conferenza dei Servizi in forma simultanea ed in modalità sincrona ex art. 14 co.2, Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii., per esaminare la variante di cui all'oggetto e richiesto a questa U.O. Patrimonio il relativo parere;

**preso atto:**

- della documentazione e degli elaborati grafici trasmessi in allegato alla nota;
- che detta variante consiste nel frazionamento della U.M.I. 0.307 e modifica della modalità di attuazione con Piano Attuativo PA 0.307, introducendo la previsione di suddividerla in quattro sub-comparti urbanistici autonomi U.M.I. 0.307-1, 0.307-2, 0.307-3 e 0.307-4, tramite una modalità attuativa a Concessione Convenzionata, al fine di disciplinare la cessione delle aree previste a standard urbanistici, quali parcheggi pubblici, piazze e percorsi pedonali, verde pubblico, nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste;
- che la variante in oggetto consentirà di porre in atto la prevista deviazione della viabilità carrabile nel tratto terminale di via Lungofoglia Caboto su via Agostini, nonché la pedonalizzazione dello stesso, mediante la cessione al Comune di Pesaro delle aree utili a tale scopo, così come dichiarato nelle richieste pervenute al Servizio Urbanistica dell'A.C.;
- che a carico del sub-comparto autonomo **U.M.I. 0.307-1** è prevista la cessione all'Amministrazione comunale di aree a **standard urbanistici fuori comparto**, situate in **via degli Eroi**, in località Soria, distinte catastalmente al Foglio n. 19 - Mapp.li nn. 127 - 1334, della superficie complessiva di mq. 592, individuate dal vigente P.R.G. quali piazze e percorsi pedonali (Pz);

**preso atto, inoltre, che** il Servizio Urbanistica ha individuato le potenzialità edificatorie di spettanza comunale come di seguito precisato:

- relativamente al sub-comparto **U.M.I. 0.307-1**, il Comune di Pesaro è proprietario delle aree rappresentate da una porzione di Largo Tre Martiri e da una porzione di viale Mameli, per una superficie complessiva di mq. 2.523, pertanto la sua quota di partecipazione risulta essere pari al 20,28%, cui corrisponde una superficie netta edificabile di mq. 813;
- relativamente al sub-comparto **U.M.I. 0.307-2**, il Comune di Pesaro è proprietario delle aree rappresentate da una porzione di Largo Tre Martiri e da una porzione di viale Mameli, nonché delle aree identificate al N.C.T. al F. 19 – Mapp. nn. 1815/p - 1832 - 1855, per una superficie complessiva di mq. 1.285, pertanto la sua quota di partecipazione risulta essere pari al 10,33%, cui corrisponde una superficie netta edificabile di mq. 414;

- relativamente al sub-comparto **U.M.I. 0.307-3**, il Comune di Pesaro è proprietario dell'area rappresentata da una porzione di via Lungofoglia Caboto, nonché dell'area identificata al N.C.T. al F. 19 – Mapp. n. 2495/p, per una superficie complessiva di mq. 1.523, pertanto la sua quota di partecipazione risulta essere pari al 12,25%, cui corrisponde una superficie netta edificabile di mq. 491, che costituisce l'intera edificabilità di tale sub-comparto, data l'eliminazione della quota di spettanza dei privati;
- relativamente al sub-comparto **U.M.I. 0.307-4**, il Comune di Pesaro è proprietario dell'area rappresentata da una porzione di via Lungofoglia Caboto, nonché dell'area identificata al N.C.T. al F. 19 – Mapp. n. 2185/p, per una superficie complessiva di mq. 273, pertanto la sua quota di partecipazione risulta essere pari al 2,20%, cui corrisponde una superficie netta edificabile di mq. 88;

**tutto ciò premesso**, si esprime parere favorevole limitatamente a quanto di esclusiva competenza, fatti salvi comunque i diritti di terzi e l'acquisizione di ogni altro eventuale parere e/o atto autorizzativo comunque denominato e contemplato dalla normativa vigente, espresso dagli uffici e/o Enti coinvolti nel procedimento, a condizione che, in fase attuativa:

- venga acquisita la valutazione di congruità ai correnti valori unitari immobiliari, per l'eventuale cessione della suddetta capacità edificatoria di spettanza comunale, previa perizia di stima che verrà elaborata da codesto Servizio Urbanistica, presso cui è incardinato il procedimento;
- le aree destinate a standard urbanistico e/o opere di urbanizzazione vengano frazionate e trasferite gratuitamente (con oneri a carico dei cedenti) libere da persone e cose, ipoteche, trascrizioni e annotazioni pregiudiziali, servitù passive apparenti e non apparenti;
- il frazionamento delle suddette aree (ivi incluse quelle fuori comparto), redatto a cura e spese dei cedenti, sia approvato prima della stipula della Convenzione e contestuale cessione delle stesse;
- l'eventuale presenza di aree private di uso pubblico non comporti oneri manutentivi di alcun tipo a carico del Comune di Pesaro.

**Il Responsabile U.O Patrimonio**  
(Ing. Mauro Santinelli)

(documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005)



Si attesta che la presente copia informatica è conforme all'originale cartaceo conservato agli atti di questo Servizio, precisando che sono state coperte le firme autografe al fine di evitarne la falsificazione.

Pesaro, li 28/11/2023

**Il funzionario incaricato dell'autentica**

**Il Responsabile del Servizio  
Ing. Mauro Moretti**

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005