



## **Determinazione n. 275 del 06/03/2024**

**OGGETTO:** COMUNE DI PESARO - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 1647/2019 - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA RIGUARDANTE LA RISTRUTTURAZIONE CON POSSIBILITÀ DI DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE E CAMBIO DI SAGOMA DELLA STRUTTURA RICETTIVA EX HOTEL INTERNATIONAL, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO ART. 33 C. 8 L.R. 19/2023 E ART. 30 L.R. N. 34/1992 E S.M.I..

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO 3 - AMMINISTRATIVO - AMBIENTE - TRASPORTO PRIVATO -  
URBANISTICA - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
PACCHIAROTTI ANDREA**

**VISTO** il D.Lgs. 152/2006, concernente le norme in materia ambientale e nella parte seconda recante le disposizioni relative alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica;

**VISTA** la L.R. n. 6 del 12 giugno 2007, Capo II, concernente la disciplina della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, così come modificata dall'art. 34 della L.R. n. 19/2023 "Norme della pianificazione per il governo del territorio";

**VISTA** la D.G.R. n.1647 del 23/12/2019, con la quale sono state approvate le nuove linee guida regionali per la valutazione ambientale strategica, che hanno revocato le precedenti, di cui alla D.G.R. 1813/2010;

**VISTO** il Documento di indirizzo per la VAS, emanato dalla Regione Marche con Decreto n. 13 del 17 gennaio 2019;

**VISTO** l'art. 5 del D.P.R. n. 357/1997, concernente la Valutazione di incidenza;

**VISTE** le linee guida regionali per la Valutazione di incidenza, approvate con D.G.R. n. 1661/2020 e s.m.i.;

**VISTA** la L.R. n. 19 del 30 novembre 2023 "Norme della pianificazione per il governo del territorio" ed in particolare l'art. 5, concernente lo sviluppo sostenibile e le procedure di valutazione ambientale degli strumenti di pianificazione;

**VISTA** la D.G.R. n. 87 del 29 gennaio 2024 con la quale sono state approvate le modalità di verifica del possesso dei requisiti di cui al comma 5 dell'art. 5 della L.R. 19/2023 per l'individuazione all'interno dei Comuni delle autorità competenti per la VAS degli strumenti di pianificazione comunale;

## Determinazione n. 275 del 06/03/2024

**VISTA** la L.R. n. 34 del 5 agosto 1992, concernente le norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio, per le parti ancora vigenti in regime transitorio, ai sensi dell'art. 33 della L.R. 19/2023;

**VISTA** l'istanza presentata dal Comune di Pesaro in qualità di autorità procedente, acquisita al protocollo di questa Amministrazione Provinciale con n. 47265 del 28/12/2023, per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata, ai sensi paragrafo A.3, del comma 5, della D.G.R. 1647/2019, inerente il Piano Particolareggiato di iniziativa privata riguardante la ristrutturazione con possibilità di demolizione con ricostruzione e cambio di sagoma della struttura ricettiva ex Hotel International, ai sensi del combinato disposto art. 33 c. 8 L.R. 19/2023 e art. 30 L.R. n. 34/1992 e s.m.i.;

**ACCERTATA** la competenza in materia di VAS in capo alla scrivente Provincia, ai sensi del comma 6 dell'art. 5 della L.R. n. 19/2023;

**VISTO** il parere istruttorio prot. n. 8889 del 05/03/2024, a firma del responsabile del procedimento Dott.ssa Roberta Catucci e della titolare di Elevata Qualificazione 3.6 Arch. Marzia Di Fazio, e che si allega come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione;

**RITENUTO** di condividere integralmente il suddetto parere istruttorio;

**EVIDENZIATO** che il sottoscritto non si trova in situazioni di conflitto di interesse anche potenziale nei confronti dei destinatari del presente atto, così come previsto dall'art. 6-bis della L. 241/1990;

**ACCERTATO** che la titolare di Elevata Qualificazione 3.6 Arch. Marzia Di Fazio e la responsabile del procedimento Dott.ssa Roberta Catucci, non si trovano in situazioni di conflitto di interesse anche potenziale nei confronti dei destinatari del presente atto, ai sensi dell'art. 6-bis della L. 241/1990, così come dichiarato nel parere istruttorio allegato alla presente determinazione;

**VISTO** l'art. 19 della L.R. n. 06/07;

**VISTO** l'art. 6 della legge n. 241/90;

**VISTO** il D.Lgs. 267/2000 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali", ed in particolare:

- l'articolo 107 concernente le funzioni e le responsabilità dei Dirigenti;
- l'articolo 147 bis in ordine al controllo preventivo di regolarità amministrativa;

**VISTO** l'allegato parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica di cui all'art. 147 bis, comma 1 del D.Lgs. 267/2000, come introdotto dall'art. 3 comma 1 del Decreto Legge 10.10.2012, n. 174, espresso dalla Titolare di E.Q. 3.6 Arch. Marzia Di Fazio;

**DATO ATTO CHE** dal presente atto non derivano riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e, pertanto, non è dovuto il parere di regolarità contabile preventivo ai sensi dell'articolo 147-bis, comma 1, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267.

## D E T E R M I N A

**1) DI ESCLUDERE DALLA PROCEDURA DI VAS**, ai sensi del paragrafo A.3, comma 5, della D.G.R. 1647/2019, il Piano Particolareggiato di iniziativa privata riguardante la ristrutturazione con possibilità di demolizione con ricostruzione e cambio di sagoma della struttura ricettiva ex Hotel International, da adottare ai sensi del combinato disposto art. 33 c. 8 L.R. 19/2023 e art. 30 L.R. n. 34/1992 e s.m.i., sito nel Comune di PESARO, per le motivazioni espresse nel parere istruttorio prot. n. 8889 del 05/03/2024, allegato come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione;

**2) DI EVIDENZIARE** che:

## Determinazione n. 275 del 06/03/2024

- a) nelle delibere di adozione/approvazione del piano si dovrà dare atto dell'esito di tale procedimento;
- b) qualora in sede di adozione del piano in oggetto venissero introdotte eventuali modifiche, il Servizio scrivente, nell'ambito delle competenze previste dalle norme transitorie dalla L.R. 19/2023, si riserva di valutare la conformità delle variazioni apportate rispetto all'esito della presente verifica di assoggettabilità in forma semplificata.
- 3) **DI DARE MANDATO agli uffici di inviare** la presente determinazione al Comune di PESARO;
- 4) **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione in forma integrale del presente Provvedimento Dirigenziale all'Albo Pretorio on-line dell'Ente e di riportarlo altresì, quanto all'oggetto, nell'elenco dei provvedimenti Dirigenziali pubblicati nella sezione "Amministrazione Trasparente" dell'Ente, secondo quanto previsto dall'art. 23 del Decreto Legislativo 14 Marzo 2013 n. 33;
- 5) **DI PROVVEDERE**, altresì, alla pubblicazione integrale della presente determinazione nella sezione VAS della pagina web dell'Ente, come previsto dal comma 5 dell'art. 12 del D.Lgs 152/06;
- 6) **DI RAPPRESENTARE** che il presente provvedimento non sostituisce in alcun modo ulteriori pareri od atti di assenso comunque denominati di competenza di questa o altre Amministrazioni, facendo salvi eventuali diritti di terzi;
- 7) **DI DARE ATTO**, altresì, che il responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 5, 1° comma, della legge 241/90 è la Dott.ssa Roberta Catucci, funzionario tecnico del Servizio 3 – E.Q. 3.6 - Ufficio 3.6.1, e che la documentazione concernente la presente fattispecie può essere visionata presso lo scrivente Servizio;
- 8) **DI RAPPRESENTARE**, ai sensi dell'art. 3, comma 4 della L. 241/1990, che avverso il presente atto è possibile, ai sensi dell'art. 29 del Codice del processo amministrativo di cui al D.Lgs. n. 104/2010, proporre, innanzi al TAR Marche, nel termine di decadenza di sessanta giorni, azione di annullamento per violazione di legge, incompetenza ed eccesso di potere; contro il medesimo atto è ammessa altresì, entro centoventi giorni, la presentazione del ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. n. 1199/1971.

**Il Dirigente**  
**PACCHIAROTTI ANDREA**  
sottoscritto con firma digitale

mdfrc  
009-7 F.1/2024  
file:\\PSSIVFS9\Zone\Uzone\UURBA\01-6-97\141URBA\1421VAS\24vas\24PD40105.doc

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

**LaOGGETTO: COMUNE DI PESARO - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 1647/2019 - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA RIGUARDANTE LA RISTRUTTURAZIONE CON POSSIBILITA' DI DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE E CAMBIO DI SAGOMA DELLA STRUTTURA RICETTIVA EX HOTEL INTERNATIONAL, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO ART. 33 C. 8 L.R. 19/2023 E ART. 30 L.R. N. 34/1992 E S.M.I..**

**PROPOSTA DI DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE: 970 / 2024**

---

Ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1 del D. Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di determinazione, attestando la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa

Pesaro, li 05/03/2024

La Titolare di E.Q. 3.6  
**Arch. Marzia Di Fazio**

sottoscritto con firma elettronica

Dichiarazione da sottoscrivere in caso di rilascio di copia cartacea

*Il sottoscritto.....in qualità di. funzionario/P.O./Dirigente della Provincia di Pesaro e Urbino ATTESTA, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 23 del D.Lgs. 82/2005, che la presente copia cartacea è conforme all'originale della determinazione n..... del .....firmata digitalmente comprensiva di n..... allegati, e consta di n.....pagine complessive, documenti tutti conservati presso questo Ente ai sensi di legge. Si rilascia per gli usi consentiti dalla legge*

Pesaro, \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_

TIMBRO

Firma

--



Prot.

Pesaro, 05/03/2024

Class. 009-7 F.1/2024  
Cod. Proc. VS24PD401

**OGGETTO: COMUNE DI PESARO - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 1647/2019 - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA RIGUARDANTE LA RISTRUTTURAZIONE CON POSSIBILITÀ DI DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE E CAMBIO DI SAGOMA DELLA STRUTTURA RICETTIVA EX HOTEL INTERNATIONAL, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO ART. 33 C. 8 LR 19/2023 E ART. 30 LR N. 34/1992 E SMI..**

## **PARERE ISTRUTTORIO**

### **1. PREMESSA**

#### **1.1 Ambito di applicazione:**

Le linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), approvate con DGR Marche n. 1647 del 23/12/2019, prevedono una procedura semplificata della verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/06, con termini di conclusione ridotti a 45 giorni, per i casi di varianti agli strumenti urbanistici generali, di piani attuativi e loro varianti, che non determinano incremento del carico urbanistico, che non contemplano trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse e non contengono opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo le modalità stabilite al comma 5, paragrafo A.3 delle citate linee guida.

#### **1.2 Competenze:**

In base a quanto stabilito dall'art. 19 della L.R. n. 6/2007, così come modificato dall'art. 34, comma 4, della L.R. n. 19 del 30 novembre 2023 "Norme della pianificazione per il governo del territorio", l'autorità competente per il procedimento in oggetto risulta in capo alla scrivente la Provincia di Pesaro e Urbino, rappresentata dallo scrivente Servizio 3 *Amministrativo - Ambiente - Trasporto privato - Urbanistica - Pianificazione Territoriale*, ai sensi del comma 6 dell'art. 5 della citata L.R. 19/2023, in quanto il Comune di Pesaro ha espressamente comunicato, con nota prot. 15099 del 06/02/2024, acquisita agli atti con prot. n. 4461 del 06/02/2024, di non possedere i requisiti per assumere la competenza VAS sugli strumenti di pianificazione comunale, stabiliti con D.G.R. n. 87 del 29/01/2024.

#### **1.3 Avvio del procedimento:**

Il Comune di Pesaro, con nota prot. 156995 del 27/12/2023, acquisita agli atti con prot. 47265 del 28/12/2023, ha trasmesso a questa Amministrazione Provinciale la richiesta per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità in forma semplificata riguardante il "piano particolareggiato di iniziativa privata riguardante la



ristrutturazione con possibilità di demolizione con ricostruzione e cambio di sagoma della struttura ricettiva ex Hotel International, ai sensi del combinato disposto art. 33 co. 8 L.R. n. 19/2023 e art. 30 L.R. n. 34/1992 e s.m.i.", con richiesta di acquisire i pareri dei soggetti competenti in materia ambientale (SCA) nell'ambito della medesima conferenza di servizi indetta dal Comune per l'acquisizione di tutti i pareri di legge preordinati all'adozione del piano.

La documentazione acquisita con l'istanza in oggetto è la seguente:

- R5 "Rapporto Preliminare di screening semplificato";
- Allegato del "Rapporto Preliminare di screening semplificato", (modulo predisposto dalla Regione Marche con il Documento di indirizzo per la VAS, approvato dalla Regione Marche con Decreto n. 13 del 17 gennaio 2019);
- Elaborati:
  - A1/1 Stato di Fatto -Planimetrie piano seminterrato, rialzato e primo
  - A1/2 Stato di Fatto - Planimetrie piani 2, 3, 4, 5, 6 e copertura
  - A2 Stato di Fatto - Prospetti e Sezioni
  - A3 Stato di Fatto - Verifiche della Legittimità Urbanistica
  - A4/1 Verifica delle Superfici – SA /SP
  - A4/2 Verifica dei Volumi – SA /SP
  - A5/1 Stato di Progetto – Planimetrie piano interrato, seminterrato, rialzato e primo, con verifica dei posti letto realizzabili (capacità ricettiva)
  - A5/2 Stato di Progetto – Planimetrie piani 2, 3, 4, 5, 6, con verifica dei posti letto realizzabili (capacità ricettiva)
  - A6 Stato di Progetto – Prospetti e Sezioni
  - A7 Sagoma di massimo ingombro
  - A8 Reti tecnologiche
  - R1 Relazione illustrativa
  - R2 Documentazione fotografica
  - R3 Norme Tecniche di Attuazione
  - R4 Relazione geologica
  - R6 Relazione Verifica Compatibilità Idraulica
  - R7 Relazione di Invarianza Idraulica
  - R8 Relazione di valutazione previsionale del clima acustico
  - R9 Relazione sostenibilità ambientale ai sensi della L.R. 14/2008
  - R10 Schema di atto unilaterale d'obbligo per vincolo di destinazione ventennale
  - R11 Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 9/11/2023
  - Relazione generale urbanistica
  - Estratto PRG vigente

A seguito dell'entrata in vigore della legge regionale n. 19 del 30 novembre 2023 "*Norme della pianificazione per il governo del territorio*", dal 1° gennaio 2024, lo scrivente Servizio con motivata comunicazione prot. n. 3005 del 26/01/2024, ha interrotto il procedimento in oggetto per effetto della decadenza del titolo ad esercitare in via transitoria e surrogatoria le competenze in materia di VAS sugli strumenti di pianificazione comunale e loro varianti, nelle more della definizione da parte della Regione delle modalità di verifica del possesso dei requisiti dettati dall'art. 5, comma 5, della legge.

Con successiva DGR n. 87 del 29/01/2024 la Regione Marche ha disciplinato le modalità di verifica dei suddetti requisiti, a seguito della quale il Comune di Pesaro ha tempestivamente comunicato, con nota 15099 del 06/02/2024, acquista agli atti con prot. 4461 del 06/02/2024, la mancanza dei requisiti per assumere la competenza VAS in capo all'Ente.



Concretato il presupposto per assumere in capo alla scrivente Provincia la competenza in materia di VAS, ai sensi del comma 6 dell'art. 5 della L.R. n. 19/2023, questo Servizio, con nota prot. 5748 del 14/02/2024, ha comunicato l'avvio del procedimento in oggetto.

## **2. PARERI DEI SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE (SCA)**

I soggetti competenti in materia ambientale (SCA), così come definiti all'art. 5 del D.lgs 152/06, sono "le pubbliche amministrazioni e gli enti pubblici che, per le loro specifiche competenze o responsabilità in campo ambientale, possono essere interessate agli impatti sull'ambiente dovuti all'attuazione dei piani o programmi". In base a quanto previsto dall'art. 12 comma 2 del D.lgs. 152/06, gli SCA coinvolti nel procedimento in oggetto, individuati dall'Autorità procedente in accordo con lo scrivente Servizio, sono rappresentati dai seguenti enti:

- Regione Marche - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio - Settore Genio Civile Marche Nord - Sede di Pesaro;
- A.S.T. - Pesaro e Urbino;
- Marche Multiservizi S.p.A.;

I pareri degli SCA sono stati acquisiti nell'ambito della Conferenza di Servizi decisoria svoltasi in data 30/01/2024, indetta dal Comune di Pesaro con prot. 58 del 02/01/2024, in accordo con la scrivente A.P. e conclusasi con Determinazione n. 195 del 06/02/2024, acquisita agli atti di questa A.P. con prot. 4933/2024, **allegata come parte integrante e sostanziale alla presente relazione.**

## **3. DESCRIZIONE DEL PIANO**

Il piano in oggetto interessa l'ex Hotel International, sito in via Leonardo da Vinci n.140, angolo Viale Cesare Battisti, individuata al N.C.E.U. del Comune di Pesaro al Foglio 20, Particella 929 2 mapp. 928 sub.4.

Il lotto di intervento ha una superficie territoriale di 1.106 mq e risulta individuato dal PRG vigente con la seguente classificazione : *"zona omogenea A, sub-sistema R2 "città per addizione", tipologia d'intervento Ri (ristrutturazione edilizia), destinazione d'uso esclusiva ad albergo (Trh)"*.

Il fabbricato è stato edificato nel 1962, successivamente ampliato e sopraelevato nel 1967, e da allora non è mai stato ristrutturato, trovandosi allo stato attuale in uno stato di abbandono.

La redazione del Piano Particolareggiato si è resa necessaria per il combinato disposto della normativa vigente, ossia:

ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i., art. 3, comma 1, lettera d), ultimo periodo, l'intervento in oggetto non sarebbe per gli immobili ubicati nelle zone omogenee A in quanto *"gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria"*.



La Legge Regionale n. 9/2006 "Testo unico in materia di turismo" all'articolo 19 stabilisce quanto segue:

- comma 1: *"Negli edifici e negli impianti esistenti delle strutture ricettive di cui al presente capo possono essere effettuati, anche in deroga a quanto stabilito dal D.M. 2.4.1968, n.1444 e dagli strumenti urbanistici vigenti in ordine alle altezze, ai distacchi e agli ampliamenti volumetrici, gli interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche, al rispetto delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie, al risparmio energetico, all'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili, al raggiungimento di innovativi standard ambientali ....., nonché al miglioramento qualitativo necessario per l'ottenimento del livello di classificazione superiore";*
- comma 3: *"Le deroghe di cui al comma 1 si attuano per i Comuni costieri attraverso l'approvazione di Piani Particolareggiati. .... Su tali piani non è richiesto il parere della Provincia di cui all'art. 26 della L.R. 5.8.1992, n.34, fermo restando quanto previsto dall'art.30 della medesima Legge Regionale";*
- comma 5: *"Le strutture in cui sono stati realizzati gli interventi in deroga sono vincolate alla specifica destinazione turistico-ricettiva per venti anni decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori. Il vincolo risulta da apposito atto d'obbligo alla suddetta destinazione, sottoscritto dal richiedente, registrato e trascritto. Copia dell'atto è trasmessa al Comune a cura del richiedente".*

Il Piani Particolareggiato, come nel caso in oggetto, è dunque da considerarsi conforme allo strumento urbanistico generale comunale in quanto direttamente assentito dalla normativa sopra richiamata.

Si precisa altresì che la Legge Regionale n. 19 del 30.11.2023, entrata in vigore il 01.01.2024, ed in particolare l'art. 33 "Norme transitorie", al comma 8 stabilisce che fino all'entrata in vigore dei PUG sono fatti salvi gli strumenti urbanistici generali vigenti, per l'attuazione dei quali continuano ad applicarsi le disposizioni di cui alla L.R. n. 34/1992, ossia le modalità stabilite dall'art. 30.

Il complesso edilizio è costituito da un corpo ad "L" che si sviluppa per sette piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, ed un corpo adiacente collegato, sviluppato su due piani fuori terra oltre al seminterrato; la copertura è piana: a terrazza praticabile nel corpo principale non praticabile nel corpo ristorante. Nel corpo più basso si trova il ristorante, sviluppato su due livelli, e cucina al piano seminterrato, mentre nel corpo principale, i locali comuni e le camere.

Lo sviluppo planimetrico degli ambienti è così distribuito: l'accesso al piano rialzato avviene mediante una scala esterna ad angolo tra Viale Leonardo Da Vinci e Viale Cesare Battisti, da dove si accede alla hall e nella quale si trova la scala interna e due ascensori di accesso ai vari piani; un'ulteriore scala si trova nello spazio di collegamento tra i due corpi di fabbrica che consente di collegare la cucina al piano seminterrato alla sala ristorante. Con l'ampliamento del 1967 è stata prolungata la scala per collegare l'ulteriore piano adibito a ristorante sopra quello esistente; a questo livello si trovano anche quelli che un tempo erano il ristorante con office e dalla parte opposta il soggiorno, bar, direzione e servizi igienici.

Al piano seminterrato sono dislocati i locali dedicati alla cucina, depositi, centrale termica, vari servizi e il parcheggio auto. Una scala interna di servizio collega questi ambienti del piano seminterrato dal piano rialzato in prossimità dei servizi igienici e ascensori.



La sala ristorante si sviluppa su due livelli in forza di un intervento di sopraelevazione e ampliamento del 1967. Le camere sono distribuite su 5 livelli in modo identico: 13 camere per piano con bagno privato.

Al piano attico è stata ampliata la superficie, condonata nel 1985, e realizzati cinque locali dedicati al personale con bagno in comune; al piano attico si trova anche il locale macchine ascensore.

Attualmente le camere sono complessivamente sessantacinque.

L'immobile non è mai stato ristrutturato ed è chiuso e non più utilizzato da oltre 20 anni, l'ultima gestione è cessata infatti nell'anno 2003.

L'immobile, che si trova ormai in uno stato di totale degrado e abbandono, non possiede più da tempo i requisiti minimi di salubrità, igiene e sicurezza necessari, previsti dalle norme che consentono di poterlo utilizzare se non attraverso importanti lavori di ristrutturazione, che prevedono la totale demolizione e ricostruzione dello stesso.

La proposta di piano prevede un progetto di ristrutturazione del complesso edilizio esistente, mediante demolizione e ricostruzione integrale e contestuale ricostruzione di una nuova struttura a destinazione alberghiera, con la medesima volumetria attuale ma con modifica della sagoma.

L'intervento comporta il recupero della capacità ricettiva della struttura alberghiera ex "Hotel La Bussola", oggetto di variante della destinazione d'uso, oltre a quella dello stesso ex "Hotel International".

Il nuovo edificio ricettivo, di categoria 4 stelle, sarà di sette piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato ed un piano interrato, così distribuiti:

- piano interrato: il progetto prevede di realizzare un piano totalmente interrato da destinare ad autorimessa per gli ospiti dell'hotel con accesso/uscita tramite monta auto per i mezzi e vano scala/ascensori per le persone;
- piano seminterrato: si prevede l'ubicazione della cucina, locali deposito, lavanderia, magazzini, spogliatoi e servizi ad uso del personale e cucina, inoltre una parte di esso sarà destinata ad autorimessa con posti auto, monta auto per portare le vetture al piano inferiore;
- piano rialzato: con accesso tramite scalinata e monta-persone per il superamento delle barriere architettoniche, situato all'angolo tra i Viali Battisti e Da Vinci, ospiterà la hall di ingresso, la sala colazione/ristorante, bar, office, sala riunioni e servizi igienici comuni oltre a n.4 camere (attrezzate anche per ospiti con disabilità) con vano scala e ascensori di collegamento tra i vari piani, e scala di servizio di collegamento con i locali al piano seminterrato;
- piano primo: il progetto prevede n.16 camere con servizi e balconi privati, distribuite su tutta la superficie di piano;
- piani dal secondo al quinto: saranno caratterizzati da n. 10 camere per piano con servizi e balconi privati; al piano secondo inoltre si accederà ad una terrazza che verrà attrezzata ad area colazione/ristorante esterna con angolo bar;
- piano sesto: ospiterà un'area relax ed una piccola piscina, oltre ad una zona per impianti; il tutto accessibile tramite ascensore e vano scala.



La sagoma attuale subirà lievi variazioni, nel rispetto delle superfici e dei volumi attuali, si prevede inoltre la realizzazione una scala esterna di sicurezza. Si prevedono inoltre la realizzazione di balconi a servizio delle camere ed ampie vetrate.

Le aree esterne antistanti i fronti principali sui viali Battisti e Da Vinci verranno pavimentate ed attrezzate con aiuole, posteggi per biciclette e zona ristoro, mentre l'accesso carrabile avverrà, come avviene ora, da viale C. Battisti.

#### **4. VALUTAZIONE DI SIGNIFICATIVITA' DEGLI IMPATTI AMBIENTALI**

Come già descritto nel paragrafo precedente, la presente proposta di piano riguarda un singolo fabbricato e consiste nella demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma, ai sensi della vigente normativa di settore.

L'intervento riguarda l'"Hotel International", ormai in abbandono da molti anni, che consentirà di migliorare e incrementare l'attuale capacità ricettiva della città, con un effetto positivo anche sull'indotto turistico ed economico.

Per la valutazione di significatività degli effetti ambientali derivanti dall'attuazione del piano in oggetto lo scrivente ufficio ha tenuto conto, in primo luogo, dei pareri espressi dai soggetti aventi competenze in materia ambientale (SCA), acquisiti nell'ambito della suddetta Conferenza di Servizi decisoria, convocata dall'Amm.ne Comunale e conclusasi positivamente con Determinazione n. 195 del 06/02/2024, allegata come parte integrante e sostanziale alla presente relazione.

Visti i pareri espressi si prende atto che nessuno degli SCA consultati ha evidenziato la necessità di richiedere l'assoggettamento a VAS del piano attuativo, limitandosi ad esprimere raccomandazioni o prescrizioni da recepire nelle successive fasi di adozione e attuazione del piano medesimo, finalizzate anche a migliorarne la sostenibilità ambientale senza tuttavia rilevare particolari impatti significativi e negativi.

In conclusione, questo ufficio:

- tenuto conto dei pareri espressi dagli SCA contenuti nella Determinazione comunale n. 196 del 06/02/2024, allegata come parte integrante e sostanziale alla presente relazione;
- considerata la tipologia di piano, conforme al vigente PRG e limitato ad un singolo lotto già edificato posto all'interno di un contesto omogeneo e totalmente urbanizzato, che mette in atto il principio di sostenibilità del "costruire nel costruito", senza consumo di ulteriore suolo libero;
- dato atto che la proposta di piano è ispirata ai principi dell'edilizia eco-sostenibile, riconoscendo nella sostenibilità un innovativo elemento di qualità urbana e architettonica, ossia saranno infatti impiegate fonti di energia rinnovabile quali impianto solare termico, sistemi di generazione a pompa di calore, ecc., e sarà inoltre prevista l'installazione sulle coperture di impianti solari fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile;
- considerato che la riqualificazione del tessuto edilizio esistente produrrà effetti positivi anche per l'immagine e l'attrattività turistica della città;



ritiene che l'attuazione del piano particolareggiato in oggetto, proposto dal Comune di PESARO, non determini impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale tali da richiederne l'assoggettamento a VAS.

## 5. CONCLUSIONI

**Per quanto sopra esposto questo ufficio, propone di esprimere parere favorevole per l'esclusione del piano in oggetto dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/06, fatti salvi i pareri espressi dai soggetti competenti in materia ambientale SCA.**

*Il Responsabile del Procedimento e la titolare di Elevata Qualificazione 3.6 "Urbanistica - VAS" dichiarano, ciascuno per proprio conto, di non trovarsi 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.*

La Responsabile del procedimento  
Dott.ssa Roberta Catucci  
Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.

Visto e condiviso  
dalla titolare di EQ 3,6  
Arch. Marzia Di Fazio  
Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.

mdf/rc - file:\\PSSIVFS9\Zone\Uzone\UURBA\01-6-97\141URBA\1421VAS\24vas\24PD40104.doc



Servizio	Servizio Urbanistica e Tutela ambientale	
Determinazione n°	195	del 06/02/2024

documento n. 231

Oggetto:	<b>DETERMINAZIONE DI CONCLUSIONE POSITIVA DELLA CONFERENZA DI SERVIZI EX ART. 14 TER L. N. 241/1990 RELATIVA ALL'ADOZIONE DI "PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA RIGUARDANTE LA RISTRUTTURAZIONE CON POSSIBILITÀ DI DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE E CAMBIO DI SAGOMA DELLA STRUTTURA RICETTIVA EX HOTEL INTERNATIONAL, SITA IN PESARO, VIALE LEONARDO DA VINCI N. 140, ANGOLO VIALE CESARE BATTISTI", AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DELL'ART. 33 COMMA 8 DELLA L.R. N. 19/2023 E DELL'ART. 30 DELLA L.R. N. 34/92 E S.M.I. #PROC.14/2023</b>
----------	---

### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA AMBIENTALE

**Premesso che:**

l'Arch. Michele Della Chiara, in qualità di tecnico incaricato dalla ditta proprietaria società Silver Fox s.r.l., in data 19.12.2023, prot. n. 154525, ha inoltrato istanza di approvazione del "Piano Particolareggiato di iniziativa privata riguardante la ristrutturazione con possibilità di demolizione con ricostruzione e cambio di sagoma della struttura ricettiva ex Hotel International, sita in Pesaro, Viale Leonardo da Vinci n 140, angolo viale Cesare Battisti", ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 34/92 e s.m.i.;

il Servizio scrivente ha provveduto ad effettuare specifica istruttoria tecnica della documentazione costituente il Piano Particolareggiato in oggetto.

**Specificato che** l'intervento proposto, prevedendo la modifica della sagoma del fabbricato, è presentato tramite Piano Particolareggiato in quanto ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i., art. 3, comma 1, lettera d), ultimo periodo, per gli immobili ubicati nelle zone omogenee A *"gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria"*.

**Vista** la Legge Regionale n. 19 del 30.11.2023, entrata in vigore il 01.01.2024, ed in particolare l'art. 33 "Norme transitorie", il quale al comma 8 stabilisce che fino all'entrata in vigore dei PUG sono fatti salvi gli strumenti urbanistici generali vigenti, per l'attuazione dei quali continuano ad applicarsi le disposizioni di cui alla L.R. n. 34/1992, secondo le modalità e gli strumenti attuativi previsti e individuati dai medesimi.

**Precisato che** i Piani di Recupero o Piani Particolareggiati, come nel caso in oggetto, che riguardano interventi direttamente assentiti dalla legge, sono da considerarsi conformi agli strumenti urbanistici generali comunali e per quanto riguarda gli aspetti procedurali trovano applicazione le disposizioni della L.R. 34/1992, con particolare riferimento al procedimento di approvazione secondo l'iter di cui all'art. 30.



**Rilevato che:**

il Responsabile del Servizio Urbanistica e Tutela Ambientale del Comune di Pesaro, ai sensi dell'art. 14 e seguenti della Legge n. 241/1990 e s.m.i., con nota prot. 395 del 03.01.2024, ha indetto la Conferenza di Servizi in forma simultanea e modalità sincrona, per l'esame dell'istanza di ADOZIONE DI "PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA RIGUARDANTE LA RISTRUTTURAZIONE CON POSSIBILITÀ DI DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE E CAMBIO DI SAGOMA DELLA STRUTTURA RICETTIVA EX HOTEL INTERNATIONAL, SITA IN PESARO, VIALE LEONARDO DA VINCI N 140, ANGOLO VIALE CESARE BATTISTI", AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DELL'ART. 33 COMMA 8 DELLA L.R. N. 19/2023 E DELL'ART. 30 DELLA L.R. N. 34/92 E S.M.I.;

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

<i>elaborato</i>	<i>documento digitale</i>
A1/1 Stato di Fatto -Planimetrie piano seminterrato, rialzato e primo	A1.1_SA_Piante.pdf.p7m
A1/2 Stato di Fatto - Planimetrie piani 2, 3, 4, 5, 6 e copertura	A1.2_SA_Piante.pdf.p7m
A2 Stato di Fatto - Prospetti e Sezioni	A2_SA_Prospetti e Sezioni.pdf.p7m
A3 Stato di Fatto - Verifiche della Legittimità Urbanistica	A3_SA_Verifica Legittimità urbanistica.pdf.p7m
A4/1 Verifica delle Superfici – SA /SP	A4.1_SP_Verifiche Superfici.pdf.p7m
A4/2 Verifica dei Volumi – SA /SP	A4.2_SP_Verifiche Volumi.pdf.p7m
A5/1 Stato di Progetto – Planimetrie piano interrato, seminterrato, rialzato e primo, con verifica dei posti letto realizzabili (capacità ricettiva)	A5.1_SP_Piante.pdf.p7m
A5/2 Stato di Progetto – Planimetrie piani 2, 3, 4, 5, 6, con verifica dei posti letto realizzabili (capacità ricettiva)	A5.2_SP_Piante.pdf.p7m
A6 Stato di Progetto – Prospetti e Sezioni	A6_SP_Prospetti e Sezioni.pdf.p7m
A7 Sagoma di massimo ingombro	A7_SP_Sagoma di massimo ingombro.pdf.p7m
A8 Reti tecnologiche	A8_SP_Reti tecnologiche.pdf.p7m
R1 Relazione illustrativa	R1_Relazione tecnica.pdf.p7m
R2 Documentazione fotografica	R2_Documentazione fotografica.pdf.p7m
R3 Norme Tecniche di Attuazione	R3_Norme Tecniche di Attuazione.pdf.p7m
R4 Relazione geologica	R4_Relazione geologica.pdf.p7m
R5 Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a V.A.S.	R5_Rapporto preliminare di Verifica assoggettabilità VAS.pdf.p7m
R6 Relazione Verifica Compatibilità Idraulica	R6_Compatibilità idraulica.pdf.p7m R6_Compatibilità idraulica_schema verifica asseverazione.pdf.p7m
R7 Relazione di Invarianza Idraulica	R7_Dichiarazione INVARIANZA IDRAULICA.pdf.p7m
R8 Relazione di valutazione previsionale del clima acustico	R8 – Valutazione previsionale Clima Acustico.pdf.p7m
R9 Relazione sostenibilità ambientale ai sensi della L.R. 14/2008	R9_Relazione di Sostenibilità Ambientale.pdf.p7m
R10 Schema di atto unilaterale d'obbligo per vincolo di destinazione ventennale	R10_Schema atto unilaterale.pdf.p7m
R11 Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 9/11/2023	R11_Atto unilaterale d'obbligo.pdf.p7m
Relazione generale urbanistica	RT PP_International.pdf.p7m



Estratto PRG vigente	PRG_VIG PP_International.pdf.p7m
Allegato al Rapporto preliminare VAS	Allegato_RP_VAS PP_International.pdf.p7m

**Dato atto che:**

- il Piano Particolareggiato in oggetto rientra fra i piani da sottoporre a Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S., ai sensi delle linee guida della Regione Marche approvate con D.G.R. n. 1647/2019 e che i soggetti con competenze in materia ambientale presenti alla conferenza sono chiamati ad esprimersi anche in qualità di SCA per il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, come evidenziato nella lettera di indizione;
  - stante quanto previsto dal comma 5 dell'art. 5 della L.R. n. 19/2023, entrata in vigore il 01.01.2024, ovvero che per gli strumenti di pianificazione comunale l'autorità competente ai fini Vas è individuata all'interno del Comune, purché in possesso dei seguenti requisiti: a) separazione rispetto all'autorità precedente; b) adeguato grado di autonomia; c) competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale e di sviluppo sostenibile;
  - considerato che in assenza di strutture organizzative in possesso di tali requisiti, l'autorità competente per la Vas è individuata nella Provincia di riferimento, come previsto al comma 6 dello stesso articolo 5;
  - visto che la modalità di verifica del possesso di tali requisiti deve essere disciplinata dalla Giunta regionale, come previsto al comma 7 dello stesso articolo;
  - vista la nota della Provincia di Pesaro e Urbino, pervenuta al prot. n. 11233 del 29.01.2024, con cui la stessa comunica che non parteciperà alla conferenza di servizi decisoria, in quanto non assumerà atti e provvedimenti in materia di VAS fino a quando la Regione Marche non approverà definitivamente gli atti necessari per l'individuazione dell'autorità competente;
- nelle more di definizione dell'autorità competente, nella conferenza di servizi si è proceduto ad acquisire i pareri degli SCA invitati, in quanto saranno fatti salvi al riavvio del procedimento da parte dell'autorità competente, quando individuata.

**Evidenziato che** in esito all'indizione della suddetta Conferenza di Servizi, nella seduta svoltasi in data 30.01.2024, sono stati acquisiti i pareri degli Enti partecipanti, interamente riportati negli allegati verbali e di cui si riportano le conclusioni nonché prescrizioni / indicazioni:

- **e-distribuzione:** Parere pervenuto al prot. n. 4120 del 12.01.2024:  
Nei siti oggetto di elettrificazione sono già presenti (...) n.1 fornitura BT cessata da 32kw (Hotel International), che tenuto conto di questi dati di base riteniamo idonee per poter soddisfare la Vs. richiesta.  
Eventuali modifiche delle potenze richieste, comporteranno una nuova rivisitazione del progetto di elettrificazione, con la possibilità di realizzare nuove cabine elettriche di trasformazione o consegna.  
Nel caso in cui nell'area oggetto del recupero insistessero elettrodotti incompatibili con le costruzioni da realizzare, dovrà essere trasmessa una specifica richiesta di spostamento tenendo presente che, normalmente, i relativi oneri saranno a carico dei richiedenti.
- **Comune di Pesaro – U.O. Viabilità e Strade:** Parere pervenuto al prot. n. 7315 del 19.01.2024:  
Parere favorevole, per quanto di esclusiva competenza e fatti salvi i diritti di terzi a condizione che il cancello carrabile di viale Cesare Battisti sia arretrato di almeno m 5,00, dal confine di proprietà, allo scopo di consentire la sosta di un veicolo in attesa di ingresso o sia dotato di sistema di apertura automatica con comando a distanza e dispositivo luminoso.

Si specifica che ogni lavorazione da effettuarsi su suolo pubblico dovrà rispettare le seguenti  
Comune di Pesaro - Piazza del Popolo, 1 - 61100 Pesaro - Tel. 0721/387-111 - Fax 0721/33919 - Codice Fiscale 00272430414 - c/c postale



condizioni:

1. Prima dell'inizio dei lavori di cui all'oggetto e comunque per ogni eventuale operazione da eseguirsi su proprietà pubblica o in aderenza ad essa, la Ditta richiedente dovrà richiedere a questo Servizio (rif. 0721-1743859 f.marchetti@comune.pesaro.pu.it) l'autorizzazione alla manomissione stradale dove verranno indicate tutte le prescrizioni tecniche per il corretto ripristino dei luoghi e dove verrà stabilita la cauzione provvisoria svincolabile una volta verificata la corretta esecuzione dell'intervento;
2. Al fine della valutazione delle opere da eseguire, prima della richiesta di autorizzazione alla manomissione stradale di cui al precedente punto 1., la Ditta richiedente dovrà presentare a questo Servizio i tracciati e le relative sezioni degli interventi necessari;
3. Per qualsiasi altro intervento di modifica dello spazio pubblico (banchina, aiuole, tornelli, alberature, strada e marciapiedi), ferme restando le condizioni ai precedenti punti 1. e 2., la ditta dovrà realizzare idonee pendenze dei manufatti e delle pavimentazioni in modo da garantire il regolare deflusso delle acque piovane verso le caditoie di raccolta ed eventualmente crearne di nuove a proprie spese.

- **Comune di Pesaro – U.O. Edilizia Privata:** Parere pervenuto al prot. n. 11503 del 30.01.2024:

Parere favorevole all'adozione del Piano Particolareggiato alle seguenti condizioni ed indicazioni:

- A) La Sagoma di massimo ingombro sia debitamente quotata (mancano alcune quote identificative della sagoma) e corretta, anche al fine di consentire la realizzazione della scala esterna di accesso al piano rialzato che, presentando una sporgenza superiore a 1,50 ml, non rispetta i distacchi dalla strada. Dovrà inoltre essere prevista una sagoma di massimo ingombro del pergolato al piano secondo in quanto non rispetta i distacchi dai confini di proprietà, presentando una sup. > di 12 mq e altezza superiore a 2,60ml.
- B) Siano puntualmente verificato il rispetto delle vedute su fondi di altra proprietà sia per quanto riguarda servitù di veduta dirette che quelle oblique.
- C) Siano opportunamente corretti gli schemi e relazioni di calcolo delle quantità edificatorie dello stato di fatto e di progetto, facendo rilevare il riscontro di alcune inesattezze.

Si prescrive inoltre che:

- gli elementi a delimitazione laterale dei balconi siano elementi decorativi non strutturali, al fine di non costituire superficie a logge, volumi e verificare i distacchi e la sagoma di massimo ingombro;
- il pergolato al piano secondo rispetti le dimensioni massime dei singoli elementi costitutivi, ai sensi di quanto indicato dall'art. 2.2.3.10 delle NTA del PRG2000.

Si demanda alla presentazione del progetto edilizio la verifica della legittimità urbanistico edilizia, e le ulteriori verifiche in merito agli aspetti di conformità edilizia al REC, e alle norme statali e regionali che regolano l'intervento.

- **Regione Marche - Dipartimento Infrastrutture, Territorio e Protezione Civile - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del territorio - Settore Genio Civile Marche Nord:** Parere n. 4014/24, pervenuto al prot. n. 11611 del 30.01.2024, favorevole in ordine alla compatibilità del Piano Particolareggiato proposto con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01, compresi gli accertamenti previsti dal documento tecnico approvato con D.G.R. 53/2014, in relazione al combinato disposto dell'art. 31 e 33 comma 10 della L.R. Marche n. 19/2023, con le seguenti indicazioni e prescrizioni:

- A supporto della progettazione esecutiva dell'intervento ci si dovrà avvalere di uno studio geologico-geotecnico-sismico di dettaglio, nel rispetto delle disposizioni recate dal D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni" e relativa Circolare esplicativa CS LL.PP. n.7/2019, considerando quanto segue:

- Andrà definito il modello geologico e geotecnico del terreno fino alle profondità influenzate, direttamente o indirettamente, dalla costruzione (volume significativo), in funzione delle indagini geognostiche già eseguite in sito eventualmente da integrare, con elaborazione dei valori geotecnici caratteristici, mediante stima ragionata e cautelativa del valore del parametro, come indicato dalle NTC 2018.
- Per quanto riguarda gli aspetti relativi al rischio sismico sarà necessario prendere in considerazione gli studi di microzonazione sismica di 2° livello del Comune di Pesaro, operando



nel rispetto delle specifiche indicazioni contenute nelle N.T.A. di P.R.G., relativamente alle zone di attenzione per instabilità per fenomeni di liquefazione.

- In sede di progettazione esecutiva si raccomanda in particolare una accurata verifica del coefficiente di sicurezza alla liquefazione alle profondità in cui si riscontrano terreni potenzialmente liquefacibili (la stratigrafia dei sondaggi evidenzia per l'intera verticale di indagine la presenza di livelli sabbiosi e ghiaiosi-sabbiosi intercalati nei depositi alluvionali potenzialmente liquefacibili), sia con metodi empirici che semplificati, in modo da esprimere il rischio di liquefazione in termini di fattore di sicurezza, considerando il livello della falda a piano campagna.
- Per il dimensionamento delle strutture si ritiene inoltre opportuna la valutazione sui possibili effetti di doppia risonanza, considerata la risposta sismica del terreno (frequenza e periodo fondamentale), in relazione alle frequenze di risonanza della tipologia edilizia in progetto.
- Vista la stratigrafia in sito e la presenza della falda a quote piuttosto superficiali; si rende necessaria l'adozione di appropriate soluzioni progettuali, specifiche tecnologie ed accorgimenti tecnici, nel rispetto della normativa tecnica vigente, oltre all'attuazione di un efficace sistema di monitoraggio della zona, affinché siano sempre garantite durante le operazioni di scavo per la realizzazione del livello interrato, adeguate condizioni di sicurezza in cantiere e la salvaguardia dell'area d'intervento e dell'ambito urbanizzato di possibile influenza delle lavorazioni, evitando danneggiamenti alle strutture ed infrastrutture limitrofe.

Riprendendo le indicazioni dettate al Par. 11 Monitoraggio in corso di realizzazione cantiere della Relazione Geologica, si prescrive quanto segue:

- Procedere alla preventiva verifica dello stato di consistenza dei fabbricati adiacenti al cantiere, in contraddittorio con i proprietari.
- Preventivamente alla esecuzione delle operazioni di sbancamento andranno realizzate opere di contenimento/sostegno definitive e/o provvisorie, calcolate e dimensionate nel rispetto delle NTC 2018, avendo cura di regimare le acque meteoriche per evitare il deflusso idrico dall'esterno in direzione degli scavi. Per l'esecuzione dei lavori si rimanda in ogni caso all'applicazione delle disposizioni dettate dalle norme sulla sicurezza di cui al D.Lgs 81/2008.
- L'utilizzo del sistema wellpoint, proposto per l'abbassamento del livello della falda all'interno dell'area di escavazione, al fine di permettere l'esecuzione gli scavi, dovrà essere preventivamente oggetto di valutazione e in ogni caso, durante il corso dei lavori, sarà indispensabile eseguire un monitoraggio geotecnico-topografico dell'area mediante:
  - posa di almeno 2 tubazioni inclinometriche in corrispondenza delle opere contenimento/sostegno;
  - posa in opera all'esterno dell'area di scavo di almeno 2 piezometri a tubo aperto per verificare gli abbassamenti provocati dal sistema di drenaggio verticale della falda (wellpoint) nell'area esterna alle opere di sostegno;
  - posizionamento di una serie di caposaldi topografici sui diaframmi/opere di sostegno e/o su aree a ridosso degli scavi per verificare eventuali spostamenti.
- Le fondazioni del nuovo fabbricato saranno adeguatamente immorsate all'interno di terreni competenti, la cui profondità sarà da investigare sull'intera area di sedime della futura costruzione, al fine di ridurre i cedimenti differenziali in considerazione degli elevati carichi di esercizio ipotizzabili per la struttura in progetto e della eterogeneità litologica areale e verticale che caratterizza i depositi alluvionali; restando comunque nella discrezionalità dell'Ingegnere calcolatore la scelta dei sistemi di fondazione e il loro corretto dimensionamento nell'ambito della progettazione esecutiva strutturale, in ottemperanza alla vigente normativa tecnica.
- In sede di progettazione esecutiva e in fase di realizzazione andrà sempre verificata la rispondenza delle ipotesi assunte negli studi attualmente prodotti, adottando soluzioni progettuali migliorative e/o correttive, allorché si riscontrino condizioni diverse da quelle ipotizzate.
- Allo scopo di mantenere costanti nel tempo le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione è di primaria importanza dotare l'intera area di intervento di un efficiente sistema di regimazione delle acque meteoriche e dilavanti, che andranno smaltite attraverso collettamento nella rete fognaria cittadina, evitando infiltrazioni nei terreni e dispersioni nelle aree contermini.



- Per evitare accumuli idrici in corrispondenza delle strutture controterra dei livelli interrati queste andranno impermeabilizzate e munite di drenaggio a tergo su tutta l'altezza del paramento, con ghiaia e pietrisco di opportuna granulometria, tessuto-non-tessuto per evitare l'intasamento del dreno, cunetta di base e tubazione forata che consenta la raccolta delle acque, da convogliarsi con condotte a tenuta fino allo smaltimento nella rete fognaria.
- **AST Pesaro Urbino:** parere favorevole alla variante a condizione che:
  1. le caratteristiche degli ambienti (superfici, illuminazione ed aerazione, ecc) dell'Hotel, siano conformi alle disposizioni previste dalla dgr 479/07, 699/2009, 578/2010 ss.mm., nonché dal Reg. CE 852/2004;
  2. al momento della presentazione del progetto esecutivo, dovranno essere prodotti i seguenti chiarimenti: 1) come vengono trasportati i pasti preparati nella cucina all'area colazione/ristorante esterna posta al secondo piano ed al bar posto al sesto piano, considerando non igienicamente idoneo l'uso promiscuo dell'ascensore con i clienti; 2) l'utilizzo del locale destinato ad "office" presente su tutti i piani, (privo di illuminazione ed aerazione naturale diretta);
  3. prima dell'utilizzo dei locali posti al piano seminterrato, sia formalizzata la richiesta in deroga ex art. 65 del D.Lvo 9/4/2008 n. 81 ss.mm.ii., al Servizio Prevenzione e Sicurezza Ambienti di Lavoro di questa AST n. 1.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 antigeniche sotto il profilo igienico-sanitario.
- **Marche Multiservizi:** relativamente agli aspetti dei Servizi idrico integrato, gas metano e pubblica illuminazione, parere favorevole all'adozione del Piano in esame con le indicazioni che seguono:
  - Forniture idrica e gas metano

L'edificio è già dotato degli allacci d'utenza idrica e gas metano bassa pressione (7a specie), con le relative nicchie posto contatore ubicate fronte strada lungo Via Leonardo da Vinci.

Per le forniture al nuovo edificio occorrerà presentare l'apposita domanda presso gli Sportelli Marche Multiservizi sparsi sul territorio o direttamente dal sito [www.gruppomarchemultiservizi.it](http://www.gruppomarchemultiservizi.it), al quale si rimanda per tutte le informazioni relative alla richiesta.

Nel sopralluogo susseguente, finalizzato anche alla redazione del preventivo di spesa, il personale Marche Multiservizi, anche a seguito del confronto con la Direzione Lavori, deciderà il mantenimento degli allacci d'utenza attuali oppure la loro dismissione, perché vetusti, con caratteristiche non adatte alle nuove richieste di fornitura o perché interferenti con i lavori di sistemazione del lotto, con conseguente realizzazione di nuovi.

Se la nuova struttura richiedesse una fornitura idrica maggiore di quella erogata al vecchio edificio, potrebbe essere necessario potenziare la rete idrica di Via Leonardo da Vinci. Il potenziamento, previa presentazione del progetto esecutivo e l'ottenimento del parere di competenza della scrivente, dovrà essere realizzato e messo in esercizio prima della richiesta di fornitura idrica.

La Scrivente non garantisce pressioni e portate per l'antincendio ma, se necessario, fornirà a spese dei richiedenti un allaccio dedicato dall'acquedotto con le prescrizioni impartite in sede di preventivazione e il rilascio della dichiarazione secondo la norma UNI 10779, appendice A.1.4. "Continuità dell'alimentazione".
  - Scarichi fognari

L'edificio dovrà adottare reti fognarie separate che, come già indicato nel progetto, saranno recapitate nelle reti fognarie acque nere e acque bianche di Viale Leonardo da Vinci.

Per la fognatura dell'edificio (privata) dovrà essere richiesto, presentando l'apposita modulistica all'Ufficio Gestione Pratiche Fognature dalla scrivente, il parere preventivo per lo scarico in pubblica fognatura.
  - Servizio pubblica illuminazione

Il progetto non prevede la realizzazione di opere relative al Servizio pubblica illuminazione.

Tutti i costi restano a carico del soggetto attuatore dell'intervento.

Per gli scopi della procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS, si comunica che le opere idriche e fognarie da realizzare per servire il fabbricato saranno interrati.



**Preso atto che** in merito alla Valutazione Ambientale Strategica tutti gli Enti partecipanti alla seduta della conferenza di servizi si sono dichiarati favorevoli all'esclusione dalla procedura di verifica di assoggettabilità, come riportato nell'allegato verbale.

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

**Ricordato che** prima dell'invio della proposta di adozione del Piano particolareggiato all'organo competente, dovranno essere chiariti gli aspetti evidenziati nei pareri espressi dagli Enti, con opportune integrazioni e correzioni degli elaborati trasmessi, anche relativamente al recepimento delle prescrizioni impartite e non demandabili alla successiva fase progettuale legata alla richiesta del Permesso di Costruire. Tali modifiche non incidono sugli aspetti di competenza degli altri Enti e/o Servizi coinvolti nel Procedimento, pertanto la correzione con la sostituzione dei relativi elaborati, effettuata successivamente alla fine dei lavori della Conferenza dei Servizi, non contrasta con i pareri espressi.

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

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

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

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

#### Visti

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

#### DETERMINA

**1) DI CONCLUDERE POSITIVAMENTE** la Conferenza di Servizi, di cui alla L. 241/1990, in forma simultanea e modalità sincrona, per l'esame dell'istanza di ADOZIONE DI "PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA RIGUARDANTE LA RISTRUTTURAZIONE CON POSSIBILITÀ DI DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE E CAMBIO DI SAGOMA DELLA STRUTTURA RICETTIVA EX HOTEL INTERNATIONAL, SITA IN PESARO, VIALE LEONARDO DA VINCI N 140,



ANGOLO VIALE CESARE BATTISTI", AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DELL'ART. 33 COMMA 8 DELLA L.R. N. 19/2023 E DELL'ART. 30 DELLA L.R. N. 34/92 E S.M.I., secondo i pareri espressi dagli Enti/Servizi partecipanti alla Conferenza, così come richiamato nella parte narrativa del presente atto e contenuti nei verbali della Conferenza, significando che gli stessi, acquisiti digitalmente, vengono allegati alla presente determinazione;

**2) DI CONSIDERARE**, ai sensi dell'art. 14-ter co. 7 L. 241/90, acquisito l'assenso senza condizioni degli Enti/Amministrazioni regolarmente convocati a partecipare alla Conferenza di Servizi ma che, come indicato nei verbali, sono risultati assenti;

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

**4) DI STABILIRE** che ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS i pareri degli SCA acquisiti in sede di conferenza saranno trasmessi all'autorità competente, quando definita, e valutati da parte della stessa;

**5) DI RECEPIRE** sia nella delibera di adozione del Piano Particolareggiato che negli elaborati progettuali dello stesso, le prescrizioni di carattere esecutivo contenute nei pareri espressi dagli Enti/Servizi, stabilendo il termine di **30 gg**, decorrenti dal ricevimento della relativa comunicazione, per la trasmissione degli elaborati aggiornati da parte della Ditta richiedente, in relazione alle incongruenze/prescrizioni/modifiche, richieste dagli Enti/Servizi e contenute nei relativi pareri;

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

- Regione Marche – Dipartimento Infrastrutture, Territorio e Protezione Civile - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del territorio - Settore Genio Civile Marche Nord;
- AST Pesaro Urbino – U.O.C. Ambiente e Salute;
- Marche Multiservizi;
- Enel Zona di Pesaro;
- Telecom Italia spa;
- Servizio Manutenzioni e Viabilità;
- U.O. Edilizia privata.

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



---

*Ai sensi dell'art. 9/ter del Regolamento degli Atti dei Dirigenti, approvato con delibera di G.C. nr. 255 dell'8/08/2000, la presente determina viene resa pubblica dalla data di apposizione della firma di regolarità tecnica mediante pubblicazione all'Albo Pretorio on-line.*

---

Pesaro, li **06/02/2024**

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