



Servizio	Servizio Urbanistica e Tutela ambientale	
Determinazione n°	2855	del 07/11/2023

documento n. 3165

Oggetto:	DETERMINAZIONE DI CONCLUSIONE POSITIVA DELLA CONFERENZA DI SERVIZI EX ART. 14 TER L. N. 241/1990 RELATIVA AL FABBRICATO DENOMINATO HOTEL SPORTING SITO NEL LUNGOMARE NAZARIO SAURO, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTT. 15 E 30 DELLA L.R. N. 34/1992 E S.M.I. #PROC.12/2023
----------	---

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA AMBIENTALE

Premesso che:

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

- in ottemperanza ai contenuti delle delibere sopra citate, la Ditta Duca Holding s.r.l., con nota acquisita al Comune di Pesaro in data 01.09.2023 prot. n. 106918 e rettificata in data 21.09.2023 con prot. n. 114986, ha formulato una richiesta di variante al P.R.G. vigente per la modifica della destinazione d'uso dell'Hotel "Sporting" di proprietà, da turistico ricettiva a turistico ricettiva / residenziale, con mantenimento della capacità ricettiva, che verrà ricollocata nello stesso immobile Hotel Sporting;

- tale procedimento è stato catalogato dalla U.O. Urbanistica come VNS_743;

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

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

- a) l'approvazione della variante è subordinata alla presentazione dell'Atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto da parte della ditta proprietaria Duca Holding s.r.l., secondo lo schema allegato al prot. n. 106918/2023;
- b) la richiesta di rilascio del permesso di costruire dell'intervento potrà essere presentata solo successivamente alla presentazione di fideiussione bancaria in favore del Comune di Pesaro, a prima richiesta, senza eccezioni, con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 C.C. e formale rinuncia ad avvalersi del termine previsto dal 1° comma dell'art. 1957 C.C., dell'importo pari all'incremento di valore derivante dal cambio di destinazione d'uso da alberghiera a residenziale, come valutato nella stima allegata al prot.n. 106918/2023, ovvero € 704.115,00.

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

- modifica della destinazione d'uso specifica da turistico ricettivo (Trh) a turistico ricettivo (Trh) / residenziale (R), relativamente all'area in oggetto, senza incremento di potenzialità edificatoria, specificando che la destinazione d'uso residenziale è subordinata al mantenimento della capacità ricettiva alberghiera e alle condizioni di cui sopra;
- modifica dell'altezza massima prevista per l'edificio come di seguito evidenziato: per la porzione a sud, interessata per gran parte dall'edificio esistente, si prevede un'altezza massima pari a quella degli edifici preesistenti e circostanti, come consentito per le zone B dall'articolo 8 del DM



1444/68; per la porzione oggetto di ampliamento si prevede un'altezza massima come descritta nello schema grafico allegato all'articolo 4.4.4.3 delle NTA in variante;

- deroga a quanto previsto dal comma 3 dell'art. 4.2.4.5 delle NTA di PRG in merito alla previsione di terreno permeabile all'interno del lotto;
- modifica dell'articolo 4.4.4.3 delle NTA di PRG, con particolare riferimento alla descrizione della U.M.I. 4.3.1 e alla scheda "Hotel Sporting – UMI 4.3.1".

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

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. 109632 del 08.09.2023, ha indetto la Conferenza di Servizi in forma simultanea e modalità sincrona, per l'esame dell'istanza di ADOZIONE DI VARIANTE NON SOSTANZIALE AL P.R.G. RELATIVA AL FABBRICATO DENOMINATO HOTEL SPORTING SITO NEL LUNGOMARE NAZARIO SAURO, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTT. 15 E 30 DELLA L.R. N. 34/1992 E S.M.I.;

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

<i>elaborato</i>	<i>documento digitale</i>
01 Relazione tecnica	01 RT VNS_743 Sporting v0.pdf.p7m
02 Estratti PRG vigente / variante	02 PRG VIG_VAR VNS_743 Sporting v0.pdf.p7m
03 Estratto NTA art.4.4.4.3 vigente	03 NTA_Art4.4.4.3_VIG VNS_743 Sporting
04 Estratto NTA art.4.4.4.3 variante	04 NTA_Art4.4.4.3_VAR VNS_743 Sporting
05 Relazione Geologica	05 REL_GEOL VNS_743 Sporting.pdf.p7m
06 Dichiarazione Compatibilità idraulica	06 Comp_Idraulica VNS_743 Sporting.pdf.p7m
07 Rapporto Preliminare VAS semplificato	07 RP_VAS VNS_743 Sporting.pdf.p7m
08 Allegato del Rapporto preliminare VAS	08 Allegato_RP_VAS VNS_743 Sporting.pdf.p7m
09 Autorizzazione CdN art55 albergo	09 Aut.art.55CdN albergo.pdf
10 Autorizzazione CdN art55 bar	10 Aut.art.55CdN bar.pdf

- la conferenza si è svolta in data 26.09.2023 con aggiornamento dei lavori per approfondimenti;
- con nota prot. n. 120239 del 02.10.2023 è stata richiesta documentazione integrativa alla Ditta Duca Holding s.r.l., la quale ha trasmesso quanto richiesto con nota pervenuta al prot. n. 125116 del 12.10.2023;
- il Responsabile del Servizio Urbanistica e Tutela Ambientale del Comune di Pesaro, con nota prot. 127407 del 17.10.2023, ha convocato la seconda seduta della Conferenza di Servizi in forma simultanea e modalità sincrona;
- gli elaborati allegati alla convocazione della seconda seduta della Conferenza di Servizi sono quelli di seguito elencati:

<i>elaborato</i>	<i>documento digitale</i>
04 Estratto NTA art.4.4.4.3 variante	04 NTA_Art4.4.4.3_VAR VNS_743 Sporting
Relazione ombreggiamento	Hotel Sporting – OMBRE_a.pdf.p7m

Ricordato che la variante in oggetto rientra fra i piani da sottoporre a Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S., ai sensi delle linee guida della Regione Marche approvate con D.G.R. n. 1647/2019 e che i soggetti con competenze in materia ambientale presenti alla conferenza si sono espressi anche in qualità



di SCA per il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, come evidenziato nella lettera di indizione.

Evidenziato che in esito all'indizione della suddetta Conferenza di Servizi, nelle sedute svoltesi in data 26.09.2023 e 03.11.2023, sono stati acquisiti i pareri degli Enti partecipanti, interamente riportati negli allegati verbali e di cui si riportano le conclusioni nonché prescrizioni / indicazioni:

- **Capitaneria di Porto di Pesaro – Sezione Demanio e Contenzioso:** Per gli aspetti di stretta competenza a seguito delle verifiche condotte da personale militare dipendente in data 19.09.2023 e della documentazione prodotta agli atti di ufficio, esprime il proprio nulla contro.
- **Regione Marche - Dipartimento Infrastrutture, Territorio e Protezione Civile - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del territorio - Settore Genio Civile Marche Nord:** Parere n. 3981/23, favorevole in ordine alla compatibilità della variante al PRG proposta con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01, compresi gli accertamenti previsti dal documento tecnico approvato con D.G.R. 53/2014, in applicazione dell'art. 10 della L.R. Marche 22/2011, con indicazioni e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - A supporto della progettazione esecutiva degli interventi strutturali andrà sviluppato uno studio geologico, geotecnico e sismico di dettaglio, basato su specifiche indagini geognostiche e geofisiche ed eventuali analisi di laboratorio, programmate in funzione del tipo di opera e/o intervento e della complessità del contesto geologico interessato, nel rispetto delle disposizioni recate dal D.M. 17 gennaio 2018 “*Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni*” e relativa Circolare n. 7 C.S. LL. PP. del 21/01/2019.
 - Andrà quindi definito il modello geologico e geotecnico del terreno fino alle profondità influenzate, direttamente o indirettamente, dalla costruzione (volume significativo), in funzione delle indagini geognostiche eseguite in sito, con elaborazione dei valori geotecnici caratteristici, mediante stima ragionata e cautelativa del valore del parametro come indicato dalle NTC 2018.
 - Per quanto riguarda gli aspetti relativi al rischio sismico sarà necessario prendere in considerazione gli studi di microzonazione sismica di 2° livello del Comune di Pesaro, operando nel rispetto delle specifiche indicazioni contenute nelle N.T.A. di P.R.G., relativamente alle *zone di attenzione per liquefazione*, con particolare riferimento all'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 3.1.1.3.
 - Si ritiene inoltre opportuno in sede di progettazione esecutiva strutturale una valutazione sui possibili effetti di *doppia risonanza*, considerata la risposta sismica del terreno (frequenza e periodo fondamentale), in relazione alle frequenze di risonanza della tipologia edilizia in progetto.
 - Per il nuovo fabbricato dovranno essere adottate fondazioni adeguatamente immorsate all'interno di terreni competenti, restando comunque nella discrezionalità del/i progettista/i la scelta dei sistemi di fondazione e il loro corretto dimensionamento nell'ambito della progettazione esecutiva strutturale, in ottemperanza alla vigente normativa tecnica.
 - Per quanto riguarda alle modalità esecutive degli scavi/sbancamenti in fase di realizzazione dell'intervento, si rimanda al rispetto delle specifiche norme sulla sicurezza di cui al D.Lgs 81/2008; in ogni caso andranno previste adeguate misure di protezione/contenimento, provvisorie o preventive allo sbanco, oltre ad efficaci sistemi di regimazione e drenaggio delle acque superficiali e sotterranee, atti a salvaguardare strutture e infrastrutture presenti nell'ambito di possibile influenza dei lavori.
 - Allo scopo di mantenere costanti nel tempo le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, l'intera area di intervento andrà dotata di un adeguato sistema di regimazione delle acque meteoriche e dilavanti, che andranno smaltite attraverso collettamento nella rete fognaria cittadina, evitando infiltrazioni nei terreni e dispersioni nelle aree contermini.
 - Per evitare accumuli idrici in corrispondenza di eventuali strutture controterra (piani interrati) queste andranno impermeabilizzate e munite di drenaggio a tergo su tutta l'altezza del paramento, con ghiaia e pietrisco di opportuna granulometria, tessuto-non-tessuto per evitare l'intasamento del dreno, cunetta di base e tubazione forata che consenta la raccolta delle acque, da convogliarsi con condotte a tenuta fino allo smaltimento nella rete fognaria.



Ai fini della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS esprime parere favorevole alla esclusione.

- **Marche Multiservizi:** Relativamente agli aspetti dei Servizi idrico integrato, gas metano e pubblica illuminazione, esprime parere favorevole alla variante in esame con le indicazioni che seguono:
- **Scarichi fognari:** L'edificio dovrà dotarsi di un'impiantistica fognaria di tipologia separata. La rete acque reflue potrà essere collegata alla predisposizione d'allaccio esistente nel retro del fabbricato, che recapita nel collettore fognario pubblico acque reflue ubicato in Via Giuseppe Verdi o ricalcare l'allaccio attuale, che attraversa l'area dell'edificio adiacente (Lungomare Nazario Sauro, civico 27) e che recapita sempre nella citata fogna pubblica. Gli allacci delle acque meteoriche dovranno ricalcare quelli esistenti al fine di non modificare i quantitativi recapitati nei singoli bracci delle reti fognarie acque meteoriche esistenti in zona, tutte collegate a fogne miste. In alternativa le acque meteoriche dovranno essere recapitate nella fogna mista di Viale Trieste, realizzando un pozzetto di ispezione nel punto di collegamento. 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. Eventuali scarichi industriali saranno accettati in fognatura solo se sussisteranno i presupposti e le condizioni previste dal D.Lgs. 152/06 e dal P.T.A. della Regione Marche.
- **Fornitura idrica:** Per la fornitura idrica occorre presentare una apposita domanda presso i nostri uffici sul territorio o direttamente dal sito www.gruppomarchemultiservizi.it, al quale si rimanda per tutte le informazioni. Nel successivo sopralluogo si definirà se la fornitura potrà essere erogata utilizzando l'attuale allaccio d'utenza – il contatore è ubicato nel retro dell'area, lungo Via Marco Polo, con presa dalla rete di Viale Trieste - o è necessario realizzarne uno o più nuovi. In ogni caso ogni nicchia posto contatori dovrà essere ubicata fronte strada, in prossimità del passaggio area pubblica – area privata, e dovrà poter esser raggiunta dai mezzi di servizio in modo libero ed immediato. Nel caso di più allacci d'utenza, si valuterà la fornitura anche dalla rete di Lungomare Nazario Sauro. 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".
- **Fornitura gas metano:** Per la fornitura gas metano al nuovo edificato occorre presentare una apposita domanda presso i nostri uffici sul territorio o direttamente dal sito www.gruppomarchemultiservizi.it, al quale si rimanda per tutte le informazioni. Nel successivo sopralluogo si definirà se la fornitura potrà essere erogata utilizzando l'attuale allaccio d'utenza, con presa sulla condotta in bassa pressione esistente in Lungomare Nazario Sauro, o è necessario realizzarne uno o più nuovi. È possibile servire il nuovo edificato sia da Via Marco Polo che da Lungomare Nazario Sauro. In ogni caso ogni nicchia posto contatori dovrà essere ubicata fronte strada, in prossimità del passaggio area pubblica – area privata, e dovrà poter esser raggiunta dai mezzi di servizio in modo libero ed immediato. Nel caso non fosse richiesta alcuna fornitura gas metano, l'esistente allaccio d'utenza andrà dismesso fino al punto di presa sulla condotta principale. La dismissione sarà a cura della scrivente con oneri a carico del soggetto attuatore dell'intervento, prima della cantierizzazione dell'area.
- **Servizio pubblica illuminazione:** Non è prevista 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 tutte le opere relative ai Servizi gestiti dalla scrivente da realizzare per servire il fabbricato saranno interrate.

- **AST Pesaro Urbino:** Vista la documentazione integrativa presentata, esprime parere favorevole. E' 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.
- **Provincia di Pesaro e Urbino:** In riferimento al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS della variante, vista la documentazione allegata all'istanza e le integrazioni pervenute, preso atto che i pareri espressi dagli SCA in sede di conferenza, con riferimento ad entrambe le sedute svoltesi il 26.09.2023 e il 03.11.2023, non evidenziano la necessità di sottoporre a VAS la proposta in esame, ritenuto che non vi siano particolari effetti significativi e negativi derivanti dall'attuazione della previsione di variante; ritiene di concludere positivamente il procedimento, disponendo l'esclusione dalla VAS della variante in oggetto, nel rispetto delle prescrizioni impartite dagli SCA.

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 è tenuta a pubblicarla sul proprio sito web.

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

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

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

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

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

Visti

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

DETERMINA

1) DI CONCLUDERE POSITIVAMENTE la Conferenza di Servizi, di cui alla L. 241/1990, in forma simultanea e modalità sincrona, per l'esame dell'istanza di ADOZIONE DI VARIANTE NON SOSTANZIALE AL P.R.G. RELATIVA AL FABBRICATO DENOMINATO HOTEL SPORTING SITO NEL



LUNGOMARE NAZARIO SAURO, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTT. 15 E 30 DELLA L.R. N. 34/1992 E S.M.I., secondo i pareri espressi dagli Enti/Servizi partecipanti alla Conferenza, così come richiamato nella parte narrativa del presente atto e contenuti nei verbali della Conferenza, significando che gli stessi, acquisiti digitalmente, vengono allegati 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 il Servizio 6 Pianificazione Territoriale Urbanistica della Provincia di Pesaro e Urbino, in qualità di autorità competente, ha concluso positivamente il procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, disponendo l'esclusione dalla V.A.S. della variante in oggetto, alle condizioni espresse dagli SCA e riportati nei pareri degli stessi;

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

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

5) 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.

6) 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 07/11/2023

Il Responsabile del Servizio



MAURO MORETTI / ArubaPEC S.p.A.