



COMUNE DI GRADARA

Provincia di Pesaro-Urbino

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Atto N. 27 Del 20/09/2023

Oggetto:	AMPLIAMENTO LOCALE ADIBITO A PUBBLICO ESERCIZIO DENOMINATO 'GIO' PIZZA E CUCINA' IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE PER USI REGOLATI U4/5 - UBICAZIONE: STRADA DELLA ROMAGNA N.115/Z BIS - COMUNE DI GRADARA. DITTA PROPRIETARIA: FOSCHI DANIELE - DITTA RICHIEDENTE: ATELIER DELLA PIZZA DI FOSCHI GIOVANNI IMPRESA INDIVIDUALE.
----------	---

L'anno duemilaventitre, il giorno venti del mese di Settembre alle ore 20:30, presso la sala del consiglio comunale. Alla Prima convocazione in sessione straordinaria, che è stata partecipata ai signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

Nominativo		Nominativo	
GASPERI FILIPPO	P	BUSCAGLIA MATTEO	P
LENTI THOMAS	P	PETRELLA ANGELO	P
BULZINETTI ANGELA	P	SANCHINI SILVIA	P
DENTI ARIANNA	P	DEL MAGNA ELEONORA	P
ROSSINI MARINO	P	CALESINI BARBARA	A
LAVANNA ROBERTO	A	DEL PRETE MARIANNA	A

Presenti: 9

Assenti: 3

Verificato il numero legale degli intervenuti,

- presiede il sig. Dott. Gasperi Filippo nella sua qualità di Presidente;
- partecipa il Segretario Comunale Sig. Dott. Sandro Ricci
- vengono dal sig. Presidente nominati scrutatori i signori:

La seduta è pubblica



COMUNE DI GRADARA

Provincia di Pesaro-Urbino

Viene sottoposta all'esame ed approvazione del Consiglio Comunale la seguente proposta di deliberazione dal Sindaco:

Premesso che:

- con prot. n.816 del 03/01/2023 il sig. Foschi Giovanni in qualità di titolare della Ditta ATELIER DELLA PIZZA di Foschi Giovanni Impresa Individuale ha inoltrato, presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive, la domanda per il rilascio del Titolo Unico per *Ampliamento locale di proprietà Foschi Daniele, adibito a pubblico esercizio denominato 'Giò pizza e cucina' in variante allo strumento urbanistico vigente per usi regolati U4/5, dell'immobile ubicato in Strada della Romagna n.115/Zbis – Comune di Gradara;*

- la ditta ha richiesto al SUAP l'attivazione della conferenza di servizi per esaminare la proposta progettuale in variante al vigente PRG, ai sensi del comma 1 dell'art.8 del D.P.R. n.160/2010, presentando un 'Piano Aziendale, con i contenuti di cui al comma 2 dell'art. 10 del Regolamento SUAP', compreso nel file F4600_2022002574_C0290_01, che viene allegato quale parte integrante e sostanziale al presente atto;

- in data 23/01/2023 con protocollo n. 8735 SUAP, acquisita al prot. n.1025 del Comune di Gradara, è stato comunicato l'avvio del procedimento e con nota prot. 44273, acquisita al prot. n.4513 del 05/04/2023 del Comune di Gradara, è stata indetta la conferenza di servizi per il giorno 04/05/2023, successivamente revocata e riconvocata per il giorno giovedì 1° giugno 2023;

- la seduta della Conferenza di Servizi, svolta ai sensi e per gli effetti previsti dagli articoli da 14 a 14-quinquies della Legge 241/1990, si è conclusa favorevolmente con l'approvazione del progetto edilizio, alle condizioni e prescrizioni dettate dalle Amministrazioni titolari degli endoprocedimenti;

- il verbale della seduta della conferenza, unitamente agli allegati, aventi valore di adozione di variante al vigente P.R.G., vengono trasmessi per il tramite dello Sportello Unico per le Attività Produttive al Consiglio Comunale, affinché lo stesso si pronunci definitivamente sulla proposta di variante;

- la pubblicazione delle convocazioni della Conferenza di Servizi, ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. 07/09/2010 n.160, è stata effettuata all'Albo Pretorio del Comune di Gradara e sul sito internet dello sportello unico;

Dato atto che:

- il progetto relativo alla proposta di variante è stato depositato presso il Settore Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Gradara per 20 (venti) giorni consecutivi dal 04/04/2023 al 24/04/2023;

- dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante avviso pubblicato sull'Albo Pretorio on-line del Comune di Gradara (registro n. 310 del 04/04/2023), sul quotidiano 'Il Resto del Carlino' del giorno 04/04/2023 e tramite manifesti;

- durante il periodo di deposito non sono pervenute osservazioni relativamente alla proposta di variante in oggetto;



COMUNE DI GRADARA

Provincia di Pesaro-Urbino

Specificato che in base alle risultanze dell'ufficio che ha curato l'istruttoria, è stato valutato quanto segue:

“UBICAZIONE: l'area in esame è localizzata in Strada della Romagna, in corrispondenza dei civici n.115/Z e n. 115/Z bis; ricade, ai sensi del P.R.G. vigente, parte in zona di completamento, *ZTRI – Tessuti urbani prevalentemente residenziali (art. 41 Norme di Attuazione)* e parte in zona *Parco Fluviale – PF (art. 67 Norme di Attuazione)*; l'area è identificata al Catasto del Comune di Gradara con il Foglio n. 1 mappale n. 1169; in particolare è previsto un ampliamento del fabbricato esistente; il fabbricato insiste nella zona di completamento.

PRG VIGENTE E VINCOLI: il Piano Regolatore Generale individua per l'area i seguenti parametri urbanistici:

Art. 41: ZTRI – Tessuti urbani prevalentemente residenziali

Usi previsti: U1.1 - U4.1 – U4.5 – U4.6 – U4.9 – U5.1 – U5.3 – U5.4 – U5.6 – U5.9

Usi regolati: U4.1 – U4.5 – U4.6 – U4.9 = max 25% di SUL

Modalità attuative: intervento edilizio diretto

Vincoli presenti all'interno del mappale n 1169:

- Ambiti di tutela delle risorse idriche (art. 81) del Sistema geologico – geomorfologico
- (in parte) Ambiti di tutela integrale di tipo B (art. 75 – corsi d'acqua classe2) del Sistema geologico – geomorfologico

L'area ricade in zona paesaggisticamente tutelata ai sensi del D.Lgs. n.42/2004.

Piano di Classificazione Acustica:

Il fabbricato oggetto del presente intervento rientra, secondo la disciplina del Piano di Classificazione acustica del territorio comunale, approvato con delibera di Consiglio Comunale n.16 del 20.03.2007, in classe IV 'aree di intensa attività umana'.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO:

Attualmente il fabbricato ha due distinte destinazioni d'uso: *pubblico esercizio – bar* U4.5 al piano terra e *residenziale* U1/1 al piano primo; l'appartamento al piano primo, con accesso al vano scala dal piano terra, non è oggetto di richiesta d'intervento.

Il progetto, stante l'immutabilità del piano primo, prevede un intervento di ampliamento del piano terra sul fronte strada, che consente un ampliamento dell'attività di ristorazione; in particolare è previsto un ampliamento della sala ristorante-pizzeria, con la possibilità di raggiungere, tramite scala esterna, il soprastante terrazzo praticabile ad uso posa tavoli.

Il fabbricato è ubicato all'interno del centro abitato di Fanano e l'ampliamento rispetta le distanze minime previste dal Codice della Strada e dallo strumento urbanistico comunale.

NON CONFORMITA' DEL PROGETTO:



COMUNE DI GRADARA

Provincia di Pesaro-Urbino

Il progetto non risulta conforme in quanto le Norme di Attuazione del PRG consentono l'uso U4/5 – *pubblico esercizio* nella percentuale massima del 25% della Superficie utile lorda.

Il fabbricato in esame fa parte di un complesso prevalentemente residenziale costruito negli anni 2004 e seguenti e la porzione già insediata di pubblico esercizio è stata calcolata in proporzione sull'intera superficie utile lorda del complesso, tant'è che già da oggi supera il 25% se riferita al singolo fabbricato.

I dati attuali sono i seguenti:

fabbricato esistente SUL = mq. 338,40 (mq. 100,92 residenziale + mq. 237,48 pubblico esercizio)

superficie destinata a U4.5 = 70.18% > 25% della SUL

I dati del progetto sono i seguenti:

Superficie del mappale n.1169 ricadente in zona ZTR1 = mq. 1.021,87

Superficie edificabile sul mappale n.1169 = mq. 408,75 (mq. 1.021,78 x 0,40mq/mq)

Ampliamento previsto = mq. 66,23 < mq. 70,35 (mq. 408,75 – mq. 338,40)

Superficie complessiva fabbricato (esistente + di progetto) = mq. 404,63

Superficie da destinare a U4/5 = (237,48+66,23) mq. 303,71 = 75.06% > 25% della SUL

PROPOSTA DI VARIANTE:

Valutata la richiesta pervenuta, il Settore Urbanistica ed edilizia privata, ritiene ammissibile proporre una variante al PRG vigente consistente nell'inserimento dell'uso regolato U4/5 nella percentuale massima del 75.06% di SUL, limitandola esclusivamente al fabbricato in esame, e senza modifiche dell'indice edificatorio, come riportato nella tabella seguente.

La proposta di variante al PRG, alle condizioni sopra citate, è caratterizzata dai seguenti parametri urbanistici (dati catastali Foglio 1 mappale 1169):

parametri urbanistici	PRG vigente	PRG variante
zona	ZTR1 (art. 41)	ZTR1 (art. 41)
Usi previsti	U1.1 - U4.1 – U4.5 – U4.6 – U4.9 – U5.1 – U5.3 – U5.4 – U5.6 – U5.9	U1.1 - U4.5
Usi regolati	U4.1 – U4.5 – U4.6 – U4.9 = max 25% di SUL	U4.5 = max 75,06% di SUL
Indice fondiario	0,40 mq/mq	0,40 mq/mq
Modalità di attuazione	Intervento diretto	Intervento diretto

La variante in oggetto non è soggetta a Valutazione d'Incidenza, in quanto l'intervento non ricade in aree comprese in Zona di Protezione Speciale (ZPS) o Zone Speciali di Conservazione (ZSC), di cui al DPR n.357/97 e s.m.i., DGR n.1709/1997 e DGR n.1701/2000;



COMUNE DI GRADARA

Provincia di Pesaro-Urbino

La proposta di variante non dovrà essere assoggettata a V.I.A., in quanto non rientra nelle fattispecie previste dagli allegati della L.R. Marche 11/2019 'Disposizioni in materia di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) e del D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i.';

Dato atto che il Settore Genio Civile Marche Nord della Regione Marche con parere n.3946/23, richiamato in sede di conferenza dei servizi, ha espresso parere favorevole in ordine alla compatibilità della previsione urbanistica in variante al PRG con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, integrato con le valutazioni e gli accertamenti previsti dal documento tecnico approvato con D.G.R. n.53/2014, in applicazione dell'art. 10 della L.R. Marche 22/2011, con le indicazioni e nel rispetto delle prescrizioni sotto riportate:

- *a supporto della progettazione esecutiva dell'intervento strutturale 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 CS LL.PP. n.7/2019, con elaborazione del modello geologico e geotecnico del terreno fino alle profondità influenzate, direttamente o indirettamente dalla costruzione;*
- *per quanto riguarda le indagini sismiche è necessario prendere in considerazione gli studi di microzonazione sismica del Comune di Gradara, procedendo secondo le specifiche disposizioni;*
- *la nuova struttura dovrà essere dotata di fondazioni adeguatamente attestata all'interno di uno strato competente;*
- *si raccomanda sull'intero ambito di pertinenza dell'attività la corretta regimazione delle acque superficiali, che dovranno essere coltate e smaltite attraverso la rete fognaria esistente;*
- *si rammenta che prima dell'inizio lavori delle opere strutturali si rende necessaria la presentazione della pratica sismica al Settore Rischio Sismico e SA Sisma 2016 della Regione Marche, come disposto nella Parte II, Capo IV, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. e nella L.R. n.1/2018., tramite portale DOMUS (Deposito On-line Marche Unificato per la Sismica), raggiungibile all'indirizzo <https://domus.regione.marche.it/sismica/>;*

Dato atto che il progetto in variante urbanistica in esame non comporta un maggior valore di cui all'art.16 comma 4 lett. d-ter) del D.P.R. n.380/2001, ma la sola corresponsione –prima del rilascio del Titolo Unico- del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, che sarà calcolato dal competente ufficio comunale;

Preso atto che:

- la Provincia di Pesaro e Urbino, con Decreto del Presidente n. 174 del 12/07/2023 ed allegato parere tecnico, ha espresso –ai sensi dell'art.26 comma 3 della L.R. 34/92- parere favorevole di conformità con la normativa vigente e con le previsioni dei piani territoriali e dei programmi di carattere sovracomunale e, in particolare, con le previsioni e gli indirizzi del PPAR, del PIT e del PTC, nonché esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);
- con Determinazione dirigenziale a firma del Dirigente del Servizio *Attività economiche e suap* n.1836 del 20/07/2023 è stato approvato il verbale relativo alla riunione della Conferenza di Servizi



COMUNE DI GRADARA

Provincia di Pesaro-Urbino

del 1° giugno 2023, nonché gli elaborati progettuali in formato digitale, costituenti il progetto di variante, di seguito individuati ed allegati al presente atto per farne parte integrante e sostanziale:

F7000-2022002574-C0360-01	TAV. 1 – Stato autorizzato: planimetria generale
F7000-2022002574-C0360-02	TAV. 2 – Stato autorizzato: piante-prospetti-sezione
F7000-2022002574-C0360-03	TAV. 3 – Stato di progetto: planimetria generale
FI70-2023001008-C030-02	TAV. 3bis – Dettaglio rappresentazione grafica dello schema fognario delle acque bianche esistente già approvato
FI60-2023001008-C030-03	TAV. 3tris – Relazione tecnica con descrizione di maggior dettaglio inerente lo schema fognario delle acque bianche esistente
F7000-2022002574-C0360-04	TAV. 4 – Stato di progetto: piante-prospetti-sezioni
F7000-2022002574-C0360-05	TAV. 5 – Sovrapposizione: planimetria generale
F7000-2022002574-C0360-06	TAV. 6 – Sovrapposizione: piante-prospetti-sezioni
Verifica ammissibilità alla variante urbanistica _C0390-01	Verifica ammissibilità alla variante urbanistica
F6003-2022002574-C0350-01	TAV. 8 – Relazione tecnica
F6002-2022002574-C0340-01	TAV. 9 – Rilievo fotografico
F8000-2022002574-C1570-01	TAV. 10 – Fotomontaggio
F8000-2022002574-C1570-02	TAV. 11 – Layout
F6000-2022002574-C0330-01	TAV. 12 – stralcio PRG e mappa catastale
F8000-2022002574-C1570-10	Certificato Acustico preventivo di progetto
F8000-2022002574-C1570-06	Relazione geologica
F3377-20222574-C1010-01	Rapporto preliminare di screening
F8000-2022002574-C1570-08	Valutazione di invarianza idraulica
F3345-20222574-C1120-01	Studio di compatibilità idraulica
FI80-2023001008-C030-01	Asseverazione sulla compatibilità idraulica delle trasformazioni territoriali
Relazione paesaggistica ordinaria _C1410-01	Relazione paesaggistica
F8000-20222574-C1570-09	Relazione tecnica consumi energetici

Valutato che sussistono tutte le condizioni per approvare la variante in progetto;

Dato atto che la presente delibera non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente;

Dato atto che il Responsabile del Procedimento è la Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia privata;

Visti:

- il D.P.R. 7 novembre 2010 n.160;

- l'art. 26-quater della L.R. 34 del 5 agosto 1992;

- le Norme Regolamentari di Attuazione della convenzione per la gestione in forma associata dello Sportello Unico per le Attività Produttive;



COMUNE DI GRADARA

Provincia di Pesaro-Urbino

- l'art. 39 del D.Lgs. 14 marzo 2013 n.33;

PROPONE DI DELIBERARE

- 1) Di prendere atto del Verbale della Conferenza di Servizi della seduta del 01/06/2023 indetta dall'Ufficio SUAP, con cui è stato espresso l'assenso al procedimento unico ai sensi dell'art.8 del D.P.R. 160/2010 per AMPLIAMENTO LOCALE ADIBITO A PUBBLICO ESERCIZIO DENOMINATO 'GIO' PIZZA E CUCINA' IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE PER USI REGOLATI U4/5 - UBICAZIONE: STRADA DELLA ROMAGNA N.115/Z BIS - COMUNE DI GRADARA. DITTA PROPRIETARIA: FOSCHI DANIELE - DITTA RICHIEDENTE: ATELIER DELLA PIZZA DI FOSCHI GIOVANNI IMPRESA INDIVIDUALE, che costituisce proposta di variante al PRG vigente;
- 2) Di prendere atto che avverso la proposta di variante in oggetto non sono pervenute opposizioni o osservazioni, nel periodo di deposito;
- 3) Di approvare, ai sensi del combinato disposto degli artt.8 del DPR 160/2010 e 26 comma 9 della L.R. n.34/1992, il progetto sopra meglio descritto e la connessa variante urbanistica, proposta dalla Ditta ATELIER DELLA PIZZA DI FOSCHI GIOVANNI IMPRESA INDIVIDUALE, alle condizioni e prescrizioni fissate in sede di Conferenza di Servizi dai competenti Enti/Amministrazioni intervenuti, costituito dai seguenti elaborati allegati al presente atto per farne parte integrante e sostanziale:

F7000-2022002574-C0360-01
F7000-2022002574-C0360-02

F7000-2022002574-C0360-03
FI70-2023001008-C030-02

FI60-2023001008-C030-03

F7000-2022002574-C0360-04

F7000-2022002574-C0360-05
F7000-2022002574-C0360-06

Verifica ammissibilità alla variante urbanistica
_C0390-01

F6003-2022002574-C0350-01
F6002-2022002574-C0340-01
F8000-2022002574-C1570-01
F8000-2022002574-C1570-02
F6000-2022002574-C0330-01
F8000-2022002574-C1570-10
F8000-2022002574-C1570-06
F3377-20222574-C1010-01
F8000-2022002574-C1570-08
F3345-20222574-C1120-01
FI80-2023001008-C030-01

TAV. 1 – Stato autorizzato: planimetria generale
TAV. 2 – Stato autorizzato: piante-prospetti-

sezione

TAV. 3 – Stato di progetto: planimetria generale
TAV. 3bis – Dettaglio rappresentazione grafica
dello schema fognario delle acque bianche
esistente già approvato

TAV. 3tris – Relazione tecnica con descrizione di
maggiore dettaglio inerente lo schema fognario
delle acque bianche esistente

TAV. 4 – Stato di progetto: piante-prospetti-

sezioni
TAV. 5 – Sovrapposizione: planimetria generale
TAV. 6 – Sovrapposizione: piante-prospetti-

sezioni
Verifica ammissibilità alla variante urbanistica

TAV. 8 – Relazione tecnica

TAV. 9 – Rilievo fotografico

TAV. 10 – Fotomontaggio

TAV. 11 – Layout

TAV. 12 – stralcio PRG e mappa catastale

Certificato Acustico preventivo di progetto

Relazione geologica

Rapporto preliminare di screening

Valutazione di invarianza idraulica

Studio di compatibilità idraulica

Asseverazione sulla compatibilità idraulica delle
trasformazioni territoriali



COMUNE DI GRADARA

Provincia di Pesaro-Urbino

Relazione paesaggistica ordinaria _C1410-01
F8000-20222574-C1570-09
F4600_2022002574_C0290_01

Relazione paesaggistica
Relazione tecnica consumi energetici
Relazione di Sviluppo Aziendale

- 4) Di dare atto che il progetto in esame è stato escluso dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in relazione a quanto esplicitato nella parte narrativa del presente atto;
- 5) Di disporre, ai sensi dell'art. 40 comma 2 bis della Legge Regionale n. 34/92 e s.m.i., che un estratto del presente atto, relativo all'approvazione della variante al P.R.G. vigente, venga pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche;
- 6) Di disporre che, successivamente all'approvazione della presente delibera, copia del presente atto venga trasmessa all'Amministrazione Provinciale e alla Regione, ai sensi della L.R. Marche n. 34/92 e s.m.i.;
- 7) Di pubblicare la presente deliberazione nell'apposita sezione del sito del Comune di Gradara denominata 'Amministrazione trasparente' – sottosezione 'Pianificazione e governo del territorio' – ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs 14/03/2013 n.33, ai fini della trasparenza dell'attività amministrativa e dell'acquisizione dell'efficacia del provvedimento approvato;
- 8) Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, 4° comma del TUEL n.267/2000, al fine del rilascio del titolo unico, tenuto conto dell'urgenza legata alla realizzazione delle opere previste in progetto.



COMUNE DI GRADARA

Provincia di Pesaro-Urbino

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione;

VISTO il parere di regolarità tecnica della Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata;

DATO ATTO dell' ingresso in aula del Consigliere Buscaglia Matteo e pertanto del fatto, che da tale momento, il numero dei presenti sale a nove;

UDITA la relazione illustrativa della proposta effettuata dal Sindaco;

PRESO ATTO di quanto sopra così come risulta dalla trascrizione del dibattito depositata agli atti;

Il Sindaco Presidente pone a votazione la proposta di deliberazione,

con la seguente votazione espressa per alzata di mano dai n. 9 consiglieri presenti e votanti, compreso il Sindaco:

Favorevoli n. 9

DELIBERA

di approvare la proposta di deliberazione di cui sopra.

Inoltre con la seguente votazione espressa per alzata di mano dai n. 9 consiglieri presenti e votanti, compreso il Sindaco:

Favorevoli n. 9

DICHIARA

il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali emanato con D. Lgs. 18/08/2000, n. 267.

Letto e sottoscritto

Il Presidente
Dott. Gasperi Filippo

Il Segretario Comunale
Dott. Sandro Ricci