

File: TITOLO UNICO

Pesaro, 09/05/2025

Pratica SUAP : 000097/2025

Codice Pratica Online : 2025000425

IL DIRIGENTE
Comune di Pesaro
Servizio Sviluppo Urbano ed Economico

OGGETTO: TITOLO UNICO per 1° variante al Titolo Unico Prot. 142122 del 21.11.2023, PRECEDENTE PRATICA SUAP: 000307/2023, PER AMPLIAMENTO DELLA STRUTTURA RICETTIVA DENOMINATA "HOTEL VALLUGOLA" AI SENSI DELLA L.R. 22/09 (C.D. "PIANO CASA") E DELLA L.R. 9/2006, COME DA PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.27 DEL 21.02.2023 UBICAZIONE: Via Panoramica n.131 - Comune di GABICCE MARE

SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB
	4	550	5

Ditta: NEW VALLUGOLA S.R.L.**Premesso che:**

- con prot. n° 31026 del 11/03/2025 il/la Sig./ra KATILEVSKIY IGOR in qualità di titolare della Ditta **NEW VALLUGOLA S.R.L.** P.I. 04468900404 con sede in Montescudo-Montecolombo, ha inoltrato domanda tendente ad ottenere il TITOLO UNICO, ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. n. 160/2010, per la realizzazione dell'intervento relativo a: 1° variante al Titolo Unico Prot. 142122 del 21.11.2023, PRECEDENTE PRATICA SUAP: 000307/2023, PER AMPLIAMENTO DELLA STRUTTURA RICETTIVA DENOMINATA "HOTEL VALLUGOLA" AI SENSI DELLA L.R. 22/09 (C.D. "PIANO CASA") E DELLA L.R. 9/2006, COME DA PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.27 DEL 21.02.2023 UBICAZIONE: Via Panoramica n.131 - Comune di GABICCE MARE, mediante procedimento **ordinario**;
- con Prot. n. 38210 del 26/03/2025 è stato comunicato **AVVIO DI PROCEDIMENTO** art. 8 L. 241/1990 e contestuale **INDIZIONE** della **CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA** ex art. 14, legge n. 241/1990 – Forma **SIMULTANEA** in modalità **SINCRONA** per il giorno 17/04/2025;

Visto il verbale della Conferenza di Servizi **SIMULTANEA** della seduta del 17/04/2025, **(inserito/a nello zip allegato al presente atto)** dal quale si desume che il progetto oggetto della decisione della conferenza, è stato approvato all'unanimità dalla conferenza stessa;

Dato atto che ai sensi dell'art. 9, comma 12 delle “Norme regolamentari di attuazione della Convenzione per la

gestione in forma associata dello Sportello Unico per le Attività Produttive”, il Servizio Edilizia del Comune di GABICCE MARE, con nota prot. 9160 del 05/05/2025, ha comunicato gli adempimenti urbanistico-edilizi per il rilascio del titolo unico **(inserito/a nello zip allegato al presente atto)**;

Visto che la ditta richiedente ha assolto agli adempimenti richiesti per il rilascio del titolo unico, trasmessi al SUAP con Prot. 58773 del 08/05/2025;

Visto l’art. 14 ter, comma 7 della Legge 241/1990, il quale dispone di : *“All’esito dell’ultima riunione, e comunque non oltre il termine di cui al comma 2, l’amministrazione procedente adotta la determinazione motivata di conclusione della conferenza, con gli effetti di cui all’articolo 14-quater omissis”*;

Visto l’art. 14 quater, comma 1 della Legge 241/1990, in forza del quale: *“La determinazione motivata di conclusione della conferenza, adottata dall’amministrazione procedente all’esito della stessa, sostituisce a ogni effetto tutti gli atti di assenso, comunque denominati, di competenza delle amministrazioni e dei gestori di beni o servizi pubblici interessati.”*

Visto, altresì, l’art. 14 quater, comma 4 della sopra citata Legge 241/1990, il quale dispone che: *“I termini di efficacia di tutti i pareri, autorizzazioni, concessioni, nulla osta o atti di assenso comunque denominati acquisiti nell’ambito della conferenza di servizi decorrono dalla data della comunicazione della determinazione motivata di conclusione della conferenza.”*

Visto l’art.7, comma 6 del D.P.R. 07.09.2010 n° 160 il quale dispone che: *“Il provvedimento conclusivo del procedimento, assunto nei termini di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, è, ad ogni effetto, titolo unico per la realizzazione dell’intervento e per lo svolgimento delle attività richieste.”*

Considerato che il rilascio del Titolo Unico costituisce la determinazione conclusiva del procedimento ex l’art. 14 ter, comma 7 della Legge 241/1990;

Salvi ed impregiudicati sempre gli eventuali diritti di terzi,

A U T O R I Z Z A

I LAVORI DI 1° variante al Titolo Unico Prot. 142122 del 21.11.2023, PRECEDENTE PRATICA SUAP: 000307/2023, PER AMPLIAMENTO DELLA STRUTTURA RICETTIVA DENOMINATA "HOTEL VALLUGOLA" AI SENSI DELLA L.R. 22/09 (C.D. "PIANO CASA") E DELLA L.R. 9/2006, COME DA PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.27 DEL 21.02.2023 UBICAZIONE: Via Panoramica n.131 - Comune di GABICCE MARE, ai sensi e per gli effetti dell’art. 7 del DPR 07.08.2010, n° 160, secondo il progetto rappresentato nei seguenti file:

NOME	DESCRIZIONE	NOTE	HASH
F7000_2025000425_C0360_01.pdf.p7m	Tav. A1 VAR -planimetria generale da 1° Titolo Unico	Passo 23.1 - Tav.A1.VAR - Planimetria Generale da 1° TITOLO UNICO	c7cebaef35ec73349baf5818fe6301dbde0d352c6d6d80f6f88ea7e4a5ab1485
F7000_2025000425_C0360_02.pdf.p7m	Tav. A2 VAR - planimetria generale 1^ variante	Passo 23.2 - Tav.A2.VAR - Planimetria Generale 1^ VARIANTE	32399f4e52bfff726ff7a104d261a0891d973cd626b3f956508daf607df62f780
F7000_2025000425_C0360_03.pdf.p7m	Tav.A3 VAR - stato da 1° Titolo Unico	Passo 23.3 - Tav.A3.VAR - Stato da 1^ TITOLO UNICO	a383e44fa6234525966acf7a579c10d5a9299e501242cd69a8bf3899c8f7be9c
F7000_2025000425_C0360_05.pdf.p7m	Tav. A5 VAR stato trasformazione 1^ variante	Passo 23.5 - Tav.A5.VAR - Stato Trasformazione 1^ VARIANTE	2cf29fa81b42bc65789334879511debe1d2d8d0bb4c0c7e95139aa182bb3bc24
F7000_2025000425_C0360_07.pdf.p7m	Tav. A7 VAR Layout centro benessere 1^ variante	Passo 23.7 - Tav.A7.VAR - Layout Centro Benesser e 1^ VARIANTE	34d201dfd44295b3bf64ff98e4a606a1894409a10c8ac044c62a1cb69e9de94
F8000_2025000425_C1570_01.pdf.p7m	documentazione fotografica	Passo 31 - Documentazione Fotografica	f6fa432fbbba9be4f46433950a6f922980f372d202dee404f64a55b4542d8644

F7000_2025000542_C100.pdf.p7m	Tav. A4 VAR - stato 1^ variante	Passo 4 - Tav.A4.VAR REV.1 - Stato 1^ VARIANTE	fe379078ba349de2ac382d65f7e1e625786cedbce25065875ba40e2695335086
Passo 14 - Estratti_C330_01.pdf.p7m	estratti	Passo 14 - Estratti	04da2771d55a42f0842bd4d0636166d1e19d426d2d4e0c5636559b0ecc14948a
F6004_2025000425_C350_01.pdf.p7m	Tav. A6 VAR Verifiche urbanistiche 1^ variante_	Passo 15 - Tav.A6.VAR - Verifiche Urbanistiche 1^ VARIANTE	28d86e7c27629bb071d46f46ac572ac632292c1f2a45636bb6ba70f8f00745a7
F6100_2025000425_C440_01.pdf.p7m	Relazione tecnica VAR	Passo 18 - Relazione Tecnica VAR	af27b9c0a74072bbc63774dc7ecca1deb27c352b5219eabe82cdd6bf7dd2e152

PRECISA che il presente Titolo Unico sostituisce i seguenti atti di assenso:

➤ **PARERE IGIENICO SANITARIO**

➤ **NULLA OSTA per intervento in vincolo idrogeologico R.D. n.3267/1923**

alle prescrizioni già dettate e confermate nel titolo unico originario Prot. 142122 del 21.11.2023 (PRATICA SUAP: 000307/2023) da **REGIONE MARCHE Settore Genio Civile Marche Nord** che si ricordano a seguire:

1. *La vegetazione esistente dovrà essere salvaguardata ai sensi della L.R. 6/05. Preso atto, dalla documentazione presentata, che non vi saranno interferenze con la vegetazione boschiva presente nell'area limitrofa a quella interessata dagli interventi di progetto, per gli interventi che prevedono interferenze con essenze arboree protette non facenti parte del bosco, si dovrà richiedere apposita autorizzazione all'abbattimento ad ASPES S.p.A., delegata in materia dal Comune di Gabicce Mare;*
2. *dovranno essere adottate tutte le cautele necessarie durante l'esecuzione dei lavori, in modo da non turbare la stabilità dell'area, non alterare il regime delle acque, evitare danni, tutto in osservanza del R.D. 3267/23 (in particolare dell'art. n. 1) e del suo regolamento applicativo, R.D. 1126 del 16 maggio 1926;*
3. *Gli sbancamenti per la realizzazione degli scavi dovranno essere realizzati le seguenti modalità:*

In generale, con riferimento anche alla nuova piscina e ai nuovi vani tecnici (piscina, hotel), i fronti di scavo dovranno assumere pendenze tali da garantirne la stabilità a breve termine ovvero si dovrà ricorrere ad opere provvisorie di protezione. In particolare, per la realizzazione del nuovo vano interrato ad uso centro benessere, come da progetto, prima dello scavo si dovrà provvedere alla messa in opera, a monte, anche a protezione della strada, di un diaframma o paratia di contenimento opportunamente dimensionato secondo le caratteristiche del terreno e dei dati piezometrici rilevati al fine di garantire la stabilità del fronte di scavo ed evitare destabilizzazioni sia della strada che dell'edificio esistente adiacente all'ampliamento;

- ✓ *Si dovrà evitare il transito di macchine operatrici in prossimità del ciglio delle scarpate dei fronti di scavo;*
- ✓ *Si dovranno proteggere i fronti di scavo aperti con teli impermeabili in caso di eventi meteorici;*
- ✓ *Si dovranno erigere tempestivamente i muri contro terra dopo l'esecuzione degli scavi, che dovranno essere impermeabilizzati e dotati a tergo di idoneo drenaggio il quale dovrà scaricare nel sistema di smaltimento delle acque bianche evitando così dispersioni delle acque raccolte nel terreno;*

4. *eventuali terreni scavati che siano oggetto di riutilizzo in sito, non dovranno creare ostacoli o impedimenti al naturale deflusso delle acque. Per eventuali volumi in eccedenza dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art. 186 del D. Lgs 152/06;*
5. *al fine di concorrere alla stabilità dell'area ed evitare fenomeni di ruscellamento superficiale si dovrà provvedere alla realizzazione di un idoneo sistema di smaltimento delle acque meteoriche e di scorrimento superficiale che dovrà essere interessato da periodica manutenzione per garantirne una durata efficienza;*
6. *durante le fasi di realizzazione degli interventi, la Direzione Lavori è tenuta a confrontare la situazione effettiva con quanto individuato negli studi geologici e geotecnici, onde attestarne la rispondenza;*
7. *dovranno essere garantite sempre condizioni di massima stabilità, anche nelle condizioni di maggiore criticità e nelle fasi intermedie dell'intervento, nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 17/01/2018;*
8. *gli interventi di ampliamento dovranno immorsarsi saldamente nei terreni competenti del livello formazionale C sulla base della modellazione geologica contenuta nella relazione a firma dello Studio Geologi Associati Demetrio Bastianelli e Flavio Carlini;*
9. *la piscina ricostruita ei nuovi impianti idrico e fognario(acque bianche e nere)dovranno rispondere a principi di assoluta impermeabilità al fine di evitare perdite che possano alterare la stabilità e il regime idrografico dell'area;*
10. *si dovranno eseguire i lavori in condizioni meteorologiche favorevoli;*
11. *le suddette prescrizioni sono formulate con esclusivo riferimento alle esigenze di tutela del vincolo idrogeologico facendo sempre salvi ed impregiudicati eventuali diritti, azioni o ragioni di terzi nonché altra vincolistica.*

- **AUTORIZZAZIONE PER INTERVENTO ALL'INTERNO DEL PARCO NATURALE DEL MONTE SAN BARTOLO**
- **VALUTAZIONE DI INCIDENZA PER INTERVENTO RICADENTE IN ZPS O SIC DEL PARCO MONTE SAN BARTOLO** esito positivo di Screening di Incidenza
- **PARERE SULLA CONFORMITÀ AL CODICE DELLA STRADA**, D.Lgs. 30-4-1992 n. 285 e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione, D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, per intervento in fascia di rispetto strada provinciale
- **NULLA OSTA SU VERIFICA DICHIARAZIONE PER INTERVENTO IN VINCOLO ARCHEOLOGICO**
- **AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA**, ai sensi ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 22/1/04 n. 42
 - L'autorizzazione Paesaggistica, è efficace per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione. I lavori iniziati nel corso del quinquennio di efficacia dell'autorizzazione possono essere conclusi entro e non oltre l'anno successivo la scadenza del quinquennio medesimo.
 - Il termine di efficacia dell'autorizzazione decorre dal giorno in cui acquista efficacia il Titolo Unico per la realizzazione dell'intervento, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 22/1/04 n. 42;

Il Titolo Unico, costituendo anche autorizzazione paesaggistica, sarà trasmesso alla Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici delle Marche, alla Regione ovvero agli altri enti pubblici territoriali interessati.

- **PERMESSO DI COSTRUIRE** ai sensi del D.P.R. 06-06-2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

Il presente Titolo Unico per la realizzazione dell'intervento richiesto ha valore di Permesso di Costruire ai sensi della normativa vigente, precisando che è fatto obbligo rispettare le prescrizioni riportate nei pareri espressi dai vari enti competenti e/o riportati nel presente atto.

Ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, i lavori dovranno essere iniziati entro un (1) anno dalla data del protocollo del presente atto e ultimati entro (tre) anni dal loro inizio. Decorsi tali termini il titolo unico decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga prevista per Legge. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio, ove ne ricorrano i presupposti, di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse opere non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001.

Le varianti conservano la data di ultimazione dei lavori prevista nel titolo unico e nell'atto di conformità urbanistica originali.

Il titolare del Titolo Unico, la proprietà o l'avente titolo, ai sensi del R.E.C., E' OBBLIGATO A COMUNICARE L'INIZIO E LA FINE DEI LAVORI tramite le modalità previste dal Comune ove ricade l'intervento edilizio e allo scrivente SUAP.

Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi del "Direttore dei Lavori" e dell'esecutore lavori, e sottoscritta dagli stessi per accettazione.

Tale comunicazione dovrà essere completata dalla documentazione prevista dall'art. 90, comma 9 del D.Lgs 09 aprile 2008 n. 81, pena la sospensione dell'efficacia del presente titolo abilitativo.

La documentazione di cui all'art. 90 del D.Lgs sopra citato, dovrà obbligatoriamente essere presentata anche in caso siano chiamate ad operare in cantiere maestranze che non sono alle dipendenze dell'impresa inizialmente indicata o in caso di variazione di impresa esecutrice.

L'inizio dei lavori è subordinato, ove previsto all'avvenuto deposito del progetto e dei calcoli delle strutture, ai sensi della L. 1086/71 e della L. 64/74.

Al termine dei lavori deve essere richiesta l'agibilità dell'edificio, necessaria prima che ne sia iniziato l'uso.

Si rammenta che, ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 160/2010, il soggetto interessato può trasmettere, oltre la comunicazione di ultimazione dei lavori:

- la dichiarazione del direttore dei lavori con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, ove l'interessato non proponga domanda ai sensi dell'articolo 25 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e, nei casi previsti dalla normativa vigente, il certificato di collaudo effettuato da un professionista abilitato.

E' fatto obbligo alla Ditta richiedente il titolo unico, il proprietario o l'avente diritto, all'inizio di lavori relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia (riscaldamento, climatizzazione, coibentazione, ecc.), di cui alla L. 10/91, di depositare in Comune, in formato digitale, insieme alla denuncia di inizio dei lavori relativi, il progetto delle opere stesse corredato da una rete tecnica sottoscritta dal Progettista che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della stessa legge e

del regolamento D.P.R. n. 412 del 26.08.1993.

E' obbligatorio attivare tutti i possibili accorgimenti utili ad evitare qualsiasi ristagno di acqua, anche piccolo, che potrebbe costituire potenzialmente focolaio di infestazione da zanzara tigre.

DOCUMENTI DA CONSERVARE IN CANTIERE PER TUTTA LA DURATA DEI LAVORI:

Atti restituiti dal competente Servizio Infrastrutture, Trasporti ed Energia della Regione Marche - P.F. Presidio Territoriale ex Genio Civile Pesaro-Urbino e Ancona - Sede di Pesaro, datati e firmati anche dal Direttore dei lavori e dall'impresa costruttrice, nonché il giornale dei lavori (L. 1086/71 e L. 64/1974).

Copia del Titolo Unico.

Nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico la tabella con l'indicazione della Ditta proprietaria, del Progettista, del Direttore dei Lavori, del Costruttore, del Calcolatore delle strutture, della destinazione, degli estremi del Titolo Unico, nonché la data di inizio lavori.

Il Titolo Unico insieme a tutti i suoi allegati devono essere esibiti su richiesta dell'autorità di vigilanza.

Il titolare del Titolo Unico, il committente ed il costruttore sono responsabili di ogni osservanza delle norme di Legge e dei regolamenti comunali relativi agli adempimenti autorizzati con il presente titolo unico, delle norme urbanistiche vigenti, nonché, unitamente al direttore dei lavori, sono responsabili dell'integrale osservanza del progetto approvato, delle prescrizioni e delle modalità esecutive contenute nel presente Titolo unico.

L'inosservanza di tali normative, così come delle prescrizioni, indicazioni e modalità esecutive riportate nel presente atto comporta, oltre ai provvedimenti amministrativi propri del caso, l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica, con particolare riferimento al titolo IV del D.P.R. 380/2001.

I Responsabili dei Servizi del Comune ove ricade l'intervento e degli Enti/Aziende titolari degli endoprocedimenti, esercitano secondo le modalità stabilite dallo statuto, dalle leggi e dai regolamenti dell'ente, l'attività di gestione e l'attività di vigilanza, al fine di assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento ed alle modalità esecutive fissate nel titolo unico.

Si precisa che questo provvedimento è composto da pareri, nulla osta, atti di consenso, assenso sopraccitati, in formato digitale, che ne costituiscono parte integrante.

Il titolo unico ed i relativi allegati sono pubblicati nel Portale dei Servizi SUAP EDILIZIA PRODUTTIVA https://suapsue.egovpu.it/suapep/?page_id=512 dello Sportello Unico per le Attività Produttive Associato Pesarese, per la durata di giorni 15 consecutivi dalla data del rilascio.

Tutti gli elaborati ed i documenti riguardanti il procedimento in oggetto sono conservati nel fascicolo informatico 8.6 N. 84 ANNO 2025 del Comune di Pesaro.

Comune di Pesaro
Servizio Sviluppo Urbano ed Economico
il Dirigente
Dott. Marco Fattore

Gr

Contro il presente atto può essere proposto ricorso al TAR delle Marche entro 60 giorni dalla data di ricevimento ai sensi dell'art. 29 della D.Lgs. del 02.07.2010 n. 104; in alternativa può essere oggetto di ricorso straordinario al Capo dello Stato entro il termine di 120 giorni dalla stessa data, ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. n° 1199/71.