



Anno Prop. : 2026

Num. Prop. : 551

Determinazione n. 152 del 06/02/2026

OGGETTO: COMUNE DI GRADARA - PRATICA SUAP N. 450/2024 - DITTE RICHIEDENTI: CHEZ MOI SRLS E BALDASSARRI SRL - DITTA PROPRIETARIA: IL CONVENTINO SAS DI BALDASSARRI MATTEO & C. - REALIZZAZIONE DI N. 2 NUOVE ATTIVITÀ: FORNO-PASTICCERIA E PUBBLICO ESERCIZIO (RISTORANTE) IN PORZIONI DEL FABBRICATO DENOMINATO VILLA CONVENTINO - VIA DEI CAPPUCCINI N.13 COMUNE DI GRADARA - VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO - D.P.R. N.160/2010 - ART. 26 QUATER E ART. 30 DELLA L.R. N.34/92 - ART. 33 "NORME TRANSITORIE" DELLA L.R. N. 19/2023 - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI NON ASSOGGETTABILITÀ A VAS AI SENSI DELL'ART.12 DEL D.LGS 152/2006.

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO 3 - AMBIENTE - URBANISTICA - PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE - GESTIONE RISERVA NATURALE STATALE "GOLA DEL FURLO" -
ATTIVITÀ ESTRATTIVE
PACCHIAROTTI ANDREA**

VISTI:

1. 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;
2. 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";
3. la D.G.R. n.179 del 17/02/2025, 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. 1647/2019;
4. il Documento di indirizzo per la VAS, emanato dalla Regione Marche con Decreto n. 13 del 17 gennaio 2020;
5. 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; la quale all'art.5, comma 5, dispone per gli

strumenti di pianificazione comunale, che l'autorità competente per la VAS è individuata all'interno del Comune, purché in possesso di specifici requisiti da determinare da parte della Regione. La stessa L.R. dispone altresì al comma 6 che, in carenza di strutture organizzative in possesso di tali requisiti, l'autorità competente per la VAS è individuata nella Provincia;

6. 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;
7. 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;
8. Il D.P.R. n. 160/2010 “*Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attivita' produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133*”.

VISTA la nota prot. n.110085 del 28/08/2025, acquisita in pari data al protocollo dell'Ente n. 33925/2025, con la quale lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) Associato per i Comuni di Gabicce Mare - Gradara - Mombaroccio - Pesaro - Unione dei Comuni Pian del Bruscolo, ha trasmesso a codesto Ente la convocazione per la prima Conferenza dei Servizi (fissata alla data del 02/10/2025) afferente al procedimento per il rilascio del Titolo Unico per variante al Piano Particolareggiato del Centro storico del Comune di Gradara relativa al progetto per la realizzazione di n. 2 nuove attività, forno-pasticceria e pubblico esercizio (ristorante), in porzioni del fabbricato denominato “Villa Conventino” ubicato in Via dei Cappuccini n. 13, Comune di Gradara (PU), di proprietà della ditta il Conventino sas di Baldassarri Matteo & C.; procedimento avviato su istanza delle ditte Chez moi srls e Baldassarri srl, ex art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, art. 26 quater della L.R. 34/1992 e art. 33 “Norme Transitorie” della L.R. n. 19/2023 (pratica SUAP n. 450/2024);

PRESO ATTO che il suddetto intervento di Variante rientra tra quelli da sottoporre a verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi del D.Lgs. 152/2006;

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;

TENUTO CONTO in particolare che 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 la Provincia di Pesaro e Urbino, rappresentata dallo scrivente Servizio 3 "Ambiente - Urbanistica - Pianificazione Territoriale - Gestione Riserva Naturale Statale 'Gola del Furlo' - Attività estrattive", ai sensi del comma 6 dell'art. 5 della citata L.R. 19/2023, in quanto il Comune di Gradara non ha comunicato l'avvenuta individuazione all'interno del proprio Ente, dell'autorità competente VAS, in base a quanto stabilito con D.G.R. n. 87 del 29.01.2024;

VISTI i contenuti della variante, descritti sinteticamente qui di seguito:

Il progetto di che trattasi consiste nella realizzazione di n. 2 nuove attività: forno-pasticceria e pubblico esercizio (ristorante) in porzioni del fabbricato denominato VILLA CONVENTINO, sito in Via dei Cappuccini n.13, nel Comune di Gradara.

Il fabbricato è ubicato all'interno del Centro Storico di Gradara; ricade, ai sensi del P.R.G. vigente, in zona ZTS1 – Centro Storico di Gradara (art. 40 Norme di Attuazione).

Il Piano Particolareggiato del Centro storico (P.P.C.S.) prevede, per il fabbricato oggetto di intervento, la destinazione residenziale, sia al piano seminterrato che ai piani superiori, oltre alla Chiesetta destinata ad 'attrezzature pubbliche'.

Il complesso ha destinazione residenziale ed è costituito dalla villa residenziale, un giardino, uno scoperto in cui trova ubicazione un campo da tennis, una piscina e alcuni manufatti accessori, una chiesa.

Il progetto in questione riguarda una porzione del fabbricato principale e parte dello scoperto al piano seminterrato:

- piano terra (una porzione) prevede il cambio di destinazione d'uso, da residenziale a forno-pasticceria (attività artigianale con vendita di prodotti);
- piano seminterrato (una porzione) con scoperto a servizio dell'attività prevede il cambio di destinazione d'uso, da residenziale a ristorante (pubblico esercizio).

La variante non risulta conforme al Piano Particolareggiato del Centro Storico che prevede, per tale fabbricato, la destinazione residenziale.

Al riguardo, il Comune di Gradara, valutata la richiesta pervenuta da parte delle ditte sopra citate, nella propria relazione tecnica, ha formulato la seguente proposta: "*ritiene ammissibile proporre una variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico vigente, consistente nell'inserimento dell'uso 'artigianato di servizio con vendita' per la porzione del fabbricato al piano terra da adibire a forno-pasticceria e dell'uso 'pubblico esercizio' per la porzione di fabbricato al piano seminterrato da adibire a ristorante.*";

VISTO l'esito della Conferenza dei Servizi tenutasi in data 18.12.2025, nella quale:

- l'Arch. Eros Massarini, Titolare E.Q. 3.1. "Attività estrattive - Gestione Riserva Naturale Statale 'Gola del Furlo'", designato dal Presidente della Provincia di Pesaro e Urbino quale rappresentante unico dell'Ente in seno alla suddetta Conferenza dei Servizi (ns. prot. 49025/2025), relativamente a quanto previsto in variante e per quanto attiene, nello specifico, alla verifica di assoggettabilità a VAS, anche alla luce del Rapporto Preliminare (Screening) e dei pareri espressi in Conferenza dai Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA), ha anticipato un giudizio di esclusione di impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale riservandosi con successivo atto di formalizzare dette valutazioni;
- il Dirigente del Comune di Pesaro – Servizio Sviluppo Urbano ed Economico, in qualità di presidente della Conferenza dei Servizi sopra indicata, valutate le risultanze della Conferenza medesima, ha dato atto che l'istanza di cui alla pratica SUAP 450/2024 ha riportato l'assenso delle Amministrazioni/Servizi partecipanti alla Conferenza;

VISTA e condivisa integralmente la relazione istruttoria prot. n. 4488 del 04.02.2026 a firma del responsabile del procedimento Arch. Simone Servizi e del titolare di Elevata Qualificazione 3.1 Arch. Eros Massarini e che si allega come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione: relazione dalla quale la variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Gradara indicata in oggetto, risulta escludibile dalla procedura di VAS, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 152/06, in quanto non sono emersi impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale per le seguenti ragioni:

"dall'esame del suddetto Rapporto Preliminare [Rapporto Ambientale Preliminare per la verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS], emerge che lo stesso sviluppa i criteri elencati all'allegato I del D.Lgs 152/06, nonché le valutazioni relative alla significatività degli eventuali impatti sull'ambiente, in riferimento ai contenuti dell'allegato VI del citato Decreto le analisi e gli approfondimenti sviluppati, evidenziano che non sono presenti interazioni significative, in grado cioè di produrre impatti significativi, con gli aspetti ambientali considerati in rapporto anche alla destinazione vigente, nonché con il patrimonio culturale";

PRESO ATTO:

- 4) che l'Arch. Simone Servizi responsabile del procedimento in oggetto, non si trova, così come dallo stesso dichiarato nel richiamato documento istruttorio, in situazioni di incompatibilità e in condizioni di conflitto di interesse, anche potenziale, nei confronti dei destinatari del presente atto, così come previsto nell'articolo 6-bis della L. 241/1990 e nell'articolo 8 del Codice di comportamento aziendale;
- 5) che l'Arch. Eros Massarini titolare della E.Q. 3.1, a cui fa capo l'unità organizzativa responsabile del procedimento provinciale, non si trova, così come dallo stesso dichiarato nella richiamata relazione istruttoria in situazione di incompatibilità e in

Determinazione n. 152 del 06/02/2026

conflitto di interesse, anche potenziale, nei confronti dei destinatari del presente atto, così come previsto nell'articolo 6-bis della L. 241/1990 e nell'articolo 8 del Codice di comportamento aziendale;

- che, come attestato nella suddetta relazione, l'istruttoria è stata avviata rispettando l'ordine temporale di registrazione al protocollo delle domande attinenti alla medesima tipologia provvidimentale, ed è stata conclusa nel rispetto del medesimo ordine temporale in relazione alle istruttorie con il medesimo tasso di complessità e fatti salvi gli eventuali sfasamenti temporali dovuti alle richieste di chiarimenti o integrazioni documentali;

VISTI:

- la legge 7 aprile 2014, n. 56 “*Disposizioni sulle Città Metropolitane, sulle Province, sulle unioni e fusioni di Comuni*”;
- la legge regionale delle Marche 3 aprile 2015, n. 13 “*Disposizioni per il riordino delle funzioni amministrative esercitate dalle Province*”;
- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 “*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*”, e in particolare:
 1. l'articolo 107 concernente “*Funzioni e le responsabilità della dirigenza*”;
 2. l'articolo 147-bis, comma 1, concernente, nella fase preventiva di formazione dell'atto, il “*Controllo di regolarità amministrativa e contabile*”;
- lo Statuto dell'Ente, e in particolare l'articolo 33 recante “*Funzione e responsabilità dirigenziale*”;
- il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e Servizi, approvato con Decreto Presidenziale di Governo n° 49/2023, e in particolare l'articolo 36 concernente le “*Funzioni e competenze dei dirigenti*”;
- il Regolamento per la disciplina del procedimento amministrativo approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 13 del 10/06/2014, come successivamente modificato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 56 del 20/12/2019;
- la legge 7 agosto 1990, n. 241 “*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*”.

VISTO ALTRESÌ l'allegato parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica di cui all'articolo 147-bis, comma 1, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, del decreto legge 10 ottobre 2012, n° 174, convertito con modificazioni dalla legge 7 dicembre 2012, n. 213, espresso dall'Arch. Massarini Eros, titolare della E.Q. 3.1 “*Attività estrattive - Gestione Riserva Naturale Statale ‘Gola del Furlo’*”;

EVIDENZIATO:

- 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;
- che tutti gli atti normativi richiamati nel presente atto sono da intendersi comprensivi, ove intervenute, delle successive modifiche e integrazioni;

DATO ATTO ALTRESÌ che il sottoscritto non si trova, ai sensi dell'articolo 6-bis della L. 241/1990 e dell'articolo 8 del Codice di comportamento aziendale, in situazioni di incompatibilità e in condizioni di conflitto di interesse, anche potenziale, nei confronti dei destinatari del presente atto;

RITENUTO di adottare, sulla base delle motivazioni di cui alla relazione istruttoria citata in narrativa e riportata in allegato, l'atto di che trattasi di competenza del sottoscritto.

Tutto ciò premesso

D E T E R M I N A

- 1) DI ESCLUDERE DALLA PROCEDURA DI VAS**, ai sensi dell'art. 12 co.4 del D.Lgs. n. 152/06 la variante al piano particolareggiato del Centro Storico del Comune di Gradara per la realizzazione di n. 2 nuove attività: forno-pasticceria e pubblico esercizio (ristorante) in porzioni del fabbricato denominato Villa Conventino, sito in via dei Cappuccini n. 13, nel Comune di Gradara (PU), per le motivazioni espresse nella relazione istruttoria prot. n. 4488 del 04.02.2026, allegata come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione;
- 2) DI EVIDENZIARE** che:
 - a) nelle delibere di adozione/approvazione della variante si dovrà dare atto dell'esito di tale procedimento;
 - b) qualora in sede di adozione della variante in oggetto venissero introdotte eventuali modifiche, il Servizio scrivente, nell'ambito delle competenze previste dalle norme transitorie della L.R. 19/2023, si riserva di valutare la conformità delle variazioni apportate rispetto all'esito della presente verifica di assoggettabilità;
- 3) DI DARE MANDATO** agli uffici di inviare la presente determinazione al SUAP Associato per i Comuni di Gabicce Mare - Gradara - Mombaroccio - Pesaro - Unione dei Comuni Pian del Bruscolo;
- 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"

Determinazione n. 152 del 06/02/2026

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 l'Arch. Simone Servizi, funzionario tecnico del Servizio 3 - E.Q.3.1. - Ufficio 3.1, 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 Servizio 3

PACCHIAROTTI ANDREA
sottoscritto con firma digitale

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

**OGGETTO: COMUNE DI GRADARA - PRATICA SUAP N. 450/2024 - DITTE RICHIEDENTI:
CHEZ MOI SRLS E BALDASSARRI SRL - DITTA PROPRIETARIA: IL CONVENTINO SAS DI
BALDASSARRI MATTEO & C. - REALIZZAZIONE DI N. 2 NUOVE ATTIVITÀ: FORNO-
PASTICCERIA E PUBBLICO ESERCIZIO (RISTORANTE) IN PORZIONI DEL FABBRICATO
DENOMINATO VILLA CONVENTINO - VIA DEI CAPPUCCINI N.13 COMUNE DI GRADARA -
VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO - D.P.R. N.160/2010 -
ART. 26 QUATER E ART. 30 DELLA L.R. N.34/92 - ART. 33 "NORME TRANSITORIE" DELLA
L.R. N. 19/2023 - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI NON ASSOGGETTABILITÀ A
VAS AI SENSI DELL'ART.12 DEL D.LGS 152/2006.**

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE: 551/2026

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, lì 06/02/2026

Titolare di E.Q. 3.1

PACCHIAROTTI ANDREA

sottoscritto con firma elettronica



Pesaro 04/02/2026

Class. 009-7

Fasc. 64/2025

All'attenzione
del Dirigente Servizio 3
Dott. Andrea Pacchiarotti

OGGETTO: COMUNE DI GRADARA – PRATICA SUAP N. 450/2024 – DITTE RICHIEDENTI: CHEZ MOI SRLS E BALDASSARRI SRL – DITTA PROPRIETARIA: IL CONVENTINO SAS DI BALDASSARRI MATTEO & C. - REALIZZAZIONE DI N. 2 NUOVE ATTIVITÀ: FORNO-PASTICCERIA E PUBBLICO ESERCIZIO (RISTORANTE) IN PORZIONI DEL FABBRICATO DENOMINATO VILLA CONVENTINO – VIA DEI CAPPUCCINI N.13 – VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO – D.P.R. N.160/2010 - ART. 26 QUATER E ART. 30 DELLA L.R. N.34/92 – ART. 33 “NORME TRANSITORIE” DELLA L.R. N. 19/2023 - PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS AI SENSI DELL’ART.12 DEL D.LGS 152/06.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

1. PREMESSA.

Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) Associato per i Comuni di Gabicce Mare - Gradara - Mombaroccio - Pesaro - Unione dei Comuni Pian del Bruscolo, con nota prot. 110085 del 28/08/2025, acquisita al protocollo dell’Ente n. 33925 del 28/08/2025, ha trasmesso a questa Amministrazione Provinciale la convocazione per la prima Conferenza dei Servizi (fissata alla data del 02/10/2025) afferente al procedimento per il rilascio del Titolo Unico per variante al Piano Particolareggiato del Centro storico del Comune di Gradara in relazione al progetto per la realizzazione di n. 2 nuove attività, forno-pasticceria e pubblico esercizio (ristorante), in porzioni del fabbricato denominato “Villa Conventino” ubicato in Via dei Cappuccini n. 13, Comune di Gradara (PU), di proprietà della ditta Il Conventino sas di Baldassarri Matteo & C., procedimento

avviato ad iniziativa privata delle ditte Chez moi srls e Baldassarri srl, ex art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, art. 26 quater della L.R. 34/1992 e art. 33 "Norme Transitorie" della L.R. n. 19/2023 (pratica SUAP 450/2024).

Il suddetto intervento di Variante rientra tra quelli da sottoporre a verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi del D.Lgs. 152/2006.

Il sopra citato SUAP ha invitato a partecipare alla Conferenza dei Servizi, oltre ai soggetti privati sopra indicati (ditte: Chez moi srls, Baldassarri srl, Il Conventino sas di Baldassarri Matteo & C.), i seguenti Enti/soggetti, individuati altresì quali Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) e pertanto da consultare, ai sensi dell'art. 12, comma 2, del D.Lgs 152/06:

- A.S.T. Azienda Sanitaria Territoriale di Pesaro e Urbino- dipartimento di Prevenzione;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche e Soprintendenza Speciale per il PNRR;
- Regione Marche P.F. tutela del territorio di Pesaro Urbino;
- Comune di Gradara – SUE.

La documentazione trasmessa dal SUAP è la seguente:

- 1) Estratto P.R.G.;
- 2) Estratto catastale;
- 3) Layout forno pasticceria;
- 4) Layout ristorante;
- 5) Relazione aziendale;
- 6) Relazione tecnica del Comune di Gradara;
- 7) Relazione Paesaggistica per interventi minori;
- 8) Relazione tecnica progettista;
- 9) Tav 01 - Stato attuale piante;
- 10) Tav 02 - Progetto – piante;
- 11) Tav 03 - Stato trasformazione - piante;
- 12) Tav U - Calcolo Standard urbanistici.

Con nota prot. n. 35464 del 11/09/2025 questa Amministrazione Provinciale ha trasmesso al SUAP Associato per i Comuni di Gabicce Mare - Gradara - Mombaroccio - Pesaro - Unione dei Comuni Pian del Bruscolo la seguente richiesta di documentazione integrativa:

“1. - Il progetto in variante urbanistica in discussione, rientrando fra i piani/programmi da sottoporre a Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi del D.Lgs. 152/06, dovrà essere integrato con la seguente documentazione:

- a - MOD 1 - Modello di richiesta avvio procedimento di Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. - screening (art. 12 D.Lgs. n.152/06);*
- b - Scheda di sintesi da allegare al rapporto preliminare;*
- c - Rapporto preliminare di screening.”.*

Con nota prot. n. 117552 del 15/09/2025, acquisita al protocollo dell’Ente n. 36113 del 16/09/2025, il sopra citato SUAP ha comunicato ai soggetti coinvolti nel procedimento di che trattasi la sospensione del medesimo procedimento per permettere alle ditte istanti di trasmettere la documentazione integrativa richiesta e, al contempo, l’annullamento della Conferenza dei Servizi già fissata per la data del 02/10/2025.

Successivamente con nota prot. n. 132268 del 15/10/2025, acquisita in pari data al protocollo dell’Ente n. 40043/2025, il SUAP ha trasmesso a codesta Amministrazione la convocazione della Conferenza dei Servizi, fissata per il giorno 13/11/2025, unitamente a taluni allegati tra i quali il Rapporto preliminare di screening, richiesto da codesto Ente, come sopra ricordato.

Con nota prot. n. 1437280 del 12/11/2025, acquisita in pari data al protocollo dell’Ente n. 44080/2025, la Regione Marche ha trasmesso anche alla Provincia di Pesaro e Urbino il proprio *“parere art. 89 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed accertamenti art. 31 Legge Regionale Marche 30 novembre 2023 n. 19”* con il quale il citato Ente ha espresso parere favorevole in ordine alla compatibilità della variante proposta con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell’art. 89 del D.P.R. 380/01, compresi gli accertamenti previsti dai Criteri tecnici approvati con D.G.R. 53/2014, in relazione al combinato disposto dell’art. 31 e n. 33 comma 10 della L.R. Marche n. 19/2023, con le indicazioni e prescrizioni ivi riportate, da intendersi integralmente richiamate e trascritte.

Alla Conferenza dei Servizi del 13/11/2025, in considerazione dei chiarimenti richiesti nella medesima sede in particolar modo dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche, si è deliberato di aggiornare i lavori ad un successivo incontro.

Il verbale della suddetta Conferenza dei Servizi del 13/11/2025 è stato trasmesso dal SUAP all’Amministrazione Provinciale con nota prot. n. 147586 del 14/11/2025 (ns. prot. n. 44556 del 17/11/2025), unitamente al parere conclusivo della Azienda Sanitaria Territoriale di Pesaro e Urbino, la quale ha espresso *“parere favorevole alla realizzazione del ristorante nonché all’attività*

di produzione pane e prodotti da forno nel rispetto delle disposizioni previste dal Reg. CE 852/04”, nonché al parere della Regione Marche sopra richiamato (ns. prot. n. 44080/2025).

Con nota prot. n. 152176 del 25/11/2025, acquisita agli atti in pari data (prot. n. 45933/2025), il SUAP ha trasmesso la convocazione della seconda Conferenza dei Servizi fissata per il giorno 18/12/2025 con i relativi allegati come di seguito elencati:

- Visura storica per immobile;
- Relazione tecnica in merito alle richieste di integrazioni in conferenza;
- Atto del notaio;
- Proposta di percorso per accessibilità accesso pedonale ristorante su area pubblica;
- Provvedimento di concessione.

Alla Conferenza dei Servizi del 18/12/2025:

- la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio delle Marche ha confermato e richiamato il proprio parere scritto nel quale si dichiara di non ritenere necessario l’assoggettamento a VAS in merito alla Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico e si esprime valutazione favorevole ai fini dell’autorizzazione paesaggistica in relazione all’esecuzione dell’intervento di che trattasi nel suo complesso, con le prescrizioni ivi indicate. Il predetto parere è stato confermato dalla Soprintendenza Speciale per il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza; entrambi i pareri, come si dirà, sono stati trasmessi all’amministrazione Provinciale unitamente al verbale della Conferenza dei Servizi del 18/12/2025;
- la Regione Marche ha confermato il parere favorevole già inviato e sopra richiamato;
- il Comune di Gradara ha espresso parere favorevole con prescrizioni di natura prettamente edilizia.

Nella medesima sede il sottoscritto titolare di E.Q. 3.1., Arch. Eros Massarini, designato dal Presidente della Provincia di Pesaro e Urbino quale rappresentante unico dell’Ente in seno alla suddetta Conferenza dei Servizi (ns. prot. 49025/2025), per quanto attiene alla verifica di assoggettabilità a VAS, anche alla luce del Rapporto Preliminare (Screening) e dei pareri espressi in Conferenza dai Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA), ha anticipato un giudizio di esclusione di impatti significativi sull’ambiente e sul patrimonio culturale relativamente a quanto previsto in variante, riservandosi con successivo atto di formalizzare dette valutazioni.

Pertanto il Dirigente del Comune di Pesaro – Servizio Sviluppo Urbano ed Economico, in qualità di presidente della Conferenza dei Servizi, valutate le risultanze della Conferenza medesima, ha dato atto che l’istanza di cui alla pratica SUAP 450/2024 ha riportato l’assenso delle Amministrazioni/Servizi partecipanti alla Conferenza.

Con nota prot. n. 2186 del 09/01/2026 acquisita al protocollo dell'Ente n. 626 del 12/01/2026 il SUAP ha trasmesso ai soggetti coinvolti nel procedimento di che trattasi il verbale della Conferenza dei Servizi del 18/12/2025 unitamente ai pareri della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio delle Marche e della Soprintendenza Speciale per il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza sopra richiamati.

2. OBIETTIVI E CONTENUTI GENERALI DELLA VARIANTE.

Il progetto di che trattasi consiste nella realizzazione di n. 2 nuove attività: forno-pasticceria e pubblico esercizio (ristorante) in porzioni del fabbricato denominato VILLA CONVENTINO, sito in Via dei Cappuccini n.13, nel Comune di Gradara.

Il fabbricato è ubicato all'interno del Centro Storico di Gradara; ricade, ai sensi del P.R.G. vigente, in zona ZTS1 – Centro Storico di Gradara (art. 40 Norme di Attuazione).

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico (P.P.C.S.) prevede, per il fabbricato oggetto di intervento, la destinazione residenziale, sia al piano seminterrato che ai piani superiori, oltre alla Chiesetta destinata ad ‘attrezzature pubbliche’.

Il complesso ha destinazione residenziale ed è costituito dalla villa residenziale, un giardino, un campo da tennis, una piscina, manufatti accessori, una chiesa.

Il progetto in questione riguarda una porzione del fabbricato principale e parte dello scoperto al piano seminterrato:

- piano terra (una porzione) prevede il cambio di destinazione d'uso, da residenziale a forno-pasticceria (attività artigianale con vendita di prodotti);
- piano seminterrato (una porzione) con scoperto a servizio dell'attività prevede il cambio di destinazione d'uso, da residenziale a ristorante (pubblico esercizio).

La variante non risulta conforme al Piano Particolareggiato del Centro Storico che prevede, per tale fabbricato, la destinazione residenziale.

Al riguardo, il Comune di Gradara nella propria relazione tecnica, sopra richiamata, ha proposto quanto segue: “*Valutata la richiesta pervenuta, il Settore Urbanistica ed edilizia privata, ritiene ammissibile proporre una variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico vigente, consistente nell'inserimento dell'uso ‘artigianato di servizio con vendita’ per la porzione del fabbricato al piano terra da adibire a **forno-pasticceria** e dell'uso ‘pubblico esercizio’ per la porzione di fabbricato al piano seminterrato da adibire a **ristorante**.*”

3. VALUTAZIONE DI SIGNIFICATIVITA' DEGLI IMPATTI AMBIENTALI AI SENSI DELL'ART. 12 DEL D.LGS. 152/06.

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;

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. 1813/2019;

Vista la D.G.R. n.179 del 17/02/2025, che ha aggiornato le linee guida regionali in materia di Valutazione Ambientale Strategica, revocando quelle precedenti, approvate con D.G.R. n.1647/2019;

Visto il Documento di indirizzo per la VAS, emanato dalla Regione Marche con Decreto n. 13 del 17 gennaio 2020;

Vista la L.R. n. 19 del 30 novembre 2023, concernente le “*Norme della pianificazione per il governo del territorio*”, e, in particolare, l’art. 5, comma 5, che per gli strumenti di pianificazione comunale, dispone che l’autorità competente per la VAS è individuata all’interno del Comune, purché in possesso di specifici requisiti da determinare da parte della Regione e il comma 6 del medesimo articolo il quale prevede che, in mancanza di strutture organizzative in possesso dei predetti requisiti, l’autorità competente per la VAS è individuata nella Provincia;

Vista la D.G.R. Marche n. 87 del 29 gennaio 2024, con la quale sono state approvate le modalità per la verifica, in capo ai Comuni, dei requisiti di cui al comma 5 dell’art.5 della L.R. 19/2023;

Vista la L.R. n. 19 del 30 novembre 2023, concernente le “*Norme della pianificazione per il governo del territorio*”;

Vista la L. 241/1990, concernente le norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi.

Visto altresì il Rapporto Ambientale Preliminare per la verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS, relativo alla variante del Piano Particolareggiato del Centro Storico in oggetto per la realizzazione di n. 2 nuove attività: forno-pasticceria e pubblico esercizio (ristorante) in porzioni del fabbricato denominato Villa Conventino, sito in Via dei Cappuccini n.13, Comune di Gradara, redatto ai sensi dell’art. 12 del D.Lgs 152/06.

Considerato che dall’esame del suddetto Rapporto Preliminare, emerge che lo stesso sviluppa i criteri elencati all’allegato I del D.Lgs 152/06, nonchè le valutazioni relative alla significatività degli eventuali impatti sull’ambiente, in riferimento ai contenuti dell’allegato VI del citato Decreto.

Considerato altresì che le analisi e gli approfondimenti sviluppati, evidenziano che non sono presenti interazioni significative, in grado cioè di produrre impatti significativi, con gli aspetti ambientali considerati in rapporto anche alla destinazione vigente, nonchè con il patrimonio culturale.

Visto quanto sopra esposto;

Visti i pareri degli Enti e Amministrazioni che si sono espresse anche rispetto agli aspetti ambientali in qualità di SCA e preso atto delle prescrizioni e rilievi dai medesimi formulati come da pareri sopra richiamati;

Questo Ufficio ritiene di escludere la variante al vigente P.P.C.S. del Comune di Gradara per la realizzazione di n. 2 nuove attività: forno-pasticceria e pubblico esercizio (ristorante) in porzioni del fabbricato denominato Villa Conventino, sito in Via dei Cappuccini n.13 nel Comune di Gradara, dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.).

Si trasmette la presente relazione istruttoria al Dirigente del Servizio 3 per lo svolgimento degli adempimenti di competenza.

Si dà atto che:

- l'adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità/non assoggettabilità a VAS da parte della Provincia di Pesaro e Urbino si qualifica come atto endoprocedimentale e, pertanto, rimangono in capo al SUAP responsabile del procedimento le verifiche in materia di assolvimento dell'imposta di bollo;
- l'istante ha assolto al pagamento degli oneri di istruttoria ai fini della verifica di assoggettabilità, pari ad euro 500,00, tramite pagamento PagoPa.

Il Titolare di Elevata Qualificazione 3.1 “Attività estrattive – Gestione Riserva Naturale Statale “Gola del Furlo”” e il Responsabile del procedimento dichiarano, ciascuno per proprio conto:

- *di non trovarsi in situazioni di incompatibilità e in condizioni di conflitto di interesse, anche potenziale, nei confronti dei destinatari del presente atto, così come previsto nell’articolo 6-bis della L. 241/1990 e nell’articolo 8 del Codice di comportamento aziendale;*
- *che l’istruttoria è stata avviata rispettando l’ordine temporale di registrazione al protocollo delle domande attinenti alla medesima tipologia provvedimentale, ed è stata conclusa nel rispetto del medesimo ordine temporale in relazione alle istruttorie con il medesimo tasso di complessità e fatti salvi gli eventuali sfasamenti temporali dovuti alle richieste di chiarimenti o integrazioni documentali.*

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Simone Servizi

(Sottoscritto digitalmente

ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)

Il Responsabile E.Q. 3.1

Arch. Eros Massarini

(Sottoscritto digitalmente

ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)



**Provincia
di Pesaro e Urbino**

CERTIFICATO DI INIZIO PUBBLICAZIONE

Registro per le Determine N. 152 DEL 06/02/2026

OGGETTO: COMUNE DI GRADARA - PRATICA SUAP N. 450/2024 - DITTE RICHIEDENTI: CHEZ MOI SRLS E BALDASSARRI SRL - DITTA PROPRIETARIA: IL CONVENTINO SAS DI BALDASSARRI MATTEO & C. - REALIZZAZIONE DI N. 2 NUOVE ATTIVITÀ: FORNO-PASTICCERIA E PUBBLICO ESERCIZIO (RISTORANTE) IN PORZIONI DEL FABBRICATO DENOMINATO VILLA CONVENTINO - VIA DEI CAPPUCCHINI N.13 COMUNE DI GRADARA - VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO - D.P.R. N.160/2010 - ART. 26 QUATER E ART. 30 DELLA L.R. N.34/92 - ART. 33 "NORME TRANSITORIE" DELLA L.R. N. 19/2023 - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI NON ASSOGGETTABILITÀ A VAS AI SENSI DELL'ART.12 DEL D.LGS 152/2006.

Si certifica che l'atto in oggetto viene oggi pubblicato all'Albo Pretorio on line di questa Amministrazione per 15 giorni interi e consecutivi.

Pesaro, lì 06/02/2026

L'Addetto alla Pubblicazione
LUGLI EMANUELA
sottoscritto con firma digitale