



Prot. N. 24730/ 2012

## Determinazione n. 821 del 10/04/2012

**OGGETTO: COMUNE DI GABICCE MARE - PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS - ART. 12 D.LGS. 152/2006 S.M.I. - PER PIANO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA IN VARIANTE AL P.R.G. ED AL P.P. DELLE STRUTTURE RICETTIVE VIGENTI - PROVVEDIMENTO FINALE DI VERIFICA.**

**AREA 4 - URBANISTICA - TERRITORIO - AMBIENTE - AGRICOLTURA**

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO 4.1  
URBANISTICA, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - V.I.A. - V.A.S. -  
AREE PROTETTE  
ARCH. BARTOLI MAURIZIO**

**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;

**Visti** il D.Lgs. 4/2008 e il D.Lgs. 128/2010 recanti modifiche ed integrazioni al D.lgs. 152/2006, di seguito denominato D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii.;

**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.1813 del 21/12/2010, con la quale è stato approvato l'aggiornamento delle linee guida regionali per la valutazione ambientale strategica, precedentemente approvate con D.G.R. 1400/08;

## **Determinazione n. 821 del 10/04/2012**

**Vista** la L.R. n. 34 del 5 agosto 1992 e ss.mm.ii. concernente le norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio;

**Vista** la domanda presentata dal Comune di Gabicce Mare in qualità di autorità procedente, acquisita al protocollo di questa Amministrazione Provinciale con n. 87856 del 29/11/2011 per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii., inerente il piano di ristrutturazione urbanistica di iniziativa pubblica e privata in variante al P.R.G. ed al P.P. delle strutture ricettive vigenti;

**Vista** la proposta formulata dalla suddetta autorità procedente in merito ai soggetti con competenze ambientali (SCA) da consultare ai sensi del comma 2 dell'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii., condivisa dalla scrivente autorità competente, in base alla quale sono stati individuati i seguenti SCA:

1. Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 4.2 - P.O. *Assetto e tutela idraulica ed idrogeologica negli strumenti di trasformazione del territorio (ex P.O. Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio del Servizio 4.1)*;
2. Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 4.1 - P.O. Pianificazione territoriale – V.I.A. – Beni paesaggistico ambientali;
3. A.A.T.O. N°1 - Marche Nord;
4. A.S.U.R. n. 1 - Zona Territoriale di Pesaro;
5. Hera Rimini s.p.a. (poi Marche Multiservizi s.p.a.);
6. Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche.

**Vista** la documentazione trasmessa con la domanda di verifica di assoggettabilità, comprensiva del rapporto preliminare redatto ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., tutta conservata agli atti e depositata presso il Servizio 4.1 – Urbanistica – Pianificazione Territoriale – V.I.A. – V.A.S.- Aree protette della Provincia di Pesaro e Urbino;

**Visti** i pareri espressi dagli SCA;

**Visto** e condiviso il parere istruttorio, rif. prot. 87856\11 del 10/04/2012, a firma del Responsabile del Procedimento, Arch. Marzia Di Fazio, e del Responsabile della Posizione Organizzativa

## Determinazione n. 821 del 10/04/2012

Urbanistica - V.A.S. - Coordinamento S.U.A.P. del Servizio Urbanistica, Ing. Mario Primavera, che qui di seguito si riporta:

### ““1. PREMESSA

#### 1.1 Ambito di applicazione:

La Valutazione Ambientale Strategica si applica ai piani ed ai programmi, nonché alle loro modifiche, che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale. In particolare, ai sensi dell'art. 6, comma 2, del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., la Valutazione Ambientale Strategica si applica per tutti i Piani ed i Programmi:

a) *“che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, III e IV del presente decreto”;*

b) *“per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione d'incidenza ai sensi dell'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357 e successive modificazioni”.*

Inoltre, il comma 3 dell'art. 6 stabilisce che per i suddetti piani e i programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale o sono sottoposti a modifiche minori, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 (Verifica di assoggettabilità), e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento.

Le linee guida regionali per la VAS in riferimento al suddetto comma 3 dell'art. 6 hanno precisato cosa si intenda con le definizioni “piccole aree a livello locale” e “modifiche minori” stabilendo che *“i piani o programmi che riguardano solo una porzione del territorio comunale o le modifiche parziali di piani o programmi comunali si possono considerare riferite a “piccole aree a livello locale” e pertanto potrà essere attivata per queste la procedura di screening di VAS anche qualora contengano opere o progetti sottoposti alle procedure di valutazione di impatto ambientale o interessino aree della Rete Natura 2000”.* (paragrafo 1.3, punto 2 della D.R.G. 1813 del 21/12/2010).

Il piano in esame viene dunque sottoposto al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/06 e s.m.i., in quanto rientra nei suddetti casi ovvero costituisce una modifica parziale del vigente PRG che interessa una piccola area ricadente in un sito di rete Natura

## **Determinazione n. 821 del 10/04/2012**

2000, designato come Zona di Protezione Speciale (ZPS) denominato “Colle San Bartolo e litorale pesarese - IT530024”, per il quale si rende necessaria una valutazione di incidenza ai sensi della normativa vigente.

Contestualmente alla richiesta di verifica di assoggettabilità, il Comune ha chiesto a questa stessa A.P. anche il parere di valutazione di incidenza, di cui all’art. 5 del DPR 357/97.

### **1.2 Competenze:**

In base alla L.R. 6/07, art 19, l’autorità competente per le varianti agli strumenti urbanistici comunali è la Provincia di Pesaro e Urbino, rappresentata dal Servizio 4.1 - Urbanistica - Pianificazione Territoriale - V.I.A. - V.A.S. - Aree Protette.

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

Il Comune di Gabicce Mare in qualità di autorità procedente, con nota prot. 21096 del 21/11/2011, recante timbro di posta in arrivo in data 22/11/2011, acquisita agli atti con prot. 87856 del 29/11/2011, ha trasmesso a questa Amministrazione Provinciale, quale autorità competente, la richiesta di verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell’art. 12 del D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii., riguardante il piano di la ristrutturazione urbanistica di iniziativa pubblica e privata in variante al P.R.G. ed al P.P. delle strutture ricettive vigenti.

Contestualmente alla richiesta, l’autorità procedente ha proposto un elenco di soggetti competenti in materia ambientale (SCA) da consultare nella procedura di verifica e ha trasmesso la seguente documentazione:

- 1) Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS;
- 2) Scheda di sintesi;
- 3) Studio per la Valutazione di Incidenza.

Questa Amministrazione Provinciale a seguito della richiesta in oggetto, con nota prot. n. 89520 del 06/12/2011 ha comunicato l’avvio del procedimento e, in accordo con quanto proposto dall’autorità procedente, ha individuato i seguenti soggetti competenti in materia ambientale (SCA):

1. Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 4.1 - P.O. *Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio;*
2. Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 4.1 - P.O. *Pianificazione territoriale – V.I.A. – Beni paesaggistico ambientali;*
3. A.A.T.O. N°1 - Marche Nord;
4. A.S.U.R. n. 1 - Pesaro;
5. Hera Rimini s.p.a. (poi Marche Multiservizi s.p.a.);
6. Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche.

## Determinazione n. 821 del 10/04/2012

In merito all'elenco degli SCA sopra riportato si precisa quanto segue:

- riguardo alla P.O. *Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio* si precisa che questa Amministrazione Provinciale, con Determinazione n. 247 del 09/02/2012, ha stabilito la riorganizzazione delle proprie competenze interne prevedendo il trasferimento delle funzioni attribuite alla suddetta P.O. al Servizio 4.2 "Suolo – Attività Estrattive – Acque pubbliche – Servizi pubblici locali". Pertanto il parere espresso dal suddetto SCA nell'ambito della presente procedura di verifica, riportato al successivo paragrafo 2), fa capo al Servizio 4.2 anziché al Servizio 4.1 di questa stessa A.P ed ha assunto la nuova denominazione "Aspetto e tutela idraulica ed idrogeologica negli strumenti di trasformazione del territorio".
- Hera Rimini s.p.a., invece, con nota prot. 23880 del 10/02/2012, recante timbro di posta in arrivo del 21/02/2012, acquisita agli atti con prot. 13486 del 28/02/2012, ha informato la scrivente autorità che a seguito dell'avvenuto passaggio di gestione delle reti del Servizio Idrico Integrato a Marche Multiservizi s.p.a., a far data dal 31/12/2011, ha provveduto a trasmettere al nuovo Ente Gestore la documentazione inerente la verifica in oggetto per la prosecuzione dell'iter procedurale. Nel successivo paragrafo 2) è dunque riportato il parere espresso da Marche Multiservizi s.p.a..

In data 06/12/2011, con nota prot. 89521, questa Amministrazione ha trasmesso ai soggetti con competenze in materia ambientali sopra elencati il rapporto preliminare e la documentazione allegata allo stesso, ai fini dell'acquisizione del parere previsto dall'art. 12 comma 2 del D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii..

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

In base a quanto previsto dall'art. 12 comma 2 del D.lgs. 152/06 e ss.mm.ii., sono stati acquisiti i pareri degli SCA, che si riportano qui di seguito:

- 1. L'A.A.T.O. N°1 - Marche Nord**, con nota prot. 27 del 09/01/2012, pervenuto tramite PEC ed acquisita agli atti con prot. 1762 del 12/01/2012, ha espresso il seguente parere:

**“Omissis..**

*La scrivente Autorità, analizzate le specifiche tecniche di competenza, esprime le seguenti osservazioni in merito alla fattibilità della variante progettata.*

#### **PREMESSA**

## **Determinazione n. 821 del 10/04/2012**

*Le infrastrutture del Servizio Idrico Integrato (di seguito: S.I.I.) sono soggette alle disposizioni dell'art. 157 del D.Lgs. 152/2006 "Codice ambiente", che testualmente recita: "gli enti locali hanno facoltà di realizzare le opere necessarie per provvedere all'adeguamento del servizio idrico in relazione ai piani urbanistici ed a concessioni per nuovi edifici in zone già urbanizzate, previo parere di compatibilità con il Piano d'Ambito reso dall'Autorità d'ambito e a seguito di convenzione con il soggetto gestore del servizio medesimo, al quale le opere, una volta realizzate, sono affidate in concessione".*

*La presente Autorità ha già comunicato ai propri Enti consorziati la necessità di applicare le disposizioni della suddetta normativa (ns. nota prot. n. 576 del 20.04.11).*

*Tutto ciò premesso, la Scrivente dovrà esprimere il parere di compatibilità della variante in oggetto con il Piano d'Ambito prima dell'adozione del Piano Particolareggiato in Consiglio Comunale.*

### **SERVIZIO ACQUEDOTTO**

*L'ipotesi funzionale delle reti idriche all'interno ed all'esterno della lottizzazione dovrà ricevere il parere definitivo del gestore del S.I.I., il quale valuterà anche la sostenibilità degli interventi in relazione agli aumenti del fabbisogno, per definire se siano compatibili con la quantità di risorsa idrica disponibile e con le infrastrutture in essere o in progetto. Il suddetto parere dovrà attestare il rispetto delle disposizioni del Piano d'Ambito e dei livelli minimi dei servizi del D.P.C.M. 04.03.96 e inoltre, dovrà essere trasmesso all'AATO ed al Comune prima dell'adozione del Piano Particolareggiato in Consiglio Comunale.*

*Gli interventi del servizio acquedotto (potenziamenti, estendimenti ecc.) devono essere progettati considerando le future espansioni urbanistiche limitrofe; tali interventi dovranno essere realizzati con oneri a carico dei lottizzanti e/o dell'Amministrazione Comunale. Le suddette opere ricadenti su suolo pubblico diverranno di proprietà comunale e, dopo il collaudo, saranno prese in carico dal gestore del S.I.I. per la gestione del servizio acquedotto, secondo termini di legge e in base a quanto previsto dalla Convenzione sottoscritta tra la presente Autorità e il gestore in data 12.12.11.*

*Le opere acquedottistiche da realizzare sono costituite da sottoservizi interrati.*

### **SERVIZI FOGNATURA E DEPURAZIONE**

*Gli apporti di acque reflue nere dovranno essere convogliati al depuratore "Gabicce Mare".*

*L'ipotesi funzionale dei sistemi di fognatura, distinti per acque meteoriche e per acque nere al servizio della lottizzazione, dovrà ricevere il parere definitivo del gestore del S.I.I.. In specifico il gestore valuterà anche la sostenibilità degli interventi, sia in relazione allo smaltimento dei reflui, per definire se siano compatibili con le infrastrutture in essere o in progetto, sia in base alla*

## **Determinazione n. 821 del 10/04/2012**

*portata di magra dei ricettori finali, come pure in condizioni di piena, permettendo il livello di diluizione, la qualità delle acque ed il corretto smaltimento delle stesse. Il suddetto parere dovrà attestare il rispetto delle disposizioni del Piano d'Ambito e dei livelli minimi dei servizi del D.P.C.M. 04.03.96 e dovrà essere trasmesso all'AATO ed al Comune prima dell'adozione del Piano Particolareggiato in Consiglio Comunale.*

*Gli interventi dei sistemi di fognatura (potenziamenti, estendimenti ecc.) devono essere progettati considerando le future espansioni urbanistiche limitrofe; tali interventi dovranno essere realizzati con oneri a carico dei lottizzanti e/o dell'Amministrazione Comunale. Le opere ricadenti su suolo pubblico diverranno di proprietà comunale. I sistemi di collettamento delle acque nere, dopo il collaudo, saranno presi in carico dal gestore del S.I.I. per la gestione del servizio fognatura, secondo termini di legge e in base a quanto previsto dalla Convenzione sottoscritta tra la presente Autorità e il gestore in data 12.12.11.*

*Le opere fognarie da realizzare sono costituite da sottoservizi interrati.*

*Si invita la vs. Amministrazione Comunale ad attuare le disposizioni contenute nella ns. nota prot. n. 281 del 01.03.11 e nella nota della Regione Marche prot. n. 99592 del 22.02.11, in merito al rilascio delle autorizzazioni allo scarico in pubblica fognatura.*

### **GESTIONE ACQUE METEORICHE**

*La gestione sostenibile delle acque meteoriche dovrà essere attuata con interventi che comportino il contenimento dei deflussi delle suddette acque ed il loro recupero e utilizzo per scopi compatibili.*

*In particolare il progetto dovrà prevedere le pavimentazioni permeabili per le aree esterne (cortili, spiazzi, stradine, strade d'accesso e parcheggi) e i tetti verdi per le superfici delle coperture.*

*La riduzione del consumo di acqua potabile dovrà essere attuata recuperando le acque meteoriche in opportune vasche per poter essere riutilizzate per altri scopi, quali l'irrigazione del verde, le cassette di risciacquo dei servizi igienici, il funzionamento della lavatrice, la pulizia della casa e come acqua di raffreddamento.*

*L'immissione delle acque meteoriche in acque superficiali deve avvenire se sono state considerate tutte le soluzioni per contenere il loro deflusso.*

*Si ritiene che la variante non debba essere assoggettata a VAS, in quanto non sono stati evidenziati effetti negativi in merito al S.I.I.*

*La Scrivente dovrà essere convocata dalle Autorità competenti per il controllo del progetto esecutivo, al fine di verificare il rispetto delle prescrizioni fornite.*

## Determinazione n. 821 del 10/04/2012

*Si comunica che eventuali interventi, verifiche e/o indagini inerenti al S.I.I., che si rendessero necessari nella procedura della variante, non saranno a carico dei costi del Piano d'Ambito."*

**2. La Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 4.2 - P.O. Assetto e tutela idraulica ed idrogeologica negli strumenti di trasformazione del territorio** (ex P.O. Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio del Servizio 4.1), con nota prot. 14552 del 01/03/2012, ha espresso il seguente parere:

**“Omissis... ai fini dell’espressione del parere previsto nell’ambito della verifica di assoggettabilità di cui all’art. 12 del D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii., si rappresenta quanto segue.**

### **Premesso**

- *che in base agli adempimenti previsti dalla normativa vigente in materia di Valutazione Ambientale Strategica, questa Posizione Organizzativa è stata individuata da parte dell’Autorità Competente, in collaborazione con l’Autorità Procedente, fra i Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) da coinvolgere in fase di consultazione preliminare, al fine di rendere compatibile l’attuazione della presente variante con gli obiettivi di tutela e sostenibilità ambientale di rispettiva competenza;*
- *che gli aspetti ambientali riconducibili alla competenza della scrivente P.O. sono: suolo, sottosuolo, acqua (superficiale e sotterranea), reticolo idrografico superficiale e ambiente ripariale.*

**Valutato** *il contenuto del Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a Vas redatto dall’Arch. Stefano Matteoni, ai sensi dell’art. 12 del D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii..*

### **Preso atto che:**

- *L’intervento proposto in variante al P.R.G. vigente ai sensi dell’art. 26 della L.R. n.34/1992 e s.m.i., si configura come ristrutturazione urbanistica, da realizzare mediante piano di recupero di iniziativa pubblica e privata, sull’area adiacente Piazza Giardini Unità d’Italia.*
- *Il piano si prefigge due principali obiettivi:*
  1. *Intervenire sull’assetto della scalinata che conduce al “lungomare basso” e alla spiaggia, realizzando un ascensore e delle rampe di collegamento. Sono inoltre previsti lavori di riqualificazione della scalinata stessa e di generale rifacimento della pavimentazione.*
  2. *Intervenire, mediante ristrutturazione urbanistica, sull’isolato attualmente occupato dal “Piccolo Hotel”, dalla Pensione “Maria” e dalla proprietà della famiglia Scola. L’intervento su quest’area prevede la completa demolizione delle attuali strutture e la costruzione di un edificio a destinazione commerciale-residenziale, costituito da due piani interrati e sei piani fuori terra della superficie coperta complessiva pari a 957.20 m<sup>2</sup>.*



## Determinazione n. 821 del 10/04/2012

Considerato che l'area in oggetto di variante ricade nel centro della città e quindi risulta inserita in ambito urbanizzato, dotato di reti fognarie separate acque bianche e nere, come mostra l'allegato n.8 al rapporto preliminare.

Considerato altresì che nel P.A.I. dell'Autorità di Bacino Interregionale Conca-Marecchia la zona non è interessata da dissesti o ambiti esondabili. A tal proposito si fa notare che sia il rapporto preliminare che la scheda di sintesi prendono erroneamente a riferimento, per l'ambito trattato, il solo P.A.I. Regionale.

**E' parere di questa P.O. che per gli aspetti di competenza la proposta variante parziale al PRG non presenti elementi di strategicità e non possa avere impatti significativi sull'ambiente, tali da richiedere l'assoggettabilità a VAS.**

Si fa tuttavia presente che sul Piano di recupero, andrà acquisito il parere di compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/01.

Nell'ambito del rilascio del suddetto parere, in base agli esiti dei richiesti studi geologici-geomorfologici, idrologici-idrogeologici, la scrivente potrà comunque formulare ulteriori prescrizioni o limitazioni, per l'attuazione delle previsioni urbanistiche proposte.

Si mette inoltre in evidenza che in base a quanto dispone l'art.10 della recente L.R. n.22/2001 gli strumenti di pianificazione del territorio o loro varianti, da cui derivi una trasformazione territoriale in grado di modificare il regime idraulico, devono contenere una "verifica di compatibilità idraulica", volta a riscontrare che non sia aggravato il livello di rischio idraulico esistente, né pregiudicata la possibilità di riduzione anche futura di tale livello, prevedendo altresì misure di compensazione rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica della medesima trasformazione.

Con finalità di protezione il territorio dal rischio idraulico e nel contempo di sostenibilità idrologica, si prende atto che l'intervento prevede sistemi di recupero delle acque meteoriche per il loro riutilizzo, in base a quanto specificato nel Rapporto Preliminare."

**3. L'A.S.U.R. n. 1 – Pesaro**, con nota prot. 1653 del 26/01/2012, recante timbro di posta in arrivo del 01/02/2012, acquisita agli atti con prot. 9922 del 14/02/2012, ha espresso il seguente parere: **"Omissis ...esaminato il Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, questo Dipartimento, per quanto di competenza, non ravvisa effetti significativi sull'ambiente dovuti all'applicazione del piano o del programma oggetto d'esame; pertanto si ritiene che la proposta di variante debba essere esclusa dalla procedura di VAS."**

## Determinazione n. 821 del 10/04/2012

4. **Marche Multiservizi S.p.a.**, con nota prot. 4455 del 23/03/2012, pervenuta in data 26/03/2012 e acquisita agli atti di questa A.P. con prot. n. 21511 del 27/03/2012, ha espresso il seguente parere:

*“Omissis ...si comunica che, per quanto di competenza, l’area risulta inserita in zona urbanizzata. Le opere richieste, trattandosi di allacciamento ai sottoservizi interrati, non rappresentano particolare impatto ambientale.”*

5. **La Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche**, con nota prot. 4702 del 27/03/2012, recante timbro di posta in arrivo del 03/04/2012, acquisita agli atti con prot. 23722 del 04/04/2012, ha espresso il seguente parere:

*“Omissis ...questa Soprintendenza, anche a seguito di uno specifico sopralluogo ispettivo nei luoghi di cui trattasi, ritiene di esprimere quanto segue.*

*Gli interventi proposti, inseriti in un contesto urbanizzato, che si prefiggono di ottimizzare, non stravolgendole, le attuali connotazioni del medesimo, risultano complessivamente ad esso compatibili paesaggisticamente e pertanto, a parere della Scrivente, non necessariamente assoggettabili alla procedura VAS.*

*Nel merito specifico degli stessi e relativamente agli aspetti paesaggistici di stretta competenza si ritiene viceversa che, al fine di armonizzare ancora di piu’ l’inserimento delle opere proposte in un’area già complessa per la sua attuale saturazione urbanistica e per la specifica funzione di filtro tra città e litorale marino, debbano essere apportate, in sede di progettazione esecutiva, le seguenti modifiche progettuali.*

### Fabbricato:

*Benchè la soluzione di un edificio con le pareti verticali a verde consenta di assimilarlo maggiormente, per omogeneità di cromie e consistenza, al paesaggio circostante presente (scarpata verso monte) e pertanto di dissimularne la volumetria, l’altezza del medesimo, unita alla sua ricercata monoliticità, comportano comunque un aggravio di presenza in termini di ulteriore affollamento dell’edificato esistente e di incombenza sulla piazza pubblica, dove già altri alti fabbricati si affacciano, limitando la percezione anche a distanza dell’intorno naturale (monte e litorale), di cui il vincolo di tutela paesaggistico esistente si prefigge la salvaguardia..*

*Conseguenzialmente a tale premessa si ritiene dunque opportuno che il fabbricato sia ridotto volumetricamente di almeno un piano.*

*Inoltre si eccepisce anche sulla localizzazione della rampa di accesso ai garage interrati che, in maniera anomala rispetto al costruito circostante, viene posizionata in esterno al fabbricato a caratterizzare uno dei suoi lati corti. Onde evitare dunque tale difformità di linguaggio all’interno*

## Determinazione n. 821 del 10/04/2012

*del centro urbano, che indubbiamente sarebbe causa di un effetto straniante rispetto all'intorno, si ritiene che la medesima debba trovare piu' giusta collocazione all'interno della corte del fabbricato, laddove peraltro potrà essere maggiormente occultata.*

### L'ascensore:

*L'inserimento di tale elemento tecnico, ad iniziativa pubblica e pubblico utilizzo in area urbanizzata, si ritiene condivisibile in considerazione della sua necessità relativamente al superamento delle barriere architettoniche.*

*Si fa comunque presente che l'introduzione di tale opera dovrà essere occasione per il riordino dell'intera area in cui si colloca.*

*Secondo tale principio i volumi casualmente posizionati e provvisori esistenti dovranno eliminati o sostituiti, in caso necessari per l'Amministrazione, con altri di equivalente volumetria dislocati nel rispetto della simmetria costruttiva della scala, ovvero su entrambi i fianchi della medesima. Inoltre dovrà essere curata l'area di arrivo a valle della scala e dell'ascensore di connessione con l'arenile, al fine di caratterizzare adeguatamente uno spazio che assolve a funzioni di snodo per l'accesso alla spiaggia e ai due lungomare nel contempo.*

*In ultimo, al fine di ottimizzare l'inserimento del nuovo collegamento verticale con gli elementi architettonici presenti, dovrà essere posta particolare cura alla semplificazione del volume stesso ed alla scelta dei materiali costituenti, in termini di tipologia e cromie. Queste pertanto, piuttosto che in aggiunta, dovranno essere il piu' possibile simili e/o assimilabili alle esistenti."*

### **6. La Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 4.1 - P.O. Pianificazione territoriale – V.I.A. –**

**Beni paesaggistico ambientali**, con nota prot. 23915 del 04/04/2012, ha espresso la valutazione di incidenza, ai sensi del DPR 357/97 e s.m.i., che è risultata positiva con la seguente prescrizione:

*"...omissis...*

*- si dovrà evitare di eseguire i lavori di cantiere nel periodo primaverile, in modo da limitare ogni possibile interferenza con le specie interessate".*

I pareri sopra riportati sono conservati agli atti e depositati presso il Servizio 4.1 - Urbanistica - Pianificazione Territoriale - V.I.A. - V.A.S. - Aree protette della Provincia di Pesaro e Urbino.

### **3. DESCRIZIONE TECNICA DEGLI INTERVENTI**

La variante in esame riguarda un' intervento di ristrutturazione urbanistica da realizzarsi mediante un piano di recupero di iniziativa pubblica e privata su un'area adiacente a Piazza Giardini Unità

## **Determinazione n. 821 del 10/04/2012**

d'Italia del Comune di Gabicce Mare, avente una superficie complessiva pari a 3797,14 mq. Come evidenziato nel Rapporto Preliminare il piano in variante al vigente PRG prevede i seguenti interventi:

1. ristrutturazione urbanistica dell'isolato attualmente occupato dal "Piccolo Hotel", dalla pensione "Maria" e da un edificio residenziale, mediante la completa demolizione delle attuali strutture e la costruzione di un edificio a destinazione commerciale - residenziale.
2. riqualificazione degli spazi pubblici esterni che collegano la Piazza Giardini Unità d'Italia con il "lungomare basso" degli stabilimenti balneari, mediante la realizzazione di un ascensore e di un sistema di rampe che consentano di collegare tutti i livelli dei percorsi presenti; inoltre è previsto il completo rifacimento del rivestimento della scalinata esistente e il rinnovamento dell'illuminazione della stessa. Oltre agli interventi sopra descritti si procederà al rifacimento della pavimentazione della zona di accesso agli stabilimenti balneari prospicienti la scalinata e al riassetto del declivio e del percorso di proprietà comunale immediatamente a sud della scalinata stessa.

I fabbricati attuali che dovranno essere demoliti hanno una altezza massima di n. 5 piani fuori terra, sono dotate al più di un piano interrato o semi-interrato e hanno una superficie coperta complessiva pari a 1086,37 mq. Le strutture ricettive attualmente presenti non sono dotate di alcuna area per parcheggio privato e pubblico.

Con la variante si prevede di realizzare un nuovo edificio avente un'altezza di n. 6 piani fuori terra e n. 2 piani interrati destinati alla realizzazione di dei parcheggi pubblici e privati.

La nuova struttura avrà una superficie coperta complessiva di 957,20 mq e sarà costituita da ca. 568 mq di superficie utile a destinazione commerciale e/o di ristorazione (al piano terra) e da ca. 3338,90 mq di s.u.l. a destinazione residenziale (nei piani sovrastanti). L'edificio sarà caratterizzato dalla presenza del verde pensile su tutti i piani dell'edificio, sia nella copertura come tetto verde (superficie pari a 368 mq), sia nei terrazzi attorno all'edificio come fioriere continue .

Dal punto di vista impiantistico il fabbricato sarà dotato di particolari tecnologie volte al risparmio dei consumi energetici.

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

Visto il contenuto del rapporto preliminare redatto per la verifica di assoggettabilità in oggetto, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.; visti i pareri espressi dagli SCA, riportati al precedente paragrafo 2), compreso l'esito della valutazione d'incidenza; considerata l'entità della variante che prevede la variazione della destinazione d'uso di un'area già edificata ed urbanizzata senza

## Determinazione n. 821 del 10/04/2012

determinare incrementi dell'attuale superficie coperta; considerato che la variante comprende anche interventi volti al miglioramento della qualità urbana e dell'accessibilità degli spazi pubblici; viste le limitazioni imposte nel parere espresso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche, è possibile ritenere che non vi siano effetti significativi derivanti dall'attuazione degli interventi previsti con la variante in esame tali da determinare l'assoggettamento della stessa alla procedura di VAS.

Si ritiene soltanto di osservare che la documentazione pervenuta non ha descritto chiaramente i contenuti della variante urbanistica. Ovvero manca un raffronto fra il vigente PRG e la variante che quantifichi con esattezza, in termini urbanistici (indici edilizi, destinazioni d'uso, standard, ecc), l'entità delle trasformazioni rispetto allo strumento di pianificazione attuale.

A giudizio dell'Ufficio scrivente la carenza di tali informazioni, tuttavia, non appaiono determinanti ai fini della presente verifica di assoggettabilità a VAS, in base alle considerazioni sopra esposte.

In ogni caso le suddette specificazioni dovranno essere fornite obbligatoriamente per l'espressione del successivo parere di conformità, ai sensi dell'art. 26 della L.R.26/94 s.m.i., nell'ambito del quale questa stessa A.P. potrà prescrivere eventuali ed ulteriori limitazioni alle previsioni avanzate.

### 5. CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto questo ufficio ritiene di poter **proporre l'esclusione della variante dalla procedura di VAS prevista agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/06 s.m.i.**

**Relativamente ai pareri espressi dagli SCA, riportati nel precedente paragrafo 2), il Comune dovrà conformarsi ad esso con riferimento ai contenuti prescrittivi ed alle raccomandazioni, nonché alle eventuali precisazioni e specificazioni.**

**Si specifica che qualora in sede di adozione definitiva della variante in oggetto venissero introdotte modifiche conseguenti all'accoglimento di eventuali osservazioni alle previsioni urbanistiche, il Servizio scrivente, in qualità di autorità competente, nell'ambito dell'espressione del parere di cui all'art. 26 della L.R. 34/92 e s.m.i., si riserva di valutare la conformità delle variazioni apportate rispetto all'esito della presente verifica di assoggettabilità.”””**

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

**Visto** l'art. 107 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. del 18/08/2000 n. 267;

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

**D E T E R M I N A**

- I. **Di escludere** dalla procedura di VAS prevista agli artt. da 13 a 18 del citato Decreto, in base all'art. 12 co.4 del D.Lgs. n. 152/06 e ss.mm.ii., il piano di ristrutturazione urbanistica di iniziativa pubblica e privata in variante al P.R.G. ed al P.P. delle strutture ricettive vigenti del Comune di GABICCE MARE indicato in oggetto.
- II. Di stabilire le condizioni ed indicazioni seguenti:
- a. Relativamente ai pareri espressi dagli SCA ed alle osservazioni espresse dalla scrivente autorità, riportati rispettivamente ai precedenti paragrafi 2) e 4) del parere rif. prot. 87856\11 del 10/04/2012, il Comune dovrà conformarsi ad essi con riferimento ai contenuti prescrittivi ed alle raccomandazioni, nonché alle eventuali precisazioni e specificazioni.
  - b. Qualora in sede di adozione definitiva del piano in oggetto venissero introdotte modifiche conseguenti all'accoglimento di eventuali osservazioni alle previsioni urbanistiche, il Servizio scrivente, in qualità di autorità competente, nell'ambito dell'espressione del parere di cui all'art. 26 della L.R. 34/92 e s.m.i., si riserva di valutare la conformità delle variazioni apportate rispetto all'esito della presente verifica di assoggettabilità.
- III. Di trasmettere la presente determinazione al Comune di GABICCE MARE, che dovrà pubblicarla sul proprio sito web istituzionale per almeno 30 giorni, in base a quanto previsto all'art. 12 co. 5 del D.lgs 152/06 s.m.i. e dalla D.G.R. n.1813/2010.
- IV. Di trasmettere la presente determinazione, in formato digitale, a tutti i soggetti competenti in materia ambientale (SCA) coinvolti nella procedura di verifica in oggetto, qui di seguito elencati:
- 1) Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 4.2 - P.O. *Assetto e tutela idraulica ed idrogeologica negli strumenti di trasformazione del territorio* (ex P.O. *Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio* del Servizio 4.1);
  - 2) Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio 4.1 - P.O. Pianificazione territoriale – V.I.A. – Beni paesaggistico ambientali;
  - 3) A.A.T.O. N°1 - Marche Nord;
  - 4) A.S.U.R. n. 1 – Zona Territoriale di Pesaro;
  - 5) Marche Multiservizi s.p.a.;
  - 6) Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche.

## Determinazione n. 821 del 10/04/2012

- V. Di provvedere alla pubblicazione della presente determinazione sul sito web di questa Amministrazione Provinciale.
- VI. Di dare atto che il presente provvedimento non sostituisce nessun altro parere o autorizzazione richiesto dalle vigenti norme e che viene emesso fatti salvi eventuali diritti di terzi.
- VII. Di dare atto che il presente provvedimento non comporta per sua natura impegno di spesa.
- VIII. Di dare atto che il responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 5, 1° comma, della legge 241/90 è l'Arch. Marzia Di Fazio e che la documentazione concernente la presente fattispecie può essere visionata presso lo scrivente Servizio.
- IX. Di rappresentare ai sensi dell'articolo 3 comma 4 della legge 241/90 che la presente determinazione può essere impugnata dinanzi al TAR entro 60 giorni con ricorso giurisdizionale oppure entro 120 giorni con ricorso straordinario amministrativo al Capo dello Stato.

MDF/mp/ed  
1421VAS\11VAS\11GA10104.doc

Dirigente Servizio 4.1  
F.to ARCH. BARTOLI MAURIZIO

---

*La presente copia, composta di n..... pagine, è conforme all'originale conservato in atti e consta altresì di n..... allegati per un totale di n..... pagine.*

Pesaro,

---