



Determinazione n. 1103 del 30/07/2026

OGGETTO: COMUNE DI GABICCE MARE - PROVVEDIMENTO FINALE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS - ART. 12 D.LGS. 152/2006 - E VALUTAZIONE DI INCIDENZA – D.P.R. 357/1997 E D.G.R. 1661/2020 – RELATIVO A: VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE RELATIVAMENTE ALLA SCHEDA N.10 DELLA TAV.N.17 "CENSIMENTO DEI BENI ARCHITETTONICI URBANI ED EXTRAURBANI, ART.16 DEL PPAR, IN MERITO ALL'IMMOBILE SITO IN VIA ROSSINI N.16-18.

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

VISTI:

- 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;
- 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";
- 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;
- il Documento di indirizzo per la VAS, emanato dalla Regione Marche con Decreto n. 13 del 17 gennaio 2020;
- l'art. 5 del D.P.R. n. 357/1997, concernente la Valutazione di incidenza;
- le linee guida regionali per la Valutazione di incidenza, approvate con D.G.R. n. 1661/2020 e s.m.i.;

- 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 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;
- 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.

VISTA l’istanza presentata dal Comune di Gabicce Mare in qualità di autorità procedente, acquisita al protocollo di questa Amministrazione Provinciale con n. 9402 del 29/05/2026, per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all’art. 12 del D.Lgs. 152/06, inerente la Variante parziale al PRG vigente relativamente alla scheda n.10 della Tav. n.17 "Censimento dei beni architettonici urbani ed extraurbani, art.16 del PPAR", in merito all’immobile sito in Via Rossini nn.16-18.

EVIDENZIATO che la verifica di assoggettabilità a VAS in oggetto comprende lo screening di valutazione di incidenza (VINCA), la cui procedura si integra a quella di VAS ai sensi dell’art. 10 comma 3 del D.Lgs 152/06 e delle linee guida regionali di cui alle DGR n. 179/2025 e n. 1661/2020.

PRESO ATTO che, ai sensi degli artt. 19 e 24 della L.R. n.6/2007, la competenza in materia di VAS e di Valutazione di incidenza per la variante in oggetto è ascrivibile a questa Provincia;

VISTI i contenuti della variante oggetto della presente procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, qui di seguito sinteticamente descritti:

L’immobile oggetto dalla presente Variante parziale al PRG vigente, ubicato lungo Via Rossini ai civici nn. 16-18 in località Case Badioli del Comune di Gabicce Mare, è censito catastalmente al Foglio 3, particella 613 ed è individuato nella scheda n. 10 della Tav. 17 del PRG comunale ad oggetto: "Relazione e Normativa - Censimento dei beni architettonici urbani ed extraurbani di cui all’art. 16 del PPAR". Tale censimento ha parzialmente sostituito quello riferito all’originario Piano Particolareggiato dei beni di particolare valore architettonico e storico-documentario" (approvato con D.C.C. n. 109 del 25/09/1995 ai sensi della L.R. 13/1990) ove il fabbricato in oggetto era individuato con la scheda n. 18. La modalità di intervento attualmente consentita per l’edificio è il

restauro e risanamento conservativo, di cui all'art 3 della Tav. 17 del PRG, comprensiva delle opere di miglioramento degli annessi e del recupero degli spazi circostanti.

La presente variante si rende necessaria in quanto il fabbricato rurale si trova in pessime condizioni sia manutentive che strutturali: alcune parti sono crollate ed altre puntellate per limitarne i crolli. Tenuto conto delle evidenti condizioni statiche dell'edificio e l'evidente impossibilità di recupero strutturale, la proposta di variante al PRG in oggetto, consiste nella modifica dell'attuale categoria di intervento, da "Risanamento conservativo" senza demolizione e ricostruzione (art. 3 Tav. 17 PRG), alla "Conservazione tipologica con demolizione e ricostruzione", prevista tra le tipologie di interventi di cui all'art. 2 Tav. 17 del PRG comunale. Viene inoltre confermata, come nella originaria scheda n. 18, la possibilità di realizzare un portico sul fronte dell'edificio (profondità max 3,50 ml), e di portare gli annessi laterali a filo del portico, mantenendo inalterate le caratteristiche di finitura dell'immobile.

VISTA e condivisa integralmente la relazione istruttoria prot. n. 33429 del 30/07/2026, a firma della responsabile del procedimento Dott.ssa Roberta Catucci e della titolare di Elevata Qualificazione 3.6 Arch. Marzia Di Fazio, che si allega come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione: relazione dalla quale risulta escludibile dalla procedura di VAS, ai sensi dell'art.12 co. 4 del D.Lgs. 152/06 e del par. A.3 co. 5 della D.G.R. 179/2025, la variante parziale al vigente PRG del Comune di Gabicce Mare indicata in oggetto, in quanto non sono emersi impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale poiché la proposta di variante medesima:

- incentiva la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente ed in stato di abbandono favorendo il "costruito sul già costruito" ed il risparmio del consumo di suolo;
- consente di riqualificare e valorizzare l'architettura rurale extraurbana ed il contesto ambientale circostante, preservando comunque le caratteristiche tipologiche tipiche degli edifici agricoli presenti nel territorio marchigiano;
- prevede una categoria di intervento che, pur ammettendo la demolizione e ricostruzione integrale dell'edificio, prescrive comunque la "conservazione tipologica" imponendo specifici accorgimenti esecutivi, quali il mantenimento dimensionale del fabbricato, dei dettagli, dei particolari costruttivi, delle facciate e, ove possibile, delle stesse tecniche costruttive, avendo come obiettivo quello di ricostruire un edificio simile a quello di origine.

VISTA e condivisa integralmente la relazione istruttoria prot. n. 29512 del 03/07/2026, relativa alla valutazione di incidenza – compresa nel procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS - a firma del responsabile del procedimento Dott. Sandro Di Massimo - titolare della E.Q. 3.5 - dalla quale risultano sussistenti i presupposti per esprimere Screening di Incidenza specifico positivo, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 357/1997 e della D.R.G. 1661/2020; relazione allegata come parte integrante e sostanziale alla suddetta relazione di VAS e dalla quale risulta che la variante

non determina perdita, alterazione o frammentazione di habitat di interesse comunitario; non comporta perdita o frammentazione di habitat di specie di interesse comunitario; non produce incidenze significative negative sugli habitat e sulle specie tutelati dalle Direttive 92/43/CEE "Habitat" e 2009/147/CE "Uccelli".

PRESO ATTO:

- che la Dott.ssa Roberta Catucci, responsabile del procedimento in oggetto, non si trova, così come dalla stessa dichiarata 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;
- che l'Arch. Marzia Di Fazio, titolare della E.Q. 3.6, a cui fa capo l'unità organizzativa responsabile del procedimento provinciale, non si trova, così come dalla stessa dichiarata nella richiamata relazione istruttoria in situazione di incompatibilità e in 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 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.

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. Marzia Di Fazio, titolare della E.Q. 3.6 "Urbanistica - VAS".

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 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 parziale al PRG vigente del Comune di Gabicce Mare, relativamente alla scheda n.10 della Tav. n.17 *"Censimento dei beni architettonici urbani ed extraurbani, art.16 del PPAR"*, in merito all'immobile sito in Via Rossini nn.16-18, per le motivazioni

espresse nella relazione istruttoria prot. n. 33429 del 30/07/2026, allegata come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione;

2. **DI APPROVARE**, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, il **parere di Screening di Valutazione di Incidenza Specifico Positivo** espresso, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 357/1997 e della D.R.G. 1661/2020, con relazione istruttoria prot. n. 29512 del 03/07/2026, (Allegato alla suddetta relazione istruttoria di verifica di VAS prot. n. 33429 del 30/07/2026);
3. **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 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.
4. **DI DARE MANDATO** agli uffici di inviare la presente determinazione al Comune di GABICCE MARE e, per opportuna conoscenza, al Servizio 3 - E.Q. 3.5 "Centro ricerche botanico-vegetazionali - Rete Natura 2000 - Educazione, valorizzazione e progettazione ambientale" di questa Amministrazione provinciale, coinvolto nella procedura di verifica in oggetto in qualità di Soggetti Competente in materia Ambientale (SCA);
5. **DI DARE MANDATO altresì** agli uffici di comunicare il presente atto al Gruppo Carabinieri Forestale di Pesaro e Urbino e alla Polizia Provinciale, in qualità di organi di sorveglianza della Rete Natura 2000, così come previsto dalle Linee guida regionali (D.G.R n. 1661/2020);
6. **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 Trasparente" dell'Ente, secondo quanto previsto dall'art. 23 del Decreto Legislativo 14 Marzo 2013 n. 33;
7. **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;

8. **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;
9. **DI DARE ATTO** che:
- la responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 5, 1° comma, della legge 241/90 è la Dott.ssa Roberta Catucci, funzionario tecnico del Servizio 3 – E.Q. 3.6 - Ufficio 3.6.1, e che la documentazione concernente la presente fattispecie può essere visionata presso lo scrivente Servizio;
 - il responsabile del procedimento di screening di valutazione di incidenza, ai sensi dell'art. 5, 1° comma, della legge 241/90, è il Dott. Sandro Di Massimo, Titolare di Elevata Qualificazione 3.5 “Centro Ricerche botanico-vegetazionali – Rete natura 2000 – Educazione, valorizzazione e progettazione ambientale” del Servizio 3, e che la documentazione concernente la presente fattispecie può essere visionata presso lo scrivente Servizio.
10. **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 la presentazione, entro centoventi giorni, del ricorso straordinario di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 1199/1971, come modificato dall'art. 6 del D.L. n. 19 del 19.02.2026 convertito dalla Legge n. 50 del 20.04.2026.

**Il Dirigente del Servizio 3
PACCHIAROTTI ANDREA**

sottoscritto con firma digitale

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

OGGETTO: COMUNE DI GABICCE MARE - PROVVEDIMENTO FINALE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS - ART. 12 D.LGS. 152/2006 E S.M.I. - VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE RELATIVAMENTE ALLA SCHEDA N.10 DELLA TAV.N.17 "CENSIMENTO DEI BENI ARCHITETTONICI URBANI ED EXTRAURBANI, ART.16 DEL PPAR, IN MERITO ALL'IMMOBILE SITO IN VIA ROSSINI N.16-18.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE: 2784 / 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, li 30/07/2026

La Titolare di E.Q. 3.6
Arch. Marzia Di Fazio

sottoscritto con firma elettronica



Pesaro, 30/07/2026

Class. 009-7 F.53/2026
Cod. Proc. VS26GA101

OGGETTO: COMUNE DI GABICCE MARE - PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS - ART. 12 D.LGS. 152/2006 - VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE RELATIVAMENTE ALLA SCHEDA N.10 DELLA TAV.N.17 "CENSIMENTO DEI BENI ARCHITETTONICI URBANI ED EXTRAURBANI, ART.16 DEL PPAR, IN MERITO ALL'IMMOBILE SITO IN VIA ROSSINI N.16-18.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

1. PREMESSA

1.1 Ambito di applicazione:

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) si applica ai piani ed ai programmi, nonché alle loro modifiche, che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.

L'articolo 6 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, commi 1 e 2, definisce l'ambito di applicazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), come di seguito riportato:

"1. La valutazione ambientale strategica riguarda i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.

2. Fatto salvo quanto disposto al comma 3, viene effettuata una valutazione per tutti i piani e 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".*

Il comma 3 del richiamato art. 6 del D.Lgs 152/06 stabilisce che per i suddetti piani e programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale o che 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), tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento.



Il comma 3-bis del citato art. 6 stabilisce, inoltre, che tutti i piani e i programmi diversi da quelli suddetti, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, sono anch'essi da sottoporre a preventiva verifica di assoggettabilità da parte dell'autorità competente, secondo le disposizioni dell'articolo 12.

La variante in esame rientra fra i casi da sottoporre a verifica di assoggettabilità a VAS.

1.2 Competenze:

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, ai sensi del comma 6 dell'art. 5 della citata L.R. 19/2023 e della D.G.R. n. 87 del 29/01/2024, in quanto il Comune di Gabicce Mare non ha assunto tale competenza.

1.3 Avvio del procedimento:

Il Comune di Gabicce Mare in qualità di autorità procedente, con nota prot. 9402 del 29/05/2026, acquisita agli atti con prot. 24406 del 03/06/2026, ha trasmesso a questa Amministrazione Provinciale, quale autorità competente, la richiesta per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS in merito alla: Variante parziale al PRG vigente relativamente alla scheda n.10 della Tav. n.17 "Censimento dei beni architettonici urbani ed extraurbani", art.16 del PPAR, in merito all'immobile sito in Via Rossini n.16-18.

La documentazione acquisita agli atti con prot. n° 9402 del 29/05/2026 e n° 24854 del 04/06/2026, è la seguente:

1. Rapporto Preliminare di screening di VAS;
2. Allegato al rapporto preliminare: Scheda di sintesi;
3. Relazione tecnica;
4. Scheda censimento attuale e variata;
5. Documentazione fotografica;
6. Tav. 01 - Stato attuale - Piante, prospetti, documentazione fotografica;
7. Tav. 02 - Progetto - Piante, prospetti;
8. Ta. 17 - Relazione e normativa PRGC vigente Censimento beni;
9. Relazione geologica e di compatibilità idraulica.

Questa Amministrazione Provinciale, con nota prot. 25297 del 08/06/2026, ha comunicato il mancato avvio del procedimento in quanto la documentazione risultava carente del cd. *Format proponente* necessario per la Valutazione di incidenza, di cui all'art. 5 del DPR 357/1997 e della DGR 1661/2020, compresa all'interno della procedura in oggetto.

Tale documento è stato trasmesso dal Comune con prot. 10194 del 11/06/2026, acquisito agli atti provinciali con prot. 26216 del 11/06/2026.



A seguito della suddetta integrazione questo ufficio, con nota prot. 26531 del 15/06/2026, ha comunicato l'avvio del procedimento, individuando come soggetto competente in materia ambientale la E.Q. 3.5 "Centro ricerche botanico-vegetazionali - Rete Natura 2000 - Educazione, valorizzazione e progettazione ambientale" di questa Provincia, titolata ad esprimere il parere di valutazione di incidenza.

Con nota prot. 26788 del 16/06/2026, l'Amm.ne provinciale ha provveduto a richiedere al suddetto SCA il parere di screening di valutazione di incidenza.

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

I soggetti competenti in materia ambientale (SCA), così come definiti all'art. 5 del D.lgs 152/06, sono "le pubbliche amministrazioni e gli enti pubblici che, per le loro specifiche competenze o responsabilità in campo ambientale, possono essere interessate agli impatti sull'ambiente dovuti all'attuazione dei piani o programmi".

L'art. 12 comma 2 del D.lgs. 152/06 prevede che, l'autorità competente, in collaborazione con l'autorità procedente, individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmette loro il rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS per acquisirne il parere.

Per il procedimento in oggetto si è ritenuto di coinvolgere la sola E.Q. 3.5 "Centro ricerche botanico-vegetazionali - Rete Natura 2000 - Educazione, valorizzazione e progettazione ambientale" di questa Provincia, titolata ad esprimere il parere di valutazione di incidenza, in quanto il Comune di Gabicce Mare ha reso noto di aver richiesto e in gran parte già acquisito i pareri preordinati all'adozione della variante dei seguenti enti, aventi competenze in materia ambientale, che sono stati allegati all'istanza in oggetto:

- AST di Pesaro e Urbino - parere favorevole (acquisito dal Comune con prot. n. 21629/2025);
- Marche Multiservizi - parere favorevole con indicazioni e prescrizioni (acquisito dal Comune con prot. n. 22509/2025);
- Regione Marche - Settore Genio Civile Marche Nord – parere n. 4118/25 favorevole con indicazioni e prescrizioni, espresso ai sensi dell'art. 89 del DPR n. 380/01 (acquisito dal Comune con prot. n. 23111/2025).
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche (parere non pervenuto: il Comune fa presente che la Soprintendenza non si è espressa entro i termini massimi del procedimento previsti per legge - 90 giorni dal ricevimento dell'istanza).

Il parere di valutazione di incidenza, integrato nella procedura in oggetto, è stato acquisito agli atti con prot. 29519 del 03/07/2026 ed allegato come parte integrante e sostanziale alla presente relazione istruttoria (Allegato A).



3. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

L'immobile oggetto della presente Variante parziale al PRG vigente, ubicato lungo Via Rossini ai civici nn. 16-18 in località Case Badioli del Comune di Gabicce Mare, è censito catastalmente al Foglio 3, particella 613 ed è individuato nella scheda n. 10 della Tav. 17 del PRG comunale ad oggetto: "Relazione e Normativa - Censimento dei beni architettonici urbani ed extraurbani di cui all'art. 16 del PPAR".

Tale censimento ha parzialmente sostituito quello riferito all'originario Piano Particolareggiato dei beni di particolare valore architettonico e storico-documentario" (approvato con D.C.C. n. 109 del 25/09/1995 ai sensi della L.R. 13/1990) ove il fabbricato in oggetto era individuato con la scheda n. 18.

La modalità di intervento attualmente consentita per l'edificio è il restauro e risanamento conservativo, di cui all'art 3 della Tav. 17 del PRG, comprensiva delle opere di miglioramento degli annessi e del recupero degli spazi circostanti.

La presente variante si rende necessaria in quanto il fabbricato rurale si trova in pessime condizioni sia manutentive che strutturali: alcune parti sono crollate ed altre puntellate per limitarne i crolli.

Il precario stato di conservazione dell'immobile non ha permesso un dettagliato rilievo degli spazi interni (come invece avvenuto per l'esterno con il laser scanner), ma esclusivamente una sommaria documentazione fotografica degli ambienti e della tipologia delle strutture non collassate.

Tenuto conto delle evidenti condizioni statiche dell'edificio e l'evidente impossibilità di recupero strutturale, la proposta di variante al PRGC in oggetto, consiste nella modifica dell'attuale categoria di intervento, da "Risanamento conservativo" senza demolizione e ricostruzione (art. 3 Tav. 17 PRG), alla "Conservazione tipologica con demolizione e ricostruzione", prevista tra le tipologie di interventi di cui all'art. 2 Tav. 17 del PRG comunale.

Viene inoltre confermata, come nella originaria scheda n. 18, la possibilità di realizzare un portico sul fronte dell'edificio (profondità max 3,50 ml), e di portare gli annessi laterali a filo del portico, mantenendo inalterate le caratteristiche di finitura dell'immobile.

L'area di intervento è soggetta ai seguenti vincoli ambientali:

- ZPS Zone di Protezione Speciale – DGR n. 1709/1997;
- Beni Paesaggistici DM 31/07/85 – Galassini.

4. VALUTAZIONE DI SIGNIFICATIVITA' DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

Come descritto nel paragrafo precedente, la proposta di variante parziale al PRGC vigente consiste nella modifica della tipologia di intervento da "Risanamento conservativo" senza demolizione e ricostruzione (art. 3 Tav. 17 PRG), a "Conservazione tipologica con demolizione e ricostruzione" (art. 2 Tav. 17 PRG) dell'edificio ubicato nella frazione di Case Badioli, lungo Via Rossini nn.14-16.

Per la valutazione degli impatti ambientali e del loro livello di significatività derivanti dalla presente variante si è tenuto conto, in primo luogo, del parere di valutazione di incidenza acquisito nell'ambito del procedimento

Pagina 4 di 6



in oggetto, espresso dalla E.Q. 3.5 "Centro ricerche botanico-vegetazionali - Rete Natura 2000 - Educazione, valorizzazione e progettazione ambientale" di questo Servizio. Come si può notare dal parere, allegato come parte integrante e sostanziale alla presente relazione istruttoria, lo screening di valutazione di incidenza ha dato esito positivo in quanto la variante non determina perdita, alterazione o frammentazione di habitat di interesse comunitario; non comporta perdita o frammentazione di habitat di specie di interesse comunitario; non produce incidenze significative negative sugli habitat e sulle specie tutelati dalle Direttive 92/43/CEE "Habitat" e 2009/147/CE "Uccelli".

Si è tenuto conto, inoltre, dei pareri dei soggetti avente competenze in materia ambientale (SCA) preventivamente acquisiti dal Comune e trasmessi con l'istanza dai quali risulta quanto segue:

Il parere dell'A.S.T. Pesaro Urbino non ha rilevato alcuna criticità ambientale esprimendosi favorevolmente senza condizioni all'attuazione della variante.

Marche Multiservizi ha espresso parere favorevole alla variante limitandosi ad indicare le modalità di fornitura dei servizi idrici e degli scarichi in fognatura.

Il parere della Regione Marche - Settore Genio Civile Marche Nord, rilasciato ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e art. 31 della L.R. 19/202, non ha evidenziato particolari criticità in ordine alle condizioni geomorfologiche e idrauliche del territorio interessato, fornendo tutte le indicazioni e prescrizioni da eseguire in sede di progettazione esecutiva degli interventi.

In aggiunta a quanto sopra rappresentato si evidenzia che la variante:

- incentiva la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente ed in stato di abbandono favorendo il "costruito sul già costruito" ed il risparmio del consumo di suolo;
- consente di riqualificare e valorizzare l'architettura rurale extraurbana ed il contesto ambientale circostante, preservando comunque le caratteristiche tipologiche tipiche degli edifici agricoli presenti nel territorio marchigiano;
- prevede una categoria di intervento che, pur ammettendo la demolizione e ricostruzione integrale dell'edificio, prescrive comunque la "conservazione tipologica" imponendo specifici accorgimenti esecutivi, quali il mantenimento dimensionale del fabbricato, dei dettagli, dei particolari costruttivi, delle facciate e, ove possibile, delle stesse tecniche costruttive, avendo come obiettivo quello di ricostruire un edificio simile a quello di origine.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto questo ufficio ritiene che la previsione di variante parziale al PRG vigente, proposta dal Comune di GABICCE MARE, non determini alcun impatto significativo sull'ambiente e sul patrimonio culturale tale da richiederne l'assoggettamento a VAS, anche in relazione ai criteri di cui all'allegato I – parte seconda del D.Lgs 152/06.



5. CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto questo ufficio, propone di esprimere parere favorevole per l'esclusione del variante in oggetto dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/06.

La Titolare di Elevata Qualificazione 3.6 "Urbanistica - VAS" ed 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 provvedimento, 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.*

La Responsabile del procedimento

Dott.ssa Roberta Catucci

*Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Las. n. 82/2005 e s.m.i.*

Visto e condiviso

dalla titolare di EQ 3.6

Arch. Marzia Di Fazio

*Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Las. n. 82/2005 e s.m.i.*

mdf/rc

file:\\PSSIVFS9\\Zone\\Uzone\\UURBA\\01-6-97\\141URBA\\1421VAS\\26vas\\26GA10103_relazione istruttoria.doc



Provincia
di Pesaro e Urbino

SERVIZIO 3 - AMBIENTE - URBANISTICA - PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE - GESTIONE RISERVA NATURALE
STATALE "GOLA DEL FURLO" - ATTIVITA' ESTRATTIVE

Allegato A

Classifica: 009-9

Fascicolo: 54/2026

(da citare sempre nella risposta)

Riferimento P.G. n. 26788 del 16/06/2026

Pesaro, firmato digitalmente il 03/07/2026

Alla E.Q. 3.6 Urbanistica – VAS
Dott.ssa Marzia Di Fazio

OGGETTO: COMUNE DI GABICCE MARE. PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS - ART. 12 D.LGS. 152/2006, DGR 179/2025 E DGR 1661/2020 - VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE RELATIVAMENTE ALLA SCHEDA N.10 DELLA TAV. N.17 "CENSIMENTO DEI BENI ARCHITETTONICI URBANI ED EXTRAURBANI, ART.16 DEL PPAR, INMERITO ALL'IMMOBILE SITO IN LOC. CASE BADIOLI, ALL'INTERNO DELLA ZPS IT5310024 – COLLE SAN BARTOLO E LITORALE PESARESE. PARERE DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA. D.P.R. 357/1997; D.G.R. N. 1471/2008; D.G.R. 1661/2020.

Vista la documentazione trasmessa dal Comune di Gabicce Mare, acquisita agli atti di questo Ente con prot. n. 26216 dell'11/06/2026, con la quale è stato trasmesso il Format di supporto Screening di Valutazione di Incidenza – Proponente, predisposto ai sensi della D.G.R. n. 1661/2020, nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006, alla D.G.R. n. 179/2025 e alla D.G.R. n. 1661/2020, relativo alla Variante parziale al PRG vigente concernente la scheda n. 10 della Tav. n. 17 "*Censimento dei beni architettonici urbani ed extraurbani*", di cui all'art. 16 del PPAR, proposta dalla ditta Foschi Gabriele, riguardante l'immobile sito in località Case Badioli, Via Rossini nn. 16-18, ricadente all'interno della ZPS IT 5310024 – Colle San Bartolo e litorale pesarese.

Vista la richiesta di parere di competenza trasmessa dalla E.Q. 3.6 Urbanistica – VAS, Dott.ssa Marzia Di Fazio, acquisita agli atti di questo Ente con prot. n. 26788 del 16/06/2026, relativa alla suddetta procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

Tenuto conto

- Che la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS comprende lo Screening di Valutazione di Incidenza (VINCA), il cui procedimento è integrato con quello di VAS ai sensi dell'art. 10, comma 3, del D.Lgs. n. 152/2006 e delle Linee guida regionali approvate con D.G.R. n. 179/2025 e D.G.R. n. 1661/2020;
- Che l'immobile interessato dalla Variante parziale al PRG, relativa alla scheda n. 10 della Tav. n. 17 "*Censimento dei beni architettonici urbani ed extraurbani*", di cui all'art. 16 del PPAR, è ubicato nel Comune di Gabicce Mare, in località Case Badioli, Via Rossini nn. 16-18, all'interno della ZPS IT5310024 "*Colle San Bartolo e litorale pesarese*";



- Che il fabbricato è censito al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Gabicce Mare al Foglio 3, particella 613, ed è individuato nella Tav. 17 del Piano Regolatore Generale del Comune di Gabicce Mare, relativa al *"Censimento dei beni architettonici urbani ed extraurbani"* di cui all'art. 16 del PPAR, mediante la scheda n. 10, con riferimento al Piano Particolareggiato di recupero del patrimonio edilizio in zona agricola (scheda n. 18), per il quale sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo, comprensivi del miglioramento degli annessi e del recupero degli spazi circostanti.

Stato Attuale

L'immobile tipicamente rurale, si trova in una posizione particolarmente nascosta sulla Via Rossini, in pessime condizioni sia manutentive che strutturali (alcune parti sono crollate), è stato recentemente acquisito e, nei limiti del possibile, conservato attraverso la pulizia della vegetazione che ormai si era innestata in tutto il fabbricato e attraverso delle opere di puntellamento provvisori al fine di controllare i crolli. Tale manutenzione ha permesso di rilevare con strumentazione laser scanner tutto l'immobile principale e gli annessi laterali al fine di conservare i dettagli architettonici e riproporli in una futura ricostruzione tipologica. Come descritto nella scheda n 18 il fabbricato è un'ex

casa rurale in linea con 5 ordini di finestre e copertura a capanna, con corpi aggiunti a destra e a sinistra con falda unica. Le finiture sono ad intonaco per le pareti, coppi per la copertura e infissi in legno.

La struttura portante, tipica, è con murature miste con pietre per il fabbricato principale, dalle dimensioni pare siano in parte murature a sacco ed in parte murature a 3 teste, altri tamponamenti sono in mattoni a 2 teste, altri, per i corpi aggiunti, sono in alcuni casi in mattoni ad 1 sola testa, mentre le strutture portanti orizzontali e inclinate sono con travi e travetti in legno sormontati da tavole, quasi tutte nascoste da soffitti con "cannucciati intonacati" parzialmente crollati, a parte qualche ambiente (probabilmente ambienti destinati ad attività lavorative agricole) con travi a vista. La precaria condizione strutturale, non ha permesso un rilievo di dettaglio interno (come invece avvenuto per l'esterno con il laser scanner) ma solo una veloce accesso per documentare fotograficamente gli ambienti e la tipologia delle strutture, ove era possibile accedere e per le parte ovviamente non crollate.

Per tutti i dettagli architettonici e il dimensionamento dell'immobile, avendo eseguito la restituzione grafica della nuvola di punti generata dal laser scanner, qualsiasi dettaglio è possibile misurarlo direttamente dagli elaborati, aiutandosi dall'immagine foto-inserita in scala. Tale tecnica di restituzione grafica ha permesso di "congelare" tutti i dettagli costruttivi anche in caso di crollo futuro dell'immobile.

- Che l'immobile attualmente è subordinato al risanamento conservativo, non comprende la demolizione e ricostruzione, pertanto, viste le ovvie condizioni strutturali si richiede l'inserimento dell'immobile nella categoria di Conservazione tipologica con demolizione e ricostruzione, prevista tra le tipologie di interventi all'Art 2 della Relazione e Normativa del Censimento dei Beni Architettonici urbani ed extraurbani.

Le ovvie condizioni precarie e l'impossibilità di recuperare strutturalmente l'immobile, pertanto, richiede la possibilità di demolire e ricostruire, perfettamente in linea con il principio del censimento che tende a "valorizzare" tali immobili permettendogli specifiche categorie di intervento e di "ampliamento" al fine di mantenerne le caratteristiche tipologiche ed incentivando un recupero che nel tempo è venuto meno visto che era preferibile abbandonare tali immobili e lasciarli crollare, perdendo così l'architettura "storica extraurbana".

La proposta, in linea con la conservazione tipologica, consiste nel mantenimento delle "caratteristiche tipologiche" dell'edificio originario che, nel suo significato più generale si riferiscono



agli esterni, alle facciate con relative partiture, ai cornicioni, coperture, particolari costruttivi, tutti riscontrabili, misurabili e documentati. Nell'intervento possono variare le tecniche costruttive, visto che non determinano apprezzabili variazioni nella strutturazione e percezione visiva degli spazi essendo perlopiù "nascoste" da soffitti con "cannucciati" e pareti intonacate. È comunque consigliabile il mantenimento delle strutture lignee per le coperture e, se possibile, anche per i solai interpiano. I particolari costruttivi e tutti i dettagli appariscenti e significativi dovranno pertanto permanere nell'edificio dopo l'intervento, nello specifico, limitandosi alle facciate, i dettagli relativi ai cornicioni, in quanto non ci sono ulteriori particolari costruttivi evidenti. È oltremodo consigliabile la demolizione della piccola volumetria (WC) al primo piano a sbalzo, sostituendola, in caso di futuro progetto con più unità immobiliari, con un'adeguata scala d'accesso esterna proporzionalmente annessa architettonicamente ed esteticamente, al fine di accedere ai piani superiori.

Evidenziato

- Che, sulla base della Carta degli Habitat della Regione Marche, nell'area interessata dall'intervento non risultano presenti habitat di interesse comunitario di cui all'Allegato I della Direttiva 92/43/CEE;
- Che con riferimento alla componente faunistica, la variante non determina impatti significativi né il coinvolgimento diretto di specie di interesse comunitario di cui all'Allegato II della Direttiva 92/43/CEE, né di specie di avifauna elencate nell'Allegato I della Direttiva 2009/147/CE.
- Che la variante risulta compatibile con le misure di conservazione vigenti per il sito della Rete Natura 2000, di cui al D.M. 17 ottobre 2007 e alle D.G.R. Marche n. 1471/2008 e n. 1661/2020.

Per quanto sopra esposto, limitatamente alla valutazione delle possibili interferenze con il sito della Rete Natura 2000, si ritiene che la Variante parziale al PRG vigente:

- non determini perdita, alterazione o frammentazione di habitat di interesse comunitario;
- non comporti perdita o frammentazione di habitat di specie di interesse comunitario;
- non produca incidenze significative negative sugli habitat e sulle specie tutelati dalle Direttive 92/43/CEE "Habitat" e 2009/147/CE "Uccelli".

Pertanto, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 357/1997, della D.G.R. Marche n. 1661/2020 e della D.G.R. Marche n. 179/2025, si esprime **Screening di Incidenza Specifico positivo** nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006, relativa alla Variante parziale al PRG vigente concernente la scheda n. 10 della Tav. n. 17 *"Censimento dei beni architettonici urbani ed extraurbani"*, di cui all'art. 16 del PPAR, riferita all'immobile sito nel Comune di Gabicce Mare, località Case Badioli, Via Rossini nn. 16-18, ricadente all'interno della ZPS IT5310024 *"Colle San Bartolo e litorale pesarese"*.

Allegato: Allegato A - Format per Screening di Valutazione di incidenza - Istruttoria del Valutatore di Screening specifico

Il Titolare della Elevata Qualificazione 3.5
DI MASSIMO SANDRO

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

SDM\cl



**Provincia
di Pesaro e Urbino**

CERTIFICATO DI INIZIO PUBBLICAZIONE

Registro per le Determine N. 1103 DEL 30/07/2026

OGGETTO: COMUNE DI GABICCE MARE - PROVVEDIMENTO FINALE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS - ART. 12 D.LGS. 152/2006 - E VALUTAZIONE DI INCIDENZA - D.P.R. 357/1997 E D.G.R. 1661/2020 - VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE RELATIVAMENTE ALLA SCHEDA N.10 DELLA TAV.N.17 "CENSIMENTO DEI BENI ARCHITETTONICI URBANI ED EXTRAURBANI, ART.16 DEL PPAR, IN MERITO ALL'IMMOBILE SITO IN VIA ROSSINI N.16-18.

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, li 31/07/2026

L'Addetto alla Pubblicazione
ROSSI BEATRICE
sottoscritto con firma digitale