



Determinazione n. 1299 del 30/11/2022

OGGETTO: COMUNE DI GABICCE MARE - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 1647/2019 - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA PER AMPLIAMENTO VOLUMETRICO DELLA STRUTTURA RICETTIVA DENOMINATA "HOTEL VALLUGOLA", AI SENSI DELLA L.R. 22/09 (C.D. "PIANO CASA") E DELLA L.R. 9/2006.

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO 6 - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - URBANISTICA -
EDILIZIA SCOLASTICA - GESTIONE RISERVA NATURALE STATALE "GOLA DEL FURLO"
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;

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;

VISTO il Documento di indirizzo per la VAS, emanato dalla Regione Marche con Decreto n. 13 del 17 gennaio 2019;

VISTA la L.R. n. 34 del 5 agosto 1992, concernente le norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio;

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

VISTA l'istanza presentata dal Comune di Gabicce Mare in qualità di autorità procedente, acquisita al protocollo di questa Amministrazione Provinciale con n. 37388 del 10/11/2022, per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata, ai sensi paragrafo A.3, del comma 5, della D.G.R. 1647/2019, inerente il piano particolareggiato di recupero di iniziativa privata per ampliamento volumetrico della struttura ricettiva denominata "Hotel Vallugola", ai sensi della L.R. 22/09 (c.d. "piano casa") e della L.R. 9/2006;

Determinazione n. 1299 del 30/11/2022

EVIDENZIATO che in base a quanto stabilito dall'art. 19 della L.R. 6/07, l'autorità competente per il procedimento in oggetto è la Provincia di Pesaro e Urbino, rappresentata dallo scrivente Servizio 6 *Pianificazione Territoriale - Urbanistica - Edilizia Scolastica - Gestione Riserva Naturale Statale "Gola del Furlo"*;

VISTO il parere prot. n. 39545 del 29/11/2022, a firma della P.O. 6.3 Arch. Marzia Di Fazio e del tecnico istruttore Dott.ssa Roberta Catucci, che si allega come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione;

RITENUTO di condividere completamente e di assumere quale proprio il suddetto parere;

EVIDENZIATO che il sottoscritto non si trova in situazioni di conflitto di interesse anche potenziale nei confronti dei destinatari del presente atto, così come previsto dall'art. 6-bis della L. 241/1990;

ACCERTATO che la titolare della P.O. 6.3, Arch. Marzia Di Fazio e del tecnico istruttore Dott.ssa Roberta Catucci, non si trovano in situazioni di conflitto di interesse anche potenziale nei confronti dei destinatari del presente atto, ai sensi dell'art. 6-bis della L. 241/1990, così come dichiarato nel parere istruttorio allegato alla presente determinazione;

EVIDENZIATO che il presente provvedimento viene rilasciato nel rispetto dei termini di conclusione del procedimento;

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

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

VISTO il D.Lgs. 267/2000 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali", ed in particolare:

- l'articolo 107 concernente le funzioni e le responsabilità dei Dirigenti;
- l'articolo 147 bis in ordine al controllo preventivo di regolarità amministrativa;

VISTO l'allegato parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica di cui all'art. 147 bis, comma 1 del D.Lgs. 267/2000, come introdotto dall'art. 3 comma 1 del Decreto Legge 10.10.2012, n. 174.

D E T E R M I N A

- 1) DI ESCLUDERE DALLA PROCEDURA DI VAS, ai sensi del paragrafo A.3, comma 5, della D.G.R. 1647/2019, il piano particolareggiato di recupero di iniziativa privata per ampliamento volumetrico della struttura ricettiva denominata "Hotel Vallugola", ai sensi della L.R. 22/09 (c.d. "piano casa") e della L.R. 9/2006 del Comune di GABICCE MARE, per le motivazioni espresse nel parere istruttorio prot. n. 39545 del 29/11/2022, allegato come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione;
- 2) DI EVIDENZIARE che:
 - a) nelle delibere di adozione e approvazione della variante si dovrà dare atto di tale esclusione;
 - b) qualora in sede di adozione del piano in oggetto venissero introdotte eventuali modifiche, il Servizio scrivente, nell'ambito delle competenze previste dalla L.R. 34/92, si riserva di valutare la conformità delle variazioni apportate rispetto all'esito della presente verifica di assoggettabilità in forma semplificata.

Determinazione n. 1299 del 30/11/2022

- 3) DI TRASMETTERE la presente determinazione al Comune di GABICCE MARE e, per opportuna conoscenza, all'Ente Parco Naturale del Monte San Bartolo, quale soggetto competente in materia ambientale (SCA) coinvolto nella procedura di verifica in oggetto;
- 4) DI PROVVEDERE alla pubblicazione in forma integrale del presente Provvedimento Dirigenziale sull'Albo Pretorio on-line dell'Ente e di inserirlo altresì ai sensi dell'art. 23 del Decreto Legislativo 14 Marzo 2013 n. 33, nell'elenco dei provvedimenti Dirigenziali pubblicati nella sezione "Amministrazione Trasparente" dell'Ente;
- 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 che il presente provvedimento non comporta per sua natura impegno di spesa.
- 8) 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, titolare della P.O. 6.3 "Urbanistica - VAS", e che la documentazione concernente la presente fattispecie può essere visionata presso lo scrivente Servizio.
- 9) 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
BARTOLI MAURIZIO
sottoscritto con firma digitale

MDF\lg - R:\Uzone\UURBA\01-6-97\141URBA\1421VAS\22vas\22GA40304.doc

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

OGGETTO: COMUNE DI GABICCE MARE - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 1647/2019 - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA PER AMPLIAMENTO VOLUMETRICO DELLA STRUTTURA RICETTIVA DENOMINATA "HOTEL VALLUGOLA", AI SENSI DELLA L.R. 22/09 (C.D. "PIANO CASA") E DELLA L.R. 9/2006.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE: 2341 / 2022

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 30/11/2022

Il responsabile della P.O 6.3
Marzia Di Fazio

sottoscritto con firma elettronica

Dichiarazione da sottoscrivere in caso di rilascio di copia cartacea

Il sottoscritto.....in qualità di. funzionario/P.O./Dirigente della Provincia di Pesaro e Urbino ATTESTA, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 23 del D.Lgs. 82/2005, che la presente copia cartacea è conforme all'originale della determinazione n..... delfirmata digitalmente comprensiva di n..... allegati, e consta di n.....pagine complessive, documenti tutti conservati presso questo Ente ai sensi di legge. Si rilascia per gli usi consentiti dalla legge

Pesaro, ___ / ___ / ___

TIMBRO

Firma _____ --



Prot. n.

Pesaro, 29/11/2022

Class. 009-7 F.99/2022

Cod. Proc. VS22GA403

OGGETTO: COMUNE DI GABICCE MARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 1647/2019 - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA PER AMPLIAMENTO VOLUMETRICO DELLA STRUTTURA RICETTIVA DENOMINATA "HOTEL VALLUGOLA", AI SENSI DELLA L.R. 22/09 (C.D. "PIANO CASA") E DELLA L.R. 9/2006.

PARERE ISTRUTTORIO

1. PREMESSA

Le linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), approvate con DGR Marche n. 1647 del 23/12/2019, prevedono una procedura semplificata della verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/06, per i casi di varianti agli strumenti urbanistici generali, di piani attuativi e loro varianti, che non determinano incremento del carico urbanistico, che non contemplano trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse e non contengono opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo le modalità stabilite al comma 5, paragrafo A.3 delle citate linee guida.

Il Comune di Gabicce Mare, con nota prot. 20138 del 10/11/2022, ricevuta in data 10/11/2022, acquisita agli atti con prot. 37388 del 10/11/2022, ha trasmesso a questa Amministrazione Provinciale la richiesta per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità in forma semplificata riguardante il piano particolareggiato di recupero di iniziativa privata per ampliamento volumetrico della struttura ricettiva denominata "Hotel Vallugola", ai sensi della L.R. 22/09 (c.d. "piano casa") e della L.R. 9/2006.

La documentazione acquisita agli atti è la seguente:

- "Rapporto Preliminare di screening semplificato";
- Allegato del "Rapporto Preliminare di screening semplificato", (modulo predisposto dalla Regione Marche con il Documento di indirizzo per la VAS, approvato dalla Regione Marche con Decreto n. 13 del 17 gennaio 2019);
- Pareri Enti già acquisiti;
- Elaborati tecnici del piano.



Questa Amministrazione Provinciale, con nota prot. 37879 del 15/11/2022, ha comunicato l'avvio del procedimento evidenziando la necessità di coinvolgere l'Ente Parco Naturale del Monte San Bartolo, il cui parere non risultava fra quelli già acquisiti e allegati all'istanza in oggetto.

Con successiva nota prot. 37883 del 15/11/2022 si è provveduto a richiedere il parere all'Ente Parco Naturale del Monte San Bartolo, in qualità di soggetto competente in materia ambientale (SCA).

Con prot. n. 20401 del 15/11/2022, acquisito agli atti di questa Amministrazione con prot. 37940 del 16/11/2022, il Comune di Gabicce Mare ha provveduto a trasmettere il provvedimento espresso dall'Ente Parco Naturale del Monte San Bartolo (acquisito dal Comune con prot. n. 1242 del 15/12/2021), con il quale si è disposta l'esclusione dalla procedura di valutazione di incidenza.

2. DESCRIZIONE DEL PIANO

Il Piano Particolareggiato di iniziativa privata in oggetto riguarda i lavori per la ristrutturazione e l'ampliamento di un fabbricato, di proprietà della Società "New Vallugola s.r.l." denominato "Hotel Vallugola", situato in Via Panoramica n.131 del Comune di Gabicce Mare. L'edificio è censito al Fg n.4 part. 550/sub.5 del Catasto fabbricati mentre l'intero lotto è individuato al catasto terreni con il Fg.n.4, part. 550 della superficie di 3.000 mq. La proprietà ha anche acquistato alcune particelle limitrofe con la struttura alberghiera, ricadenti nel Fg. n. 4 e contraddistinte con n.ri 101, 310 e 29.

L'immobile oggetto d'intervento ricade all'interno del Piano Particolareggiato del Parco San Bartolo in zona "DB – *Promozione economica e sociale - totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona DA*", di cui all'art.125 delle relative N.T.A. Lo stato di fatto è stato legittimato con il rilascio della Concessione in Sanatoria del 15/12/2015 di cui al condono edilizio n.1228, ai sensi della L. 47/85.

Il piano di recupero prevede interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamenti da realizzare ai vari livelli del fabbricato, ai sensi della L.R. 22/2009 (c.d. Piano Casa), mantenendo inalterata l'attuale destinazione a Residenza Turistico Alberghiera.

In particolare l'art.1 della L.R. 22/2009 consente per le strutture ricettive di poter ampliare sino al 20% in termini di Superficie Utile Lorda di quella esistente, mentre l'art. 3.bis concede un ulteriore 15% se l'intervento è finalizzato anche ad un adeguamento sismico della struttura esistente.

L'edificio infatti sarà anche oggetto di lavori di "adeguamento sismico" mediante l'innalzamento dell'altezza prevista al piano sottotetto.

L'ampliamento della superficie lorda sarà inferiore rispetto al massimo consentito dalla legge regionale (20% +15%), per un totale complessivo di circa il 26%, pari a 291.38 mq.

Verifiche parametri edilizi:

SUL Attuale = 1.134,69 mq.

Volume Attuale = 3.503,76 mc

Incremento SUL 20% (art.1 L.R. 22/09) = 1.134,69 + 20% = 226,94 mq.



Incremento SUL 15% (art.3.bis L.R. 22/09) = 1.134,69 + 15% = 170,20 mq.

Incremento SUL max TOTALE = 226,94 mq. + 170,20 mq. = 397,14 mq.

SUL PROGETTO = 1.426,07 mq. < 1.531,83 mq. (1.134,69 mq. + 397,14 mq.)

Le superfici e i volumi dei nuovi vani tecnici non verranno computate, ai sensi dell'Art.24 delle N.T.A. del P.P. del Parco, mentre le superfici parzialmente interrato dove si collocano ingresso e servizi del centro benessere sono computate al 50%. Tutte le superfici in ampliamento, pur se interrate, verranno comunque conteggiate ai fini della monetizzazione degli standard urbanistici dovuti, ai sensi della L.R. 22/09.

Gli interventi previsti dal progetto prevedono una nuova distribuzione planimetrica dell'intero organismo che si svilupperà dal piano sottostada -2 al piano secondo fuori terra, creando complessivamente n.17 camere, 13 delle quali aventi caratteristiche di mini alloggio dotate di cucina e/o angolo cottura.

I lavori di ampliamento riguarderanno in parte l'edificio esistente (adeguamento delle altezze al piano secondo/sottotetto), in parte nuovi corpi adiacenti dove troveranno luogo tutti gli spazi e i servizi comuni della struttura.

Sul lato destro del fabbricato, al livello dello scoperto della piscina, verrà ospitata la zona ingresso/reception e la zona bar della struttura ricettiva. Al livello inferiore si svilupperà il centro benessere oltre ai vani accessori quali spogliatoi e servizi igienici. L'accesso al centro benessere avverrà tramite scala comune interna o mediante nuovo vano ascensore.

L'intervento di "adeguamento sismico" del fabbricato prevede la realizzazione di alcune pareti portanti per tutti i piani esistenti e la sopraelevazione dell'ultimo piano sottotetto che ad oggi è stato cononato con la destinazione a residenza privata pur se all'interno dell'attività ricettiva.

La zona destinata al centro benessere, seppur interrata, godrà di aria e luce naturale provenienti da un pozzo di luce realizzato su una porzione del solaio sovrastante che attraverso delle grandi porte-finestre illuminerà ed aererà l'intera area.

La copertura del corpo destinato al centro benessere in ampliamento sarà piana e destinata a terrazza comune a servizio dell'attività, con una zona verde perimetrale parzialmente ombreggiata da una struttura metallica conformata a pergolato radiale, per un corretto inserimento nel contesto naturale in cui si colloca l'intervento.

Il nuovo vano ascensore per la nuova Residenza Turistica Alberghiera sarà realizzato in parte mediante struttura metallica ed in parte con una vetrata verticale posta tra due spalle rivestite in pietra, tali da inserirsi in perfetta armonia con l'edificio esistente.

Per la piscina esterna è prevista l'installazione di una copertura con telo termico retrattile per proteggere i suoi impianti da foglie e residui arborei in genere;

L'intervento di "adeguamento sismico" del fabbricato prevede la realizzazione di alcune pareti portanti per tutti i piani esistenti, al fine di soddisfarne un adeguato comportamento in termini di resistenza, rigidità e



deformazione, oltre al rifacimento dell'ultimo piano fuori terra che verrà ricostruito con struttura intelaiata in acciaio e nuova copertura leggera in legno lamellare.

3. VALUTAZIONE DI SIGNIFICATIVITA' DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

Per la valutazione di significatività degli effetti ambientali derivanti dall'attuazione del piano in oggetto lo scrivente ufficio ha tenuto conto, in primo luogo, dei pareri espressi dai soggetti aventi competenze in materia ambientale, acquisiti preliminarmente dall'Amm.ne Comunale e allegati all'istanza in oggetto, qui di seguito elencati:

- Regione Marche - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio - Settore Genio Civile Marche Nord, (parere art. 89 del D.P.R. 380/01 e art. 10 L.R. 22/2011));
- Provincia di Pesaro e Urbino – Servizio 5 – Informatico, Provveditorato, Economato, Tributi, Finanziamenti, Espropri e acquisizioni immobiliari (nulla osta viabilità provinciale);
- A.S.U.R. Area vasta 1 - zona territoriale di Pesaro;
- Marche multiservizi s.p.a.;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche;
- Ente Parco Naturale del Monte San Bartolo.

Come si è potuto constatare dai suddetti pareri, in relazione agli aspetti ambientali di loro competenza, non sono emerse criticità tali da far presumere effetti significativi tali da richiedere l'assoggettamento a VAS del piano in oggetto.

Tenuto conto, altresì, di quanto segue:

- che la proposta di piano riguarda un singolo edificio già esistente che versa in uno stato di abbandono e degrado e che, a seguito degli interventi previsti, avrà un effetto di generale riqualificazione dell'edificio e dell'area circostante, migliorando anche l'immagine stessa del Parco San Bartolo;
- che dal punto di vista dell'incremento volumetrico verrà realizzata una superficie inferiore rispetto alla potenzialità massima ammissibile;
- che la proposta progettuale contempla l'adeguamento sismico ed energetico dell'immobile, con conseguenti effetti positivi sulla sicurezza e sui consumi dell'edificio;

si ritiene possibile sostenere che l'attuazione del piano di recupero in oggetto non determini impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale tali da richiederne l'assoggettamento a VAS.

4. CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto questo ufficio propone di esprimere parere favorevole per l'esclusione del piano in oggetto dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/06, fatti salvi pareri, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati, di competenza di altri Enti, e nel rispetto di tutte le leggi ed i regolamenti in vigore, anche se non espressamente richiamati.



La Responsabile della P.O. 6.3 e il tecnico istruttore dichiarano, ciascuno per proprio conto, di non trovarsi in situazioni di incompatibilità né di conflitto di interesse anche parziale, ai sensi dell'art. 6-bis della Legge n. 241/1990, nei confronti dei destinatari del presente atto.

Il Responsabile dell'istruttoria
Dott.ssa Roberta Catucci
Originale firmato digitalmente

La Responsabile della P.O. 6.3
Arch. Marzia Di Fazio
Originale firmato digitalmente