



## **Determinazione n. 584 del 30/05/2022**

**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 INIZIATIVA PRIVATA PER LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO VOLUMETRICO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN CIVILE ABITAZIONE DELL'IMMOBILE RICETTIVO DENOMINATO HOTEL ROMEA IN VIA BARACCA 3, IN APPLICAZIONE DELL'ART. 2 L.R. MARCHE N. 22/2009 COMMA 4 (C.D. PIANO CASA).

**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. 15748 del 11/05/2022, 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 iniziativa privata per la demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico e cambio di destinazione d'uso in civile abitazione dell'immobile ricettivo denominato Hotel Romea in Via Baracca 3, in applicazione dell'art. 2 L.R. Marche n. 22/2009 comma 4 (C.D. Piano Casa);

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. 18343 del 27/05/2022, a firma della P.O. 6.3 Arch. Marzia Di Fazio, 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, non si trova 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'ordin. 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 iniziativa privata per la demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico e cambio di destinazione d'uso in civile abitazione dell'immobile ricettivo denominato Hotel Romea in Via Baracca 3, in applicazione dell'art. 2 L.R. Marche n. 22/2009 comma 4 (C.D. Piano Casa) del Comune di Gabicce Mare, per le

**Determinazione n. 584 del 30/05/2022**

motivazioni espresse nel parere istruttorio prot. n. 18343 del 27/05/2022, 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 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.
- 3) DI TRASMETTERE la presente determinazione al Comune di GABICCE MARE;
- 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 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;
- 6) DI DARE ATTO che il presente provvedimento non comporta per sua natura impegno di spesa.
- 7) 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.
- 8) DI RAPPRESENTARE, ai sensi dell'art. 3, comma 4 della L. 241/1990, che avverso il presente atto è possibile, ai sensi dell'art. 29 del Codice del processo amministrativo di cui al D.Lgs. n. 104/2010, proporre, innanzi al TAR Marche, nel termine di decadenza di sessanta giorni, azione di annullamento per violazione di legge, incompetenza ed eccesso di potere; contro il medesimo atto è ammessa altresì, entro centoventi giorni, la presentazione del ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. n. 1199/1971.

**Il Dirigente  
BARTOLI MAURIZIO**

sottoscritto con firma digitale

MDF\mag  
1421VAS\22vas\22GA40103





Prot. n.

Pesaro, 27/05/2022

Class. 009-7 F.30/2022

Cod. Proc. VS22GA401

**OGGETTO: COMUNE DI GABICCE MARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 1647/2019 - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO VOLUMETRICO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN CIVILE ABITAZIONE DELL'IMMOBILE RICETTIVO DENOMINATO HOTEL ROMEA IN VIA BARACCA 3, IN APPLICAZIONE DELL'ART. 2 L.R. MARCHE N. 22/2009 COMMA 4 (C.D. PIANO CASA).**

## **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. 8355 del 11/05/2022, acquisita agli atti con prot. 15748 del 11/05/2022, 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 iniziativa privata per la demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico e cambio di destinazione d'uso in civile abitazione dell'immobile ricettivo denominato Hotel Romea in Via Baracca 3, in applicazione dell'art. 2 L.R. Marche n. 22/2009 comma 4 (C.D. Piano Casa).

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);

Allegati:

- Relazione Tecnica;
- Tav. 01 – Stato legittimato – Piante e sezioni;



- Tav. 02 – Stato legittimato – Prospetti e sezioni;
- Tav. 03 – Progetto - piante;
- Tav. 04 – Progetto – prospetti e sezioni;
- Tav. 05 – Planimetria generale e documentazione fotografica;
- Tav. 06 – Progetto - Prospetti, Viste Fotorealistiche e Abaco materiali;
- Tav. 07 - Stato di trasformazione - Piante e Sezioni;
- Tav. 08 - Stato di trasformazione – Prospetti;
- Tav. 09 – Fotoinserimento in 3D;
- Tav. 10 - Comparazione Planimetrie con indicazione delle distanze.

Questa Amministrazione Provinciale, con nota prot. 15902 del 12/05/2022, ha comunicato l'avvio del procedimento.

## **2. DESCRIZIONE DEL PIANO**

L'area oggetto di intervento è occupata da un immobile ricettivo denominato Hotel Romea, ubicato in via Baracca n. 3 del Comune di Gabicce Mare e confinante a sud con Via Madonna di Loreto, ad est con un edificio a destinazione ricettiva (Hotel Blu Star) ed un condominio di civile abitazione e a nord con un fabbricato ad un unico piano che si affaccia su via Redipuglia. Attualmente l'immobile si sviluppa su n°7 piani, con una Sul corrispondente a 1728,82 mq ed una Volumetria totale di 5525,08 mc.

Il fabbricato è censito al Foglio 1 Particella 1178 del N.C.E.U. di Gabicce Mare e ricade all'interno della "zona di completamento residenziale ed alberghiera B2" del P.R.G. vigente e all'interno del PP degli alberghi con la seguente previsione: *"possibilità di ampliamento per il superamento delle barriere architettoniche ai sensi dell'art. 12 della legge regionale n. 33/91. L'ampliamento non potrà superare il 20% della volumetria utile esistente alla data di adozione del presente piano particolareggiato"*.

La proposta progettuale prevede la demolizione e ricostruzione con ampliamento dell'edificio che risulta in disuso da anni, con cambio della destinazione d'uso in civile abitazione, ai sensi del c.d. "Piano Casa" di cui all'art. 2 della L.R. Marche n. 22/2009 che prevede quanto segue: *"È consentita la demolizione anche integrale e la ricostruzione degli edifici non residenziali che necessitano di essere rinnovati ed adeguati sotto il profilo della qualità architettonica o della sicurezza antisismica.... E' consentito il mutamento della destinazione d'uso degli edifici non residenziali, ubicati nelle zone omogenee B o C a condizione che esso sia compatibile con la destinazione di zona prevista dagli strumenti urbanistici... nel caso di edifici aventi destinazione produttiva, commerciale o direzionale, gli stessi risultino inutilizzati almeno dal 1° gennaio 2018"*.

Viene dichiarato che l'Hotel Romea ha cessato la propria attività ricettiva con Provvedimento n. 1 del 26/04/2017.



Nello specifico l'intervento prevede che il fabbricato, a seguito di demolizione e ricostruzione, venga ampliato per una superficie utile lorda pari a mq 232,59, corrispondente ad un incremento volumetrico di circa il 16,59%, rispetto al 40% possibile per Legge dal c.d. Piano Casa.

L'incremento volumetrico viene realizzato mediante il superamento dell'altezza massima dell'edificio nel rispetto delle distanze del sedime preesistente, in conformità alla normativa vigente.

Il progetto propone, inoltre, la riduzione dell'ingombro della sagoma avendo come effetti positivi quello di far percepire il fabbricato il meno incombente possibile per chi transita sulle pubbliche vie e di distanziare l'immobile dai fabbricati limitrofi, che attualmente risultano essere ad una vicinanza tale da inficiare sul confort interno dei futuri appartamenti, incidendo negativamente sulla visuale e sull'illuminazione naturale.

Si prevede la realizzazione di una scala di collegamento utilizzabile pubblicamente, quale elemento di collegamento fra le due vie in condizione di maggiore sicurezza per i pedoni.

Il nuovo immobile sarà costituito da 8 piani fuori terra adibiti a civile abitazione. Ai sensi della L. 122/89 e della Delibera del C.C. 17 del 11/04/2015 i parcheggi privati sono stati previsti al piano seminterrato, al piano terra ed in parte nelle aree esterne già attualmente destinate a parcheggio, mentre la copertura piana e calpestabile verrà utilizzata per accogliere gli impianti che la normativa impone per il risparmio energetico.

Gli standard pubblici verranno monetizzati.

Il piano tipo del fabbricato è stato pensato per poter ospitare un numero variabile di appartamenti, da due a quattro, con l'accortezza di mantenere esteriormente gli allineamenti delle aperture, indispensabili per preservare una qualità formale degli alzati.

Oltre agli aspetti compositivi e urbanistici nel progetto è stato affrontato il tema delle scelte materiche. Verranno impiegati principalmente due materiali largamente utilizzati nella nostra recente tradizione: il cemento faccia vista e l'intonaco lasciato rustico. Gli infissi saranno in alluminio naturale satinato e i parapetti in vetro extrachiaro con corrimano verniciato bianco. Come sistema oscurante è stato scelto un frangisole con lamelle orientabili verticali.

Il progetto prevede complessivamente la realizzazione di 21 unità abitative e relativi servizi igienici. Le acque nere saranno recapitate nei collettori fognari acque nere PVC 250 di Via Francesco Baracca. Per la rete fognaria interna al lotto, sarà richiesto il parere per lo scarico in pubblica fognatura presentando un'apposita domanda a Marche Multiservizi. Le acque bianche saranno a dispersione.

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

La proposta di piano consiste nella demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico dell'Hotel Romea di Gabicce Mare ed il cambio dall'attuale destinazione urbanistica ad uso ricettivo a quello residenziale, in applicazione dell'art. 2 L.R. Marche n. 22/2009 comma 4 (C.D. Piano Casa).

Obiettivo del piano è quello di intervenire su un immobile che ha cessato la propria attività da alcuni anni, riqualificando il patrimonio edilizio esistente, costruendo sul costruito mediante una soluzione progettuale migliorativa che, pur aumentando l'altezza attuale, riduca l'ingombro della sagoma dell'edificio.



L'intervento prevede una serie di elementi qualitativi, qui di seguito riassunti:

- Realizzazione di un giardino pensile posto al disotto del porticato dell'ingresso;
- Installazione di pannelli solari ottimali in relazione all'esposizione, indispensabili per il confort abitativo ed il risparmio energetico;
- Posizionamento di differenti specie vegetazionali al fine di migliorare la qualità degli spazi posti all'aperto e svolgere anche la funzione di divisione tra gli appartamenti;
- Ritmare i fronti del fabbricato e renderne la percezione non monotona e più snella mediante la trasparenza dei parapetti arretrati rispetto al filo esterno delle solette e le aperture sui fronti a tutta altezza, con grandi superfici vetrate.

Le scelte progettuali adottate tendono a realizzare un immobile nel complesso più articolato di quello esistente ma che persegue la ricerca di un equilibrio formale e contestuale, abbandonando l'idea della massima possibilità edificatoria. La proposta di intervento prevede infatti un ampliamento piuttosto limitato rispetto a quanto la specifica normativa consentirebbe. L'incremento volumetrico risulta essere pari al 16,59% circa, rispetto al 40% massimo consentito per Legge dal c.d. "Piano Casa".

In considerazione della tipologia di piano, che riguarda un singolo edificio già esistente all'interno di un contesto totalmente urbanizzato non avente particolare valore dal punto di vista ambientale e storico-culturale, lo scrivente ufficio non ha ravvisato la necessità di coinvolgere altri soggetti competenti in materia ambientale (SCA) tenuto conto, altresì, che ai fini dell'approvazione del piano stesso dovrà essere acquisito il parere della Regione Marche - Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio - P.F.: Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01.

In base a quanto evidenziato si ritiene possibile sostenere che l'attuazione della piano 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.

*La Responsabile della P.O. 6.3 dichiara 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.*

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