



## **Determinazione n. 1027 del 04/10/2021**

**OGGETTO: COMUNE DI GABICCE MARE - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 1647/2019 - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALLA STRUTTURA RICETTIVA DENOMINATA HOTEL GABICCE, AI SENSI DELL'ART. 19 DELLA L.R. MARCHE N.09/2006 E L.R. MARCHE N.22/2009 (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.R. n. 9 del 11/07/2006 e il Reg. Reg. 1 marzo 2007, n.2, in materia di Turismo;

VISTA la L.R. n.22 del 08/10/2009 (cd. Piano Casa);

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. 28190 del 14/09/2021, per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata, ai sensi paragrafo A.3, del comma 5, della D.G.R.

**Determinazione n. 1027 del 04/10/2021**

1647/2019, inerente il: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALLA STRUTTURA RICETTIVA DENOMINATA HOTEL GABICCE, AI SENSI DELL'ART. 19 DELLA L.R. MARCHE N.09/2006 E L.R. MARCHE N.22/2009 (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 - Istruzione Scolastica - Gestione Riserva Naturale Statale "Gola del Furlo";

DATO ATTO che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Bartoli Maurizio, Dirigente del Servizio, il quale dichiara 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 dall'art. 6-bis della L. 241/1990; ESAMINATA la documentazione digitale trasmessa con la suddetta istanza, costituita da:

- Modulo "Rapporto preliminare di screening semplificato", redatto ai sensi della DGR N. 1647/2019;
- Relazione redatta ai sensi della DGR N. 1647/2019;
- Tav. A1 – Stato di fatto legittimato;
- Tav. A2 – Stato di progetto;
- Tav. A3 – Stato di trasformazione;
- Tav. A4 – Tavola dei confini;
- Tav. A5 – Planimetria generale – Distanze dai confini dell'ampliamento.

SI RAPPRESENTA quanto segue:

Il Piano Particolareggiato in oggetto riguarda l'albergo denominato "Hotel Gabicce" ed è finalizzato all'ottenimento degli ampliamenti volumetrici consentiti dall'art.19 della L.R. n.9/2006 s.m.i. e dalla L.R. 22/2009 s.m.i..

L'immobile, ubicato in Via Trento n. 24 del Comune di Gabicce Mare, di proprietà della Società "Hotel Gabicce di Pritelli Carlo & C. S.n.c.", che ne gestisce anche l'attività, è distinto catastalmente al Foglio 1, mapp.le 285, Sub. 1, censito come edificio in categoria D/2.

Il lotto sul quale insiste il fabbricato è classificato dal vigente P.R.G come "Zona di Completamento Residenziale ed Alberghiero B2", di cui all'art.45 delle N.T.A..

L'incremento volumetrico consentito dalla normativa regionale richiamata è pari al 20% del volume esistente: nello specifico si prevede un incremento volumetrico pari a 99,8 mc a fronte dei 1099,50 mc consentiti, corrispondenti al 20% del volume attuale.

Tale aumento volumetrico verrà utilizzato esclusivamente per l'ampliamento della sala ristorante dell'Hotel, posta al piano rialzato. Questa sarà ampliata di 34,7 mq di SUL. L'aumento volumetrico sarà ottenuto mediante una struttura mista in cemento armato e acciaio utile a ottenere bassi spessori delle partizioni opache orizzontali e verticali e così avere il corretto allineamento con il fabbricato esistente. La nuova struttura manterrà l'allineamento già presente nei confronti di Via Trento, con una distanza superiore ai 2m. Questa disterà 1,5 m dal confine di proprietà nel punto più sfavorevole cioè nell'angolo tra il fronte principale e quello Sud (in prossimità della rampa carrabile). Nell'indicare tale distanza è stato considerato il

## Determinazione n. 1027 del 04/10/2021

confine reale e non quello indicato nella documentazione catastale. Attualmente, infatti, la proprietà così come indicata catastalmente risulta insistere nella strada. Viceversa, la pubblica proprietà risulta sovrapporsi ad una porzione di rampa privata. La ditta in tal senso chiede che l'avvio di questo procedimento possa portare ad una soluzione, tramite compensazione, della condizione precedentemente descritta e l'amministrazione comunale si rende disponibile a ricevere conguaglio previa monetizzazione della superficie di mq 15,52 (destinazione di zona B2 di completamento residenziale-alberghiero), come indicato nella tavola A4 che rappresenta nel dettaglio le aree da cedere e quelle da acquisire. Al livello della strada i nuovi pilastri non saranno tamponati in modo di garantire aria e luce alle aperture preesistenti e continuare ad assicurare la possibilità di posteggiare macchine al disotto dell'ampliamento.

PRESO ATTO che il Comune di Gabicce Mare, con nota prot. 17882 del 14/09/2021, ha richiesto per il Piano in oggetto, il parere di competenza dei seguenti Enti:

- ASUR MARCHE - U.O.C. Servizio Igiene e Sanità Pubblica di Pesaro;
- REGIONE MARCHE – P.F. Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino.

EVIDENZIATO che il piano in esame, così come attestato dal Comune di Gabicce Mare, rientra nei casi che possono essere sottoposti a verifica di assoggettabilità a VAS in forma semplificata, previsti dal paragrafo A.3), comma 5 della D.G.R. n. 1647/2019, in quanto non determina alcun incremento del carico urbanistico, ovvero garantisce il rispetto degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968 mediante la loro monetizzazione, ai sensi dell'art 1, comma 8 della L.R. n.22/2009; non contempla trasferimenti di capacità edificatoria in aree diverse; non contiene opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o Valutazione d'Incidenza;

**RITENUTO che, ai fini del procedimento di verifica in oggetto, non si ravvisano effetti significativi sull'ambientale e sul patrimonio culturale tali da richiedere l'assoggettamento a VAS del piano, in quanto trattasi di un modesto incremento di un edificio esistente, in un contesto completamente urbanizzato;**

**SI EVIDENZIANO le seguenti osservazioni riguardanti la disciplina urbanistica, che dovranno essere chiarite dall'Amm.ne Comunale in sede di adozione del piano:**

La relazione tecnica allegata all'istanza (nome file digitale: Relazione esclusione VAS.pdf.p7m), redatta dal Responsabile del Comune, non fornisce indicazioni chiare sull'applicazione delle deroghe previste al comma 1 dell'art. 19 della L.R. 9/2006, ovvero non sono indicati né i parametri rispetto ai quali viene concessa la deroga (altezza, distacchi, o ampliamenti volumetrici) né le finalità dell'intervento che consentono di usufruire di tale deroga (superamento delle barriere architettoniche; rispetto delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie; risparmio energetico; utilizzo delle fonti di energia rinnovabili, raggiungimento di innovativi standard ambientali, nonché al miglioramento qualitativo per l'ottenimento di classificazione superiore).

Dalla lettura della Tavola n. A5 (nome file digitale: SUE\_FI70\_2021000652\_C030\_01\_14598.pdf.p7m) sembrerebbe, in quanto non è stata quotata, che la deroga riguardi la distanza con gli edifici antistanti su Via Trento, che appare inferiore a 10 metri, nonché la distanza dalla strada.

## **Determinazione n. 1027 del 04/10/2021**

A tale riguardo, nell'ambito dell'adozione del piano, dovranno essere esplicitate chiaramente le suddette informazioni (tipo di deroga e finalità dell'intervento), in conformità alla normativa regionale.

Per ultimo, si chiedono chiarimenti sulla legge regionale n. 151/2009, richiamata nel primo capoverso della citata relazione comunale, in quanto tale riferimento normativo non è presente nelle banche dati della Regione Marche.

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 iniziativa privata relativo alla struttura ricettiva denominata Hotel Gabicce, ai sensi dell'art. 19 della L.R. Marche n.09/2006 e L.R. Marche n.22/2009 (Piano Casa), del Comune di GABICCE MARE, per le motivazioni sopra esposte;
2. DI STABILIRE che:
  - a) nelle delibere di adozione e approvazione della variante si dovrà dare atto di tale esclusione;
  - b) in sede di adozione della variante dovranno essere controdedotte le osservazioni sopra evidenziate;
  - c) qualora in sede di adozione del piano in oggetto venissero introdotte modifiche sostanziali, il Servizio scrivente, in qualità di autorità competente, 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.

**Determinazione n. 1027 del 04/10/2021**

7. DI DARE ATTO che il responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 5, 1° comma, della legge 241/90 è l'Arch. Bartoli Maurizio, Dirigente del Servizio, 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\lg - R:\Uzone\URBA\01-6-97\141URBA\1421VAS\21vas\21GA40202.doc

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

**OGGETTO: COMUNE DI GABICCE MARE - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 1647/2019 - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALLA STRUTTURA RICETTIVA DENOMINATA HOTEL GABICCE, AI SENSI DELL'ART. 19 DELLA L.R. MARCHE N.09/2006 E L.R. MARCHE N.22/2009 (PIANO CASA).**

**PROPOSTA DI DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE: 1561 / 2021**

---

---

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 04/10/2021

Il responsabile del procedimento  
**BARTOLI MAURIZIO**  
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..... del .....firmata 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 \_\_\_\_\_

--