



Determinazione n. 1815 del 20/12/2024

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, RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO VOLUMETRICO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN CIVILE ABITAZIONE DELL'IMMOBILE RICETTIVO DENOMINATO EX HOTEL MARIA, SITO IN VIA C.BATTISTI N. 102, IN APPLICAZIONE DELL'ART. 2, CO.4 DELLA L.R. N.22/2009 "PIANO CASA".

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO 3 - AMMINISTRATIVO - AMBIENTE - TRASPORTO PRIVATO -
URBANISTICA - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
PACCHIAROTTI ANDREA**

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, così come modificata dall'art. 34 della L.R. n. 19/2023 "Norme della pianificazione per il governo del territorio".

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. 1813/2010.

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

VISTO l'art. 5 del D.P.R. n. 357/1997, concernente la Valutazione di incidenza.

VISTE le linee guida regionali per la Valutazione di incidenza, approvate con D.G.R. n. 1661/2020 e s.m.i..

VISTA 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.

VISTA 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.

VISTA 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. 45048 del 20/11/2024, 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, ricostruzione con ampliamento volumetrico e cambio di destinazione d'uso in civile abitazione dell'immobile ricettivo denominato ex Hotel Maria, sito in Via C.Battisti n. 102, in applicazione dell'art. 2, co.4 della L.R. n.22/2009 "Piano Casa".

ACCERTATA la competenza in materia di VAS in capo alla scrivente Provincia, ai sensi del comma 6 dell'art. 5 della L.R. n. 19/2023.

VISTA e condivisa integralmente la relazione istruttoria prot. n. 49116 del 19/12/2024, a firma del responsabile del procedimento Dott.ssa Roberta Catucci e della titolare di Elevata Qualificazione 3.6 Arch. Marzia Di Fazio, e 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. 1647/2019, il Piano particolareggiato del Comune di Gabicce Mare indicato in oggetto.

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 7 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 7 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 7 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 e del paragrafo A.3, comma 5, della D.G.R. 1647/2019, il Piano particolareggiato di iniziativa privata per la demolizione, ricostruzione con ampliamento volumetrico e cambio di destinazione d'uso in civile abitazione dell'immobile ricettivo denominato ex Hotel Maria, sito in Via C.Battisti n. 102 del Comune di GABICCE MARE, in applicazione dell'art. 2, co.4 della L.R. n.22/2009 "Piano Casa", per le motivazioni espresse nella relazione istruttoria prot. n. 49116 del 19/12/2024, allegata come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione.

2) DI EVIDENZIARE che:

- Nelle delibere di adozione e approvazione del piano si dovrà dare atto dell'esito di tale procedimento;
- Qualora in sede di adozione del piano 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.

3) DI DARE MANDATO agli uffici di inviare la presente determinazione al Comune di GABICCE MARE.

4) 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.

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, altresì, che il 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.

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.

Determinazione n. 1815 del 20/12/2024

Il Dirigente del Servizio 3
PACCHIAROTTI ANDREA
sottoscritto con firma digitale

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 INIZIATIVA PRIVATA PER LA DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO VOLUMETRICO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN CIVILE ABITAZIONE DELL'IMMOBILE RICETTIVO DENOMINATO EX HOTEL MARIA, SITO IN VIA C.BATTISTI N. 102, IN APPLICAZIONE DELL'ART. 2, CO.4 DELLA L.R. N.22/2009 "PIANO CASA".

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE: 4461 / 2024

=====

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 19/12/2024

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

sottoscritto con firma elettronica



Prot. n.

Pesaro, 19/12/2024

Class. 009-7 F.94/2024

Cod. Proc. VS24GA403

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, RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO VOLUMETRICO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN CIVILE ABITAZIONE DELL'IMMOBILE RICETTIVO DENOMINATO EX HOTEL MARIA, SITO IN VIA C.BATTISTI N. 102, IN APPLICAZIONE DELL'ART. 2, CO.4 DELLA L.R. N.22/2009 "PIANO CASA".

RELAZIONE ISTRUTTORIA

1. PREMESSA

1.1 Ambito di applicazione:

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, con termini di conclusione ridotti a 45 giorni, 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.

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 in capo alla scrivente la Provincia di Pesaro e Urbino, rappresentata dallo scrivente Servizio 3 *Amministrativo - Ambiente - Trasporto privato - Urbanistica - Pianificazione Territoriale*, ai sensi del comma 6 dell'art. 5 della citata L.R. 19/2023, in quanto il Comune di Gabicce Mare non ha comunicato l'avvenuta individuazione, all'interno del proprio Ente, dell'autorità competente VAS, in base a quanto stabilito con D.G.R. n. 87 del 29/01/2024.

1.3 Avvio del procedimento:



Il Comune di Gabicce Mare, con nota prot. 22412 del 20/11/2024, acquisita agli atti con prot. 45048 del 20/11/2024, 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, ricostruzione con ampliamento volumetrico e cambio di destinazione d'uso in civile abitazione dell'immobile ricettivo denominato ex Hotel Maria sito in Via C.Battisti n. 102, in applicazione dell'art. 2, co. 4 della L.R. n.22/2009 "Piano Casa".

La documentazione acquisita con l'istanza in oggetto 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);
- Relazione tecnico-illustrativa;
- Tavola 1 - Progetto, fotoinserimento, abaco materiali;
- Tavola 2 - Sovrapposto progetto/stato di fatto, calcolo volumi verifica altezze fabbricati circostanti;
- Tavola 3 - Documentazione fotografica;
- Tavola 4 - Schema fognature;
- Tavola 5 - Verifica ombre portate;
- Parere 4041/24 della Regione Marche - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio - Settore Genio Civile Marche Nord, ai sensi dell'art. 89 DPR n.380/2001 ed accertamenti e art. 31 L.R. Marche n. 19/2023;
- Parere Marche Multiservizi;
- Parere A.S.T. Pesaro-Urbino.

Questo Servizio, con nota prot. 46859 del 03/12/2024, ha comunicato l'avvio del procedimento in oggetto.

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.

Con l'istanza in oggetto l'autorità procedente non ha proposto alcun soggetto competente in materia ambientale (SCA), da consultare ai sensi del suddetto comma 2, avendo già acquisito tutti i pareri preordinati all'adozione del piano in oggetto. Questo Servizio, tenuto conto dei suddetti pareri già acquisiti dal Comune



rilasciati dagli enti avente competenze in materia ambientale, non ha ravvisato la necessità di consultare ulteriori SCA ai fini del procedimento in oggetto, riservandosi tuttavia la possibilità di coinvolgerli nel corso dell'istruttoria qualora lo avesse ritenuto necessario.

3. DESCRIZIONE DEL PIANO

Il fabbricato oggetto del presente piano di recupero è ubicato in via C. Battisti n. 102 del Comune di Gabicce Mare e ricade in zona B2 di "Completamento Residenziale-Alberghiero" disciplinata dall'art. 45 delle N.T.A. del vigente P.R.G..

L'edificio è censito alla scheda n. 43 del Piano Particolareggiato delle Attività Ricettive, che prevede il mantenimento della destinazione d'uso alberghiera senza possibilità di ampliamento della cubatura attuale ed è censito al Foglio nr. 1 Part. nr. 3173 del N.C.E.U. di Gabicce Mare.

Il piano attuativo interessa un immobile ricettivo denominato Hotel Maria, ormai in disuso dal 2016, disposto su 4 piani fuori terra, oltre ad una volumetria tecnica/accessoria al 5° piano ed al piano interrato ad uso cantina. Confina su due lati con due strade pubbliche, Via C. Battisti e Via Circonvallazione, da un lato con un edificio destinato a civile abitazione mentre dall'altro lato con un fabbricato ad uso ricettivo e con un ristorante, entrambi chiusi da qualche anno.

L'immobile si sviluppa su una Superficie Totale di 1.145,80 mq e per una Volumetria Totale di 3.688,63 mc.

Il fabbricato esistente è costituito da una piccola porzione di piano interrato destinato a cantina, un piano terra destinato a zona pranzo e cucina con servizi, n. 3 piani fuori terra con le camere e un piano attico con altre camere, centrale termica e un ampio terrazzo. I piani superiori sono accessibili con un vano scala interno e vano ascensore.

L'intervento prevede la demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico e cambio di destinazione in civile abitazione dell'attuale immobile destinato ad attività ricettiva, ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 22/2009 comma 4 e 6 del c.d. "piano casa".

Il nuovo fabbricato sarà ricostruito all'interno dell'area di sedime del fabbricato esistente e si svilupperà in altezza, aumentando le distanze esistenti dai fabbricati confinanti e in allineamento sul fronte strada con l'edificio limitrofo.

L'edificio sarà costituito da un piano interrato accessibile mediante un monta-auto esterno e dal vano scala condominiale e da n. 7 piani fuori terra per un totale di 21 appartamenti. L'accesso carrabile al nuovo fabbricato sarà realizzato dalla via Circonvallazione, mentre l'accesso pedonale condominiale dalla via C. Battisti. Nel piano interrato saranno ricavati n. 17 posti auto.

Tutti gli appartamenti saranno accessibili dal vano scala, nel quale sarà inserito anche l'ascensore, mentre la copertura del fabbricato sarà piana, nella quale saranno posizionati i pannelli fotovoltaici.

Gli standard urbanistici dovuti per le superfici utili lorde in ampliamento saranno oggetto di monetizzazione al momento del ritiro del permesso di costruire.



Per quanto concerne i parcheggi privati di cui alla Legge 122/89 "Tognoli", verranno realizzati al piano interrato ed al piano terra (porticato) e saranno previsti in almeno 1 posto auto per unità immobiliare di nuova realizzazione. Per la quota di parcheggio privato che non verrà realizzata pari ad una superficie di mq. 117,20, si richiede la monetizzazione.

Si riassumono brevemente i parametri edilizi ed urbanistici dello stato di fatto e di progetto previsti con il piano particolareggiato:

Fabbricato esistente (Stato di fatto):

ST: mq. 1.145,80 Volume: mc. 3.688,63

Fabbricato di progetto:

ST: mq. 1'644,60 Volume: mc. 5'114,15

L'ampliamento del fabbricato di progetto risulta inferiore al 40% del volume del fabbricato esistente: volume esistente mc. 3.688,63 + 40% = mc. 5.164,08 > mc. 5.114,15 (volume fabbricato da progetto).

L'ampliamento comporta un incremento di n. 20 abitanti teorici.

Il nuovo edificio verrà realizzato con le seguenti caratteristiche strutturali e scelte architettoniche:

Gli appartamenti del piano terra saranno dotati di scoperto esclusivo, mentre quelli dei piani superiori di ampi balconi prospicienti le due strade pubbliche.

La copertura su cui verranno installati i pannelli fotovoltaici, sarà accessibile attraverso un velux posizionato nel vano scala condominiale. Sulla copertura ci sarà una piccola porzione sopraelevata in corrispondenza del vano ascensore, necessaria per l'installazione e il funzionamento dell'impianto.

La struttura del fabbricato sarà realizzata in cemento armato, con solaio in latero-cemento, sui lati a confine saranno adottati tutti gli accorgimenti necessari per salvaguardare i fabbricati esistenti. Nell'interrato i muri perimetrali saranno realizzati con diaframmi, in corrispondenza dei fabbricati a secco saranno in arretramenti rispetto al confine.

I tamponamenti esterni saranno in muratura con termo cappotto esterno tinteggiato. I balconi saranno realizzati con soletta in latero-cemento, parapetto in vetro o muratura e pavimentazione in ceramica. Tutti gli infissi saranno in alluminio con taglio termico con serrande in alluminio.

Internamente gli appartamenti saranno rifiniti con tramezzi in blocchi forati intonacati e tinteggiati, porte in legno, pavimenti e rivestimenti in ceramica e/o gres.

L'impianto di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento, la produzione di acqua calda sanitaria e il raffrescamento degli appartamenti sarà con pompe di calore, non saranno quindi realizzate canne fumarie.

La corte esterna, così come risulta anche dallo stato di fatto, sarà completamente pavimentata. Al piano terra sarà realizzato un vano tecnico condominiale per l'installazione di impianti comuni condominiali.

La nuova rete interna della fognatura andrà allacciata alla fognatura pubblica esistente utilizzando gli scarichi su via C. Battisti e via Circonvallazione.



4. VALUTAZIONE DI SIGNIFICATIVITA' DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

In primo luogo, questo ufficio ha tenuto conto dei contributi espressi dai soggetti competenti in materia ambientale (SCA), già acquisiti dal Comune, che non hanno rilevato particolari criticità ambientali, limitandosi ad esprimere indicazioni o prescrizioni da recepire nelle successive fasi di adozione e attuazione del piano particolareggiato, finalizzate a migliorarne la sostenibilità ambientale.

Come descritto nel precedente paragrafo, il piano attuativo in esame interessa l'ex Hotel Maria del Comune di Gabicce Mare la cui attività, cessata dal 2016, e verrà recuperato attraverso la totale demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico nel limite massimo del 40% rispetto all'esistente, da realizzare mediante il superamento dell'altezza massima dell'edificio e nel rispetto delle distanze del sedime preesistente, a cui si aggiunge il cambio della destinazione d'uso a civile abitazione, in applicazione della L.R. Marche n. 22/2009.

La possibilità di cambio d'uso unita all'ampliamento volumetrico, così come proposto dal Piano in questione, è resa dunque possibile dall'applicazione della norma di rango superiore e di natura straordinaria.

L'intervento persegue l'obiettivo della legge di incentivare il recupero e la riqualificazione di aree urbane e/o immobili in condizioni di dismissione o degrado, migliorando altresì l'efficientamento energetico e sismico dell'immobile.

L'incremento volumetrico previsto con il piano, pari al 38,50% circa, è di poco inferiore rispetto al 40% massimo consentito dalla legge e avrà come effetto positivo quello di costruire sul costruito, senza consumo di ulteriore suolo.

Oltre agli aspetti compositivi e urbanistici, nel progetto è stato affrontato nel dettaglio il tema delle scelte materiche quale strumento indispensabile per ricercare qualità costruttiva ed al contempo costruire una relazione con la tradizione del luogo, in cui è presente quella semplicità costruttiva tipica degli ambiti urbani nati sui litorali marini della costa adriatica. Tutti i dettagli sono riportati nell'abaco dei materiali e finiture riportato nell'elaborato grafico, anche se ancora non si tratta di un progetto esecutivo definitivo in quanto ci troviamo nella fase di pianificazione urbanistica preventiva, per cui le scelte materiche e di finitura potrebbero subire variazioni, ma esclusivamente verso una maggiore definizione dei dettagli e delle coloriture, per il migliore inserimento possibile nello skyline urbano.

Tutti gli spazi comuni saranno accessibili ai sensi della Legge 13/89 e s.m.i. mentre le unità abitative e tutti gli impianti saranno realizzati nel rispetto delle normative vigenti.

Il fabbricato sarà costruito rispettando le dovute verifiche di cui alla Relazione di Valutazione Energetico – Ambientale che sarà redatta sulla versione sintetica del Protocollo Itaca-Marche, di cui all'Allegato 2 alla D.G.R. n° 1870 del 16/11/2009 ed ai parametri minimi dettati dalle disposizioni in materia di fonti rinnovabili per costruzioni nuove o soggette a ristrutturazioni rilevanti di cui al Decreto Legislativo n.199 dell'8 novembre 2021, che attua la Direttiva UE 11/12/2018, n. 2001 (detta RED II).

Il dettaglio esecutivo del progetto è demandato all'istanza di Permesso di costruire, conseguente all'approvazione del Piano di Recupero.



In base a quanto sopra illustrato, in considerazione del contesto nel quale si inserisce l'intervento, caratterizzato dall'assenza di particolari tutele ambientali e storico-culturali all'interno del tessuto edilizio urbanizzato e, tenuto conto dei pareri forniti dagli SCA già acquisiti dal Comune, è possibile sostenere che l'attuazione del piano in oggetto, proposto dal Comune di GABICCE MARE, non determini impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale tali da richiederne l'assoggettamento a VAS.

5. 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 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 7 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 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.*

La Responsabile del procedimento
Dott.ssa Roberta Catucci
*Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. 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.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.*

mdf/rc

file:\\PSSIVFS9\\Zone\\Uzone\\UURBA\\01-6-97\\141URBA\\1421VAS\\24vas\\24GA40302_relazione istruttoria.doc



**Provincia
di Pesaro e Urbino**

CERTIFICATO DI INIZIO PUBBLICAZIONE

Registro per le Determine N. 1815 DEL 20/12/2024

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, RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO VOLUMETRICO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN CIVILE ABITAZIONE DELL'IMMOBILE RICETTIVO DENOMINATO EX HOTEL MARIA, SITO IN VIA C.BATTISTI N. 102, IN APPLICAZIONE DELL'ART. 2, CO.4 DELLA L.R. N.22/2009 "PIANO CASA".

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 20/12/2024

L'Addetto alla Pubblicazione
PASCUCCI KATJA
sottoscritto con firma digitale