



Determinazione n. 504 del 11/05/2023

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 TOURING IN VIA CIRCONVALLAZIONE N. 18-20, IN APPLICAZIONE DELL'ART. 2 L.R. N. 22/2009 CO. 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.R. 22/2009, concernente gli interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile (c.d. Piano Casa);

Determinazione n. 504 del 11/05/2023

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. 13566 del 13/04/2023, 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 Touring in Via Circonvallazione n. 18-20, in applicazione dell'art. 2 L.R. n. 22/2009 co. 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. 17412 del 11/05/2023, a firma della titolare 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'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 per la demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico e cambio di destinazione d'uso in civile abitazione dell'immobile ricettivo denominato Hotel Touring in Via Circonvallazione n. 18-20, del Comune di GABICCE MARE, in applicazione dell'art. 2 L.R. n. 22/2009 co. 4 (c.d. Piano Casa), per le motivazioni espresse nel parere istruttorio prot. n. 17412 del 11/05/2023, 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.
- 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 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.

Determinazione n. 504 del 11/05/2023

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 – File: R:\Uzone\URBA\01-6-97\141URBA\1421VAS\23vas\23GA40103.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 INIZIATIVA PRIVATA PER LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO VOLUMETRICO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN CIVILE ABITAZIONE DELL'IMMOBILE RICETTIVO DENOMINATO HOTEL TOURING IN VIA CIRCONVALLAZIONE N. 18-20, IN APPLICAZIONE DELL'ART. 2 L.R. N. 22/2009 CO. 4 (PIANO CASA).

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE: 1649 / 2023

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 11/05/2023

Il Titolare 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

--



Pesaro, 11/05/2023

Class. 009-7 F.31/2023
Cod. Proc. VS23GA401

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 TOURING IN VIA CIRCONVALLAZIONE N. 18-20, IN APPLICAZIONE DELL'ART. 2 CO. 4 DELLA L.R. N. 22/2009 (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, 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.

Il Comune di Gabicce Mare, con nota prot. 7154 del 13/04/2023, acquisita agli atti della scrivente Amministrazione Provinciale con prot. n. 13566 del 13/04/2023, 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 Touring in Via Circonvallazione n. 18-20, in applicazione dell'art. 2 co. 4 della L.R. n. 22/2009 (Piano Casa).

La documentazione acquisita agli atti è la seguente:

- "Relazione di screening";
- "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 tecnica illustrativa;
- Tav. 1 - Planimetria, piante, prospetti e sezioni - Stato di fatto;



- Tav. 3 - Planimetria, prospetti e sezioni - Tavola di progetto;
- Tav. 2.1 - Relazione fotografica stato di fatto;
- Tav. 2.1 - Planimetrie di comparazione con distanze - scala 1:200;
- Tav. 4 - Tavola esplicativa dei materiali e studi di facciata.

Questa Amministrazione Provinciale, con nota prot. 13723 del 14/04/2023, ha comunicato l'avvio del procedimento.

2. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Il piano attuativo in oggetto interessa la ex struttura ricettiva denominata "Hotel Touring", sita in Via Circonvallazione n°18-20 e censita al Foglio 1 part. 1057 e 468 sub. 1-2 del N.C.E.U. del Comune di Gabicce Mare. Il fabbricato è identificato dal PRG vigente in "Zona omogenea di completamento residenziale ed alberghiera B2", di cui all'art. 45 delle NTA e, nell'elenco degli edifici di cui al Piano Particolareggiato delle Attività Ricettive.

La struttura è situata all'interno del territorio urbanizzato, in un contesto di tipo misto dal punto di vista funzionale, in parte residenziale ed in parte turistico-ricettivo ed è caratterizzata dalla presenza di numerose attività commerciali e terziarie. Si compone di n.6 piani fuori terra e dispone di n° 33 camere, con classificazione alberghiera ad una stella. Una porzione dello stesso, censita al Catasto Urbano al foglio n. 1, mappale n. 468, sub. n. 2 (via Circonvallazione n. 18) risulta a destinazione d'uso residenziale.

L'Hotel, che alla fine del 2005 ha cessato la propria attività, risale agli anni '60; successivamente è stato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2002/13 del 17/04/2002. In data 15/10/2007 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 2007/65, per un intervento di riqualificazione mai attuato.

Ad oggi l'edificio si presenta in uno stato di manutenzione fatiscente e per alcuni tratti anche pericolante, pertanto la proposta di intervento si pone l'obiettivo di rinnovarlo e adeguarlo sotto il profilo della qualità architettonica e della sicurezza antisismica. Nello specifico l'intervento è sottoposto a piano particolareggiato di iniziativa privata e consiste nella demolizione e ricostruzione con ampliamento, nonché nel cambio della destinazione d'uso dell'Hotel in civile abitazione, in applicazione dell'art. 2 co. 4 della L.R. n. 22/2009 cd. "Piano Casa".

L'immobile subirà un aumento volumetrico di circa il 37,8% con un incremento della superficie utile lorda pari a 355,22 mq, corrispondente a n.14 abitanti da insediare. E' prevista una riduzione della sagoma d'ingombro del fabbricato, mentre l'aumento di cubatura verrà impiegato per sopraelevare dell'edificio, il tutto nel rispetto delle distanze previste dal sedime preesistente. Il volume complessivo di progetto del nuovo fabbricato è di 4.494,48 mc distribuiti in n° 8 livelli ad uso residenziale, come di seguito descritti:

- piano terra-porticato con pilotis ad uso condominiale, con destinazione prevalentemente a parcheggio e spazi di manovra (n. 14 posti auto) ai sensi della L. 122/89; in minor parte con percorsi pedonali e volume di ingresso al fabbricato;



- piano primo occupato da due appartamenti;
- piani secondo, terzo, quarto, quinto, sesto, identici tra loro, ciascuno con tre appartamenti, di cui uno monolocale;
- piano settimo costituito da un unico appartamento;
- copertura piana non calpestabile, utilizzata per accogliere gli impianti di risparmio energetico.

Per quanto riguarda la dotazione dei parcheggi, ai sensi dell'art.22 del PRG vigente, è garantita la quantità prevista per gli stalli privati, in applicazione della L.122/1989, mentre per i parcheggi pubblici è stata richiesta la monetizzazione .

In merito all'impianto di scarico delle acque reflue domestiche, è previsto l'utilizzo dell'allaccio esistente alla rete pubblica delle acque nere posto su via della Circonvallazione, mentre le acque bianche saranno gestite in dispersione superficiale.

3. VALUTAZIONE DI SIGNIFICATIVITA' DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

In considerazione della tipologia di piano, conforme alla normativa vigente e limitato ad un singolo edificio già esistente e posto all'interno di un contesto totalmente urbanizzato, lo scrivente ufficio non ha ravvisato la necessità di coinvolgere altri soggetti competenti in materia ambientale (SCA) ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS, tenuto conto, altresì, che ai fini dell'approvazione del piano stesso dovranno essere acquisiti tutti i necessari pareri di competenza di altri Enti, compreso quello della Regione Marche, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e dell'art. 10 della L.R. 22/2011, ai fini della compatibilità geomorfologica ed idraulica dell'intervento.

La proposta di piano particolareggiato di iniziativa privata in oggetto, come già evidenziato, consiste nella demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico e cambio dall'attuale destinazione urbanistica ad uso ricettivo a quello residenziale di un edificio denominato "Hotel Touring", in applicazione dell'art. 2 L.R. Marche n. 22/2009 comma 4 (C.D. Piano Casa), che si cita testualmente: *"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. Gli interventi di cui al presente comma devono migliorare la sostenibilità energetico-ambientale degli edifici stessi ai sensi del comma 1.... 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"*.

La possibilità di cambio d'uso unita all'ampliamento volumetrico, così come proposto dal Piano in questione, è rese dunque possibile dall'applicazione di norme di rango superiore e di natura straordinaria, derivanti dall'entrata in vigore del cosiddetto "Piano Casa Marche".

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.

Gli incentivi volumetrici riconosciuti dalla L.R. Marche n. 22/2009 sono stati sfruttati con il superamento dell'altezza massima dell'edificio e nel rispetto delle distanze del sedime preesistente, ai sensi dell'Art. 2 bis del DPR 380/2001 comma 1-ter.

L'incremento volumetrico, pari al 37,86% circa, è di poco inferiore rispetto al 40% massimo consentito dalla legge e avrà di positivo che si costruirà sul costruito, senza consumo di ulteriore suolo.

Dal punto di vista architettonico il progetto prevede una ricomposizione volumetrica con la regolarizzazione della sagoma del fabbricato esistente, mediante l'arretramento delle due ali laterali, e l'alleggerimento del piano terra che da interamente costruito è previsto come piano a pilotis., il tutto nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti.

In base a quanto sopra illustrato e tenuto conto del contesto nel quale si inserisce l'intervento 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.

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