



## **Determinazione n. 540 del 14/04/2026**

**OGGETTO: COMUNE DI GABICCE MARE - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 179/2025 - PIANO URBANISTICO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA RELATIVO ALLA SCHEDA N° 5 SOTTOZONA B - C: VARIANTE AL PLANIVOLUMETRICO APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. 10 DEL 19/03/2009, AI SENSI DELL'ART. 33 COMMA 12) L.R. MARCHE 19/2023.**

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO 3 - AMBIENTE - URBANISTICA - PIANIFICAZIONE  
TERRITORIALE - GESTIONE RISERVA NATURALE STATALE "GOLA DEL FURLO" -  
ATTIVITA' ESTRATTIVE  
PACCHIAROTTI ANDREA**

### **VISTI:**

- 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;
- 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";
- la D.G.R. n.179 del 17/02/2025, 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. 1647/2019;
- il Documento di indirizzo per la VAS, emanato dalla Regione Marche con Decreto n. 13 del 17 gennaio 2020;
- l'art. 5 del D.P.R. n. 357/1997, concernente la Valutazione di incidenza;

**Determinazione n. 540 del 14/04/2026**

- le linee guida regionali per la Valutazione di incidenza, approvate con D.G.R. n. 1661/2020 e s.m.i.;
- 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;
- 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;
- 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. 12797 del 26/03/2026, per l’avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata, ai sensi paragrafo A.3, del comma 5, della D.G.R. 179/2025, inerente il “Piano urbanistico di recupero di iniziativa pubblica relativo alla Scheda n° 5 Sottozona B - C: Variante al planivolumetrico approvato con Delibera di C.C. n. 10 del 19/03/2009, ai sensi dell’art. 33 comma 12) L.R. Marche 19/2023”.

**PRESO ATTO** che, ai sensi del combinato disposto dell’art. 19 (autorità competenti) della L.R. 12 giugno 2007 n. 6 e dell’art. 5 comma 6 della L.R. 19/2023, la competenza in materia di VAS per il piano in oggetto è ascrivibile a questa Provincia.

**VISTI** i contenuti della variante, descritti sinteticamente qui di seguito:

*La proposta di variante urbanistica del Comune di Gabicce Mare ha per oggetto il Piano Planivolumetrico di iniziativa pubblica, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 19/03/2009, redatto in attuazione alle previsioni urbanistiche della variante generale al P.R.G. (approvata con atto C.C. n. 20 del 26/05/2008), riguardante la Scheda n. 5 - Sottozone B) e C) e, precisamente, i fabbricati e le relative aree di pertinenza ubicate nell’isolato chiuso tra Via Fiume, Via V. Veneto, Piazza Matteotti e Via Trento.*

*L’area interessata dal Piano in oggetto è individuata catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 1 di Gabicce Mare, mappali 43-44-278-279-280-481 ma riguarda esclusivamente la U.M.I. A (mappale n. 44) e la U.M.I. B (mappali 278-279-481), in quanto la U.M.I. C (mappali 43-280) è già stata completata.*

*Nello specifico la previsione urbanistica prevede le seguenti modifiche:*

- *U.M.I. A: variazione di destinazione d'uso del 1° piano dell'edificio, in analogia alla destinazione d'uso già prevista per l'ampliamento del 2° piano, quale RESIDENZIALE oppure TERZIARIO (attualmente esclusivamente ad uso terziario).*

- *U.M.I. B: possibilità di prevedere una doppia scelta per la destinazione d'uso di parte del piano terra (porzione in ampliamento aderente a Via Fiume), fra RESIDENZIALE oppure COMMERCIALE / TERZIARIO (attualmente esclusivamente ad uso residenziale), mantenendo inalterato il fronte commerciale al piano terra su Via V. Veneto ,già previsto.*

*Al fine di integrare gli interventi edilizi con le future opere previste dal progetto di riqualificazione urbana di via C. Battisti e Piazza Matteotti, già approvato dal Comune di Gabicce Mare, è prevista obbligatoriamente la cessione delle aree private che si affacciano su via Veneto e Piazza Matteotti, le quali potranno essere successivamente concesse in uso pubblico alle attività commerciali che verranno insediate al piano terra degli immobili oggetto di recupero edilizio.*

**VISTA e condivisa integralmente** la relazione istruttoria prot. n. 15696 del 14/04/2026, a firma della 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 la variante del Comune di Gabicce Mare indicata in oggetto, 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. 179/2025, in quanto non sono emersi impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, data la modesta entità della variante al piano planivolumetrico, avente come obiettivo la valorizzazione di immobili che attualmente versano in stato di disuso e degrado ubicati in pieno centro urbano, all'interno di un contesto totalmente urbanizzato privo di edifici di valore storico e architettonico o di elementi paesaggisticamente rilevanti, contribuendo alla riqualificazione moderna degli spazi pubblici con effetti positivi sulla vivibilità dei luoghi da parte di residenti e turisti.

**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 8 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 8 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

**Determinazione n. 540 del 14/04/2026**

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 8 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 che trattasi 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. 179/2025, il "Piano urbanistico di recupero di iniziativa pubblica relativo alla Scheda n° 5 Sottozona B - C: Variante al planivolumetrico approvato con Delibera di C.C. n. 10 del 19/03/2009, ai sensi dell'art. 33 comma 12) L.R. Marche 19/2023" del Comune di GABICCE MARE, per le motivazioni espresse nella relazione istruttoria prot. n. 15696 del 14/04/2026, allegata come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione.
- 2) DI EVIDENZIARE** che nella delibera di approvazione della variante si dovrà dare atto dell'esito di tale procedimento.
- 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 la responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 5, 1° comma, della legge 241/90 è la Dott.ssa Roberta Catucci, funzionaria tecnica 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 la presentazione, entro centoventi giorni, del ricorso straordinario di cui all'art. 8 e ss. del D.P.R. n. 1199/1971, come modificato dall'art. 6 del D.L. n. 19 del 19.02.2026.

**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 179/2025 - PIANO URBANISTICO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA RELATIVO ALLA SCHEDA N° 5 SOTTOZONA B - C: VARIANTE AL PLANIVOLUMETRICO APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. 10 DEL 19/03/2009, AI SENSI DELL'ART. 33 COMMA 12) L.R. MARCHE 19/2023.**

**PROPOSTA DI DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE: 1415 / 2026**

---

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 14/04/2026

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

sottoscritto con firma elettronica



Pesaro, 14/04/2026

Class. 009-7 F.19/2026  
Cod. Proc. VS26GA401

**OGGETTO: COMUNE DI GABICCE MARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 179/2025 - PIANO URBANISTICO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA RELATIVO ALLA SCHEDA N° 5 SOTTOZONA B - C: VARIANTE AL PLANIVOLUMETRICO APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. 10 DEL 19/03/2009, AI SENSI DELL'ART. 33 COMMA 12) L.R. MARCHE 19/2023.**

## **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

### **1. PREMESSA**

#### **1.1 Ambito di applicazione:**

Le linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), approvate con DGR Marche n. 179 del 17/02/2025, 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 la Provincia di Pesaro e Urbino, ai sensi del comma 6 dell'art. 5 della citata L.R. 19/2023 e della D.G.R. n. 87 del 29/01/2024, in quanto il Comune di Gabicce Mare non ha assunto tale competenza.

#### **1.3 Avvio del procedimento:**

Il Comune di Gabicce Mare, con nota prot. 5122 del 26/03/2026, acquisita agli atti con prot. 12797 del 26/03/2026, ha trasmesso a questa Amministrazione Provinciale la richiesta per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità in forma semplificata riguardante il "Piano urbanistico di recupero di iniziativa pubblica relativo alla Scheda n° 5 sottozona B - C: Variante al planivolumetrico approvato con Delibera di C.C. n. 10 del 19/03/2009, ai sensi dell'art. 33 comma 12) L.R. Marche 19/2023."

La documentazione acquisita agli atti è la seguente:

- Rapporto Preliminare di screening semplificato (Relazione VAS);



- 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 Tecnica;
- NTA aggiornate;
- Tav. 1 – Previsione di PRG – Individuazione del Comparto - Estratto catastale;
- Tav. 2 – Stato attuale;
- Tav. 3 – Calcolo superficie esistente e realizzabile;
- Tav. 4 – Calcolo superficie di progetto ed individuazione delle aree private in uso pubblico/cessione;
- Tav. 5 – Stato di progetto.

Questa Amministrazione Provinciale, con nota prot. 13479 del 30/03/2026, ha comunicato l'avvio del procedimento.

## **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 i pareri preordinati all'adozione del piano in oggetto degli stessi soggetti competenti in materia ambientale, tutti allegati alla “Relazione VAS”. Questo Servizio, tenuto conto dei suddetti pareri non ha dunque ravvisato la necessità di consultarli ai fini del procedimento in oggetto, considerato che non evidenziano particolari criticità ambientali.

## **3. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE**

La proposta di variante urbanistica del Comune di Gabicce Mare ha per oggetto il Piano Planivolumetrico di iniziativa pubblica, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 19/03/2009, redatto in attuazione alle previsioni urbanistiche della variante generale al P.R.G. (approvata con atto C.C. n. 20 del 26/05/2008), riguardante la Scheda n. 5 - Sottozone B) e C) e, precisamente, i fabbricati e le relative aree di pertinenza ubicate nell'isolato chiuso tra Via Fiume, Via V. Veneto, Piazza Matteotti e Via Trento.



L'area interessata dal Piano in oggetto è individuata catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 1 di Gabicce Mare, mappali 43-44-278-279-280-481 ma riguarda esclusivamente la U.M.I. A (mappale n. 44) e la U.M.I. B (mappali 278-279-481), in quanto la U.M.I. C (mappali 43-280) è già stata completata.

La presente variante nasce dall'esigenza di riallineare la pianificazione urbanistica del centro di Gabicce Mare alle reali dinamiche del mercato e della società attuale, trasformando i fabbricati obsoleti in risorse per il turismo e in nuovi spazi pubblici per i cittadini.

La modifica si sostanzia nel cambio di destinazione d'uso del piano primo dell'edificio inserito nella U.M.I. A (ex Banca delle Marche ad oggi di proprietà della ditta Sunrise s.a.s.) e di parte del piano terra della U.M.I. B (ad oggi di proprietà della ditta Bratti Stefano).

Nello specifico la previsione urbanistica prevede le seguenti modifiche:

- U.M.I. A: variazione di destinazione d'uso del 1° piano dell'edificio, in analogia alla destinazione d'uso già prevista per l'ampliamento del 2° piano, quale RESIDENZIALE oppure TERZIARIO (attualmente esclusivamente ad uso terziario).
- U.M.I. B: possibilità di prevedere una doppia scelta per la destinazione d'uso di parte del piano terra (porzione in ampliamento aderente a Via Fiume), fra RESIDENZIALE oppure COMMERCIALE / TERZIARIO (attualmente esclusivamente ad uso residenziale), mantenendo inalterato il fronte commerciale al piano terra su Via V. Veneto ,già previsto.

Al fine di integrare gli interventi edilizi con le future opere previste dal progetto di riqualificazione urbana di via C. Battisti e Piazza Matteotti, già approvato dal Comune di Gabicce Mare, è prevista obbligatoriamente la cessione delle aree private che si affacciano su via Veneto e Piazza Matteotti, le quali potranno essere successivamente concesse in uso pubblico alle attività commerciali che verranno insediate al piano terra degli immobili oggetto di recupero edilizio.

La variante dunque si sostanzia nella modifica della Tav. 4 (CALCOLO SUPERFICIE DI PROGETTO ED INDIVIDUAZIONE DELLE AREE PRIVATE IN USO PUBBLICO/CESSIONE), Tav. 5 (STATO DI PROGETTO) e delle NTA del piano, queste ultime comprensive delle prescrizioni espresse dai seguenti enti competenti in materia ambientale e allegate alla relazione tecnica:

- AST Pesaro e Urbino - parere n. 4646 del 18/03/2026;
- Regione Marche - Settore Genio Civile Marche Nord - parere n. 4133/26, ai sensi dell'art. 89 DPR n. 380/2001).

Riguardo alle modalità di intervento e alle specifiche tecniche e urbanistiche previste in ciascuna U.M.I., si rimanda in dettaglio alle NTA del piano variato, di cui se ne riporta un estratto con le informazioni principali:



U.M.I. A – colore rosa SIGNORINI ELYVINO L.R. SUNRISE S.A.S.

**Parametri:**

▣ **Modalità di intervento:** → ristrutturazione edilizia con sopraelevazione 2° piano  
→ demolizione con ricostruzione e sopraelevazione 2° piano

▣ **Destinazione d'uso:** → cantine e ripostigli pertinenziali (Piano Interrato)  
→ commerciale/terziario (Piano Terra)  
→ residenziale/terziario (1° e 2° Piano)

- S.T. (lorda) esistente (1): ▶ mq. 336,94
- S.T. (lorda) ampliamento di progetto (2): ▶ mq. 161,84 (in aggiunta alla S.U.L. esistente)
- Nr. piani fuori terra: ▶ 3 (escluso piano interrato)
- Ds (distanza dalle strade) (3): ▶ cfr. Tav. 5) del Piano
- Df (distanza tra fabbricati): ▶ cfr. Tav. 5) del Piano
- H interna max: ▶ cfr. Tav. 5) del Piano – (sezioni e prospetti)
- H esterna max: ▶ cfr. Tav. 5) del Piano – (sezioni e prospetti)
- Copertura ▶ cfr. Tav. 5) del Piano

**Standard urbanistici:**

Calcolo standard pubblici:  $161,84 \div 25 \text{ mq/abit} = 6,47 \approx 6$  **abitanti equivalenti** (arrotondamento per difetto)

- Parcheggi pubblici: ▶ nr. 6 ab. eq. x 2,50 mq/ab = mq 15,00
- Verde pubblico: ▶ nr. 6 ab. eq. x 12,00 mq/ab = mq 72,00
- spazi attrezzati pubblici: ▶ nr. 6 ab. eq. x 6,50 mq/ab = mq 39,00

**Parcheggi privati da reperire o monetizzare:**

- parcheggi:
  - 1 posto auto per ogni nuova unità immobiliare rispetto all'esistente per frazionamenti;
  - 1 mq÷10 mc per ampliamento 2° piano;

**Prescrizioni, condizioni e possibilità specifiche:**

- ▣ Nel caso di intervento di demolizione con ricostruzione è consentita la realizzazione di un piano interrato a destinazione parcheggio privato oppure cantine con hmax interna pari a 2,50 mt. L'eventuale accessibilità carrabile dovrà essere risolta esclusivamente mediante sistema a piattaforma elevatrice a scomparsa integrata nel sedime del fabbricato, con facoltà di attestazione dell'accesso su Via Veneto oppure Via Fiume;
- ▣ Le destinazioni d'uso delle superfici sono esclusivamente quelle compatibili con gli usi urbani e secondo le indicazioni vincolanti individuate nella Tavola n. 5;
- ▣ Il rifacimento degli spazi aperti lungo Via Veneto ed in affaccio alla Piazza Matteotti, deve avvenire secondo un progetto da concordare preventivamente con l'amministrazione comunale in fase di rilascio del permesso di costruire, al quale dovrà essere allegato un atto d'obbligo registrato al fine della successiva cessione al Comune a scomputo della quota di standard urbanistici dovuti, entro la fine dei lavori;
- ▣ Sulla copertura piana è ammessa l'installazione di impianti generatori di energia da fonti rinnovabili (fotovoltaico e/o solare termico) mediante l'impiego di moduli con finitura antiriflettente, al fine di garantire l'integrazione architettonica e il minimo impatto paesaggistico. Tali dispositivi dovranno essere collocati in posizione planimetricamente arretrata rispetto al filo della facciata e mantenuti entro l'altezza del coronamento perimetrale. Quest'ultimo potrà essere adeguato fino alla quota di sicurezza del parapetto pari ad hmax = 1,20 m rispetto al piano di calpestio, conformemente alla normativa vigente in materia di prevenzione delle cadute dall'alto. È inoltre ammessa la realizzazione di un vano tecnologico con altezza interna massima pari a 2,50 mt e superficie utile lorda complessiva non superiore a 40,00 m<sup>2</sup>, destinato esclusivamente a funzioni tecniche, impiantistiche e di servizio termo-energetico all'edificio. In particolare, tale vano potrà ospitare l'extra-corsa dell'ascensore e le relative apparecchiature di manovra, l'uscita della scala di accesso alla copertura piana, il contenimento degli impianti tecnologici al servizio dell'edificio (quali centrali termiche, quadri elettrici, unità di trattamento aria ed acqua, impianti di accumulo energetico ecc.).

(1) Il calcolo della superficie esistente, legittimamente autorizzata, potrà essere oggetto di rettifica, mediante rilievo grafico-analitico; (2) Il valore indica la S.U.L. massima di progetto realizzabile, in aggiunta a quella esistente; (3) Vedi art. 7) delle N.T.A.



U.M.I. B - colore azzurro: BRATTI STEFANO

**Parametri:**

- ▣ **Modalità di intervento:**
  - ristrutturazione edilizia con ampliamento al P.T.
  - demolizione con ricostruzione ed ampliamento al P.T.
  
- ▣ **Destinazione d'uso:**
  - commerciale/ terziario (Piano Terra lato Via Veneto)
  - residenziale/commerciale/terziario (Piano Terra lato Via Fiume)
  - residenziale/terziario (1° piano)
  
- S.T. (lorda) esistente (4): ▶ mq. 349.32
- S.T. (lorda) ampliamento di progetto (5): ▶ mq. 174.66 (in aggiunta alla S.U.L. esistente)
- Nr. piani fuori terra: ▶ 2 (escluso piano interrato)
- Ds (distanza dalle strade) (6): ▶ cfr. Tav. 5) del Piano
- Df (distanza tra fabbricati): ▶ cfr. Tav. 5) del Piano
- H interna max: ▶ cfr. Tav. 5) del Piano – (sezioni e prospetti)
- H esterna max: ▶ cfr. Tav. 5) del Piano – (sezioni e prospetti)
- Copertura ▶ cfr. Tav. 5) del Piano

**Standard urbanistici:**

Calcolo standard pubblici:  $174,66 \div 25 \text{ mq/abit} = 6,98 \approx 7$  **abitanti equivalenti** (arrotondamento per eccesso)

- Parcheggi pubblici: ▶ nr. 7 ab. eq. x 2,50 mq/ab = mq 17,50
- Verde pubblico: ▶ nr. 7 ab. eq. x 12,00 mq/ab = mq 84,00
- spazi attrezzati pubblici: ▶ nr. 7 ab. eq. x 6,50 mq/ab = mq 45,50

**Parcheggi privati:**

- parcheggi:
  - 1 posto auto per ogni nuova unità immobiliare rispetto all'esistente per frazionamenti;
  - 1 mq÷10 mc per ampliamento piano terra;

**Prescrizioni, condizioni e possibilità specifiche:**

- ▣ Nel caso di intervento di demolizione con ricostruzione è consentita la realizzazione di un piano interrato a destinazione parcheggio privato oppure cantine con hmax interna pari a 2,50 mt. L'accessibilità carrabile dovrà essere risolta esclusivamente mediante sistema a piattaforma elevatrice a scomparsa integrata nel sedime del fabbricato o nella corte pertinenziale a confine con Via Fiume (come individuato in planimetria), con facoltà di attestazione dell'accesso su Via Veneto oppure Via Fiume;
- ▣ Le destinazioni d'uso delle superfici siano esclusivamente quelle compatibili con gli usi urbani e secondo le indicazioni vincolanti individuate nella Tavola n. 5;
- ▣ La sistemazione dello scoperto privato prospiciente Via Fiume dovrà essere realizzata sulla base di un progetto di qualità urbana e di arredo esterno, da concordare preventivamente con l'Amministrazione Comunale in sede di rilascio del permesso di costruire. Tale progetto dovrà garantire un elevato livello di integrazione paesaggistica e architettonica con il contesto urbano circostante, attraverso l'utilizzo di materiali, finiture e soluzioni coerenti con il carattere dell'area. Il rifacimento degli spazi pubblici e delle aree aperte lungo Via Veneto dovrà parimenti essere attuato sulla base di un progetto specifico, da concordare preventivamente con l'Amministrazione Comunale in fase di rilascio del permesso di costruire. A tale progetto dovrà essere allegato un atto d'obbligo, regolarmente registrato, che preveda la successiva cessione al Comune delle aree e delle opere realizzate, a scomputo della quota di standard urbanistici dovuti, da perfezionarsi entro la conclusione dei lavori.

(4) Il calcolo della superficie esistente, legittimamente autorizzata, potrà essere oggetto di rettifica, mediante rilievo grafico-analitico; (5) Il valore indica la S.U.L. massima di progetto realizzabile, in aggiunta a quella esistente; (6) Vedi art. 7) delle N.T.A.



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

La variante al Piano Planivolumetrico relativa alla Scheda n. 5 - Sottozona B-C, mira al recupero e alla rifunzionalizzazione di un compendio edilizio attualmente in stato di disuso e degrado, tale da pregiudicare il decoro e l'immagine turistico-ricettiva del Capoluogo e, come già descritto nel precedente paragrafo, si pone l'obiettivo di riallineare la pianificazione urbanistica del centro di Gabicce Mare alle reali dinamiche del mercato e della società attuale, trasformando i fabbricati obsoleti in risorse per il turismo e in nuovi spazi pubblici per i cittadini.

La possibilità di destinare il primo piano dell'edificio sito nella U.M.I. A (l'ex sede bancaria) in residenziale di alta qualità, garantendo contemporaneamente usi aperti al pubblico al P.T. degli edifici, garantirà la riqualificazione degli immobili e degli spazi urbani, evitando degrado e l'abbandono.

La flessibilità proposta con la presente variante, infatti, conferma l'attuale vocazione degli spazi esistenti integrandosi, dunque, con l'anima turistica di Gabicce che, intende rafforzare il cuore del commercio lungo Via Fiume e Via Veneto, ove resta l'obbligo assoluto di mantenere locali commerciali e pubblici esercizi al piano terra, lasciando la funzione residenziale solo ai piani superiori o alle aree "sotto quota" di Via Fiume, i quali, per natura, non avrebbero mai avuto una reale appetibilità per i negozi.

Inoltre grazie alla cessione gratuita delle aree private prospicienti la piazza, verranno offerte nuove aree di sosta e dehors (spazi esterni attrezzati per bar e ristoranti) che miglioreranno radicalmente la vivibilità e l'attrattività dell'intero isolato, l'Amministrazione comunale potrà dare continuità al progetto di riqualificazione urbana già approvato.

Alla luce di quanto sopra esposto, visti i pareri già acquisiti del Genio Civile e di AST, considerata la modesta entità delle modifiche introdotte con la variante al piano planivolumetrico già approvato dal Comune di GABICCE MARE, avente come obiettivo la valorizzare di immobili che attualmente versano in stato di disuso e degrado ubicati in pieno centro urbano, all'interno di un contesto totalmente urbanizzato privo di edifici di valore storico e architettonico o di elementi paesaggisticamente rilevanti, contribuendo alla riqualificazione moderna degli spazi pubblici con effetti positivi sulla vivibilità dei luoghi da parte di residenti e turisti, non si ravvisano 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 della variante in oggetto dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/06.**

*La Titolare di Elevata Qualificazione 3.6 "Urbanistica - VAS" e la 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 8 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 provvedimento, 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\URBA\01-6-97\141URBA\1421VAS\26vas\26GA40102\_relazione istruttoria.doc



**Provincia  
di Pesaro e Urbino**

## **CERTIFICATO DI INIZIO PUBBLICAZIONE**

Registro per le Determinate N. 540 DEL 14/04/2026

**OGGETTO: COMUNE DI GABICCE MARE - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 179/2025 - PIANO URBANISTICO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA RELATIVO ALLA SCHEDA N° 5 SOTTOZONA B - C: VARIANTE AL PLANIVOLUMETRICO APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. 10 DEL 19/03/2009, AI SENSI DELL'ART. 33 COMMA 12) L.R. MARCHE 19/2023.**

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 14/04/2026

L'Addetto alla Pubblicazione  
LUGLI EMANUELA  
sottoscritto con firma digitale