



Determinazione n. 697 del 10/06/2025

OGGETTO: COMUNE DI GABICCE MARE - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 179/2025 - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA PER DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO VOLUMETRICO DELL'IMMOBILE RICETTIVO "HOTEL ADLER", AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DI CUI ALL'ART. 4, CO. 7 DELLA L.R. N. 22/2009 E ART. 19 DELLA L.R. N. 9/2006.

**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.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.

VISTO il Documento di indirizzo per la VAS, emanato dalla Regione Marche con Decreto n. 13 del 17 gennaio 2020.

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. 16541 del 30/04/2025, 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 particolareggiato di recupero di iniziativa privata per demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico dell’immobile ricettivo “Hotel Adler”, ai sensi del combinato disposto di cui all’art. 4, co. 7 della L.R. n. 22/2009 e art. 19 della L.R. n. 9/2006”, di seguito sinteticamente descritto:

- Il piano di recupero in questione consiste nella demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico, nel limite massimo del 35% rispetto all’esistente, dell’immobile ad uso turistico-ricettivo denominato “Hotel Adler”, sito in viale Mare n. 13, ai sensi della L.R. 22/2009 (c.d. piano casa), da realizzare mediante il superamento dell’altezza massima dell’edificio, a cui si aggiunge la parziale modifica dell’attuale area di sedime;
- Il fabbricato si colloca in un contesto dal punto di vista funzionale misto, caratterizzato in prevalenza a destinazione alberghiera ed in parte a destinazione residenziale; è identificato dal PRG vigente in zona B2 “Zona di completamento residenziale ed alberghiero”, di cui all’art. 45 delle NTA allegata al piano;
- L’obiettivo del piano di recupero è quello di incrementare l’attuale dotazione delle unità ricettive esistenti, ma soprattutto nel raggiungimento della classificazione a “Cinque Stelle”, ad oggi mancante nel territorio comunale, attraverso un corposo intervento edilizio dell’hotel Adler, che sarà destinato ad hotel con suite ai piani, piscina panoramica al lastrico solare, spazi comuni e di ricevimento al piano terra ed interrato, oltre che una nuova e centralizzata cucina e servizi in genere, nell’ottica di ottenere un fabbricato collegato agli altri due di proprietà, al fine di creare un’unica entità edilizia, distributiva e funzionale;
- L’edificio attuale ha una Superficie Totale di 1.616,32 mq, cui corrisponde un Volume Totale pari a 5.119,75 mc; la variante in oggetto prevede un incremento volumetrico quantificabile in 1.786,20 mc, per una consistenza realizzabile di complessivi 6.905,95 mc.

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. 22807 del 06/06/2025, a firma del responsabile del procedimento Dott.ssa Roberta Catucci e della titolare di Elevata Qualificazione 3.6 Arch. Marzia Di Fazio, 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. 179/2025, il piano particolareggiato di recupero riguardante l'immobile ricettivo "Hotel Adler" del Comune di Gabicce Mare indicato in oggetto, in quanto non sono emersi impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale *"in considerazione delle caratteristiche del piano in oggetto e del contesto nel quale si inserisce l'intervento, caratterizzato dall'assenza di particolari tutele ambientali e storico-culturali all'interno del tessuto edilizio urbanizzato"*.

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"*;

Determinazione n. 697 del 10/06/2025

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 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 particolareggiato di recupero relativo all'immobile ricettivo "Hotel Adler" del Comune di GABICCE MARE, per le motivazioni espresse nella relazione istruttoria prot. n. 22807 del 06/06/2025, allegata come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione.
- 2) **DI EVIDENZIARE** che:
 - a) nelle delibere di adozione/approvazione del piano si dovrà dare atto dell'esito di tale procedimento;
 - b) qualora in sede di adozione del piano in oggetto venissero introdotte eventuali modifiche, il Servizio scrivente, nell'ambito delle competenze previste 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 in forma semplificata.
- 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, 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, entro centoventi giorni, la presentazione del ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. n. 1199/1971.

Il Dirigente del Servizio 3

Determinazione n. 697 del 10/06/2025

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 PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA PER DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO VOLUMETRICO DELL'IMMOBILE RICETTIVO "HOTEL ADLER", AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DI CUI ALL'ART. 4, CO. 7 DELLA L.R. N. 22/2009 E ART. 19 DELLA L.R. N. 9/2006.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE: 1898 / 2025

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 10/06/2025

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

sottoscritto con firma elettronica



Prot. n.

Pesaro, 06/06/2025

Class. 009-7 F.32/2025
Cod. Proc. VS25GA401

OGGETTO: COMUNE DI GABICCE MARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, D.G.R. N. 179/2025 - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA PER DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO VOLUMETRICO DELL'IMMOBILE RICETTIVO "HOTEL ADLER", AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DI CUI ALL'ART. 4, COMMA 7 DELLA L.R. N. 22/2009 E DELL'ART. 19 DELLA L.R. N. 9/2006.

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, 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. 8775 del 29/04/2025, ricevuta in data 29/04/2025, acquisita agli atti con prot. 16541 del 30/04/2025, 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 recupero di iniziativa privata per demolizione con e ricostruzione con ampliamento

1



volumetrico dell'immobile ricettivo "Hotel Adler", ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 4, Co.7 della L.R. n. 22/2009 e dell'art. 19 della L.R. n. 9/2006".

La documentazione acquisita agli atti è la seguente:

- "Rapporto Preliminare di screening semplificato";
- Allegato del "Rapporto Preliminare di screening semplificato", (modulo predisposto dalla Regione Marche con il Documento di indirizzo per la VAS, approvato dalla Regione Marche con Decreto n. 13 del 17 gennaio 2019);
- Relazione tecnica illustrativa;
- Relazione tecnica illustrativa – integrazione materiali;
- Documentazione fotografica;
- Tavola 1 – stato di fatto;
- Tavola 2 – stato di progetto;
- Tavola 3 – tavola esplicativa materiali e studi di facciata;
- Tavola 3 bis - tavola esplicativa materiali e studi di facciata;
- Copia dei pareri già acquisiti dagli enti territorialmente competenti, preordinati all'adozione del piano in oggetto.

Questa Amministrazione Provinciale, con nota prot. 17143 del 06/05/2025, 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 tutti i pareri preordinati all'adozione del piano in oggetto da parte degli enti competenti, tutti allegati alla relazione tecnica illustrativa. Questo Servizio, visti i pareri rilasciati da parte degli enti avente competenze in materia ambientale, non ha dunque 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 piano di recupero in questione consiste nella demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico, dell'immobile ad uso turistico-ricettivo denominato "Hotel Adler", sito in viale Mare n. 13, ai sensi della L.R. 22/2009 (c.d. piano casa).

L'immobile si trova nella parte alta di Gabicce Mare, confina a sud con la via pubblica "viale Mare", ad est con i giardini pubblici "Marina d'Italia", a nord e ad ovest con altre unità immobiliari intestate alla stessa proprietà; è costituito da due corpi di fabbrica collegati tra loro, oltre ad un parcheggio interrato multipiano sull'area antistante. I tre fabbricati godono tutti di affaccio sul mare e sulla falesia, caratteristica di pregio per l'intero complesso immobiliare.

Il fabbricato si colloca in un contesto dal punto di vista funzionale misto, caratterizzato in prevalenza a destinazione alberghiera ed in parte a destinazione residenziale; è identificato dal PRG vigente in zona B2 "Zona di completamento residenziale ed alberghiero", di cui all'art. 45 delle NTA allegata al piano.

Stato di fatto

L'edificio si compone di un piano interrato, cinque piani fuori terra ed un piano attico con lastrico solare ed alcuni volumi emergenti. Dispone di n. 40 camere, con classificazione alberghiera a tre stelle. Si accede direttamente da viale Mare.

I prospetti fronte e retro, sono composti da un disegno regolare e ben scandito da avanzamenti volumetrici (corrispondenti ai wc delle camere), arretramenti (logge) e balconi; si presentano in parte con finitura intonaco civile tinteggiato ed in parte con rivestimento ceramico, serramenti in alluminio, tapparelle e balaustre in metallo. In entrambi i prospetti è riconoscibile il ristorante al piano primo, caratterizzato dalla prevalenza di facciate vetrate. I prospetti laterali anch'essi sono finiti ad intonaco tinteggiato, con serramenti in alluminio e tapparelle. La struttura portante del fabbricato è a telaio in cemento armato con tamponamenti in laterizio e solai in latero-cemento.

Il fabbricato è stato utilizzato fino al momento del trasferimento di proprietà e dal punto di vista manutentivo si presenta in condizioni discrete ma funzionalmente la tipologia delle camere risulta obsoleta e non più competitiva.

Stato di Progetto

L'intervento previsto dal piano attuativo di iniziativa privata, consiste nell'integrale demolizione e ricostruzione della struttura alberghiera con ampliamento volumetrico di circa il 35% dell'attuale consistenza, in applicazione della L.R. 22/2009, art. 4, co. 7) e della L.R. n. 9/2009, art. 19.

Di seguito si riportano i citati stralci normativi:

- L.R. 22/2009 art. 4

[...] Comma 7. Per gli edifici e gli impianti esistenti delle strutture ricettive ricadenti nell'ambito di applicazione della l.r. 11 luglio 2006, n. 9 (Testo unico delle norme regionali in materia di turismo), gli incrementi volumetrici restano disciplinati dall'articolo 19 della legge regionale medesima. Nelle strutture



ricettive alberghiere di cui al capo I del titolo II della l.r. 9/2006, nel caso di ristrutturazione edilizia o urbanistica con demolizione e ricostruzione secondo le procedure di cui all'articolo 19 della citata l.r. 9/2006, è consentito un incremento volumetrico sino al 35 per cento rispetto al volume preesistente. I piani particolareggiati ed i piani di recupero di cui al citato articolo 19 possono essere anche di iniziativa privata [...]

- L.R. 9/2006 art.19

[...] Negli edifici e negli impianti esistenti delle strutture ricettive di cui al presente capo possono essere effettuati, anche in deroga a quanto stabilito dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e dagli strumenti urbanistici vigenti in ordine alle altezze, ai distacchi e agli ampliamenti volumetrici, gli interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche, al rispetto delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie, al risparmio energetico, all'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili, al raggiungimento di innovativi standard ambientali da individuare con apposito regolamento della Giunta regionale entro sessanta giorni dall'approvazione della presente legge, nonché al miglioramento qualitativo necessario per l'ottenimento del livello di classificazione superiore. [...]

Dal punto di vista architettonico il nuovo intervento prevede, in linea generale:

- una regolarizzazione della sagoma del fabbricato esistente mediante l'eliminazione dei volumi ad un piano realizzati al piano terra a confine con i giardini pubblici, migliorandone la visuale libera al mare;
- la semplificazione dei prospetti fronte e retro con l'eliminazione delle pensiline e degli aggetti verso mare;
- l'eliminazione dei balconi sui prospetti fianco destro e fianco sinistro migliorando anche in questo caso le visuali libere al mare;
- la realizzazione di uno spazio dedicato situato sull'attico non più meramente funzionale agli impianti, bensì uno spazio vivibile progettato per aree collettive con piscina e lastrico solare, a grande vantaggio della qualità del soggiorno degli ospiti e privilegiando la vista delle bellezze naturalistiche intrinseche del contesto: mare, falesia e parco naturalistico del San Bartolo; a questo livello sono previsti interventi leggeri, in vetro interamente perforati visivamente dal colle verso il mare, che non costituiscono continuità con il disegno di facciata eliminando di fatto totalmente l'impatto.
- Sul fronte di viale Mare, il progetto prevede la realizzazione di un volume per il vano scala ed ascensore interamente vetrato, icona del progetto e del complesso, visto anche come progetto unitario e di ricucitura tra tutti i corpi di fabbrica della proprietà; con il recente ampliamento realizzato a valle dell'hotel Sans Souci e con l'attuale progetto approvato della nuova scala ed ascensore sul fronte dell'hotel Sans Souci, ricorre il tema comune della scala esterna e della facciata in vetro verde. I tre fabbricati, all'interno di un progetto unitario, dialogheranno tra loro costituendo un unico plesso turistico alberghiero. Lo stesso materiale del vetro utilizzato per l'ampliamento del



fabbricato più a valle, si ripete per la nuova scala dell'hotel Sans Souci e per il nuovo blocco scala/ascensore dell'Hotel Adler.

Il nuovo fabbricato da realizzare si compone di un piano interrato, sei piani fuori terra ed un lastrico solare, distribuiti come segue:

- piano interrato occupato da una zona a servizio della cucina (con locali dispense, spogliatoi e wc personale, celle), altri locali di servizio, ed una zona aperta al pubblico con palestra, spogliatoi e tunnel di collegamento alla reception del blocco esistente dell'hotel Sans Souci;
- piano terra con ristorante, cucina e reception per gli ospiti esterni;
- piani primo, secondo, terzo, quarto, quinto, identici tra loro, ciascuno con sei suite;
- piano sesto edificato solo limitatamente al volume degli spogliatoi e servizi igienici,
- piano lastrico solare con ingresso alla piscina panoramica.

Ai piani primo, secondo, terzo, quarto e quinto, identici tra loro, sono collocate sei suite per piano, per un totale di 30 suite.

L'edificio attuale ha una Superficie Totale di 1.616,32 mq, cui corrisponde un Volume Totale pari a 5.119,75 mc. La variante in oggetto prevede un incremento volumetrico del nuovo edificio di quasi il 35% del volume preesistente, quantificabile in 1.791,91 mc, per una consistenza massima realizzabile pari a 6.911,66 mc.

Di seguito si riportano i dati urbanistici ed edilizi dello stato di fatto e di progetto:

- Volume stato di fatto: 5.119,75 mc
- Volume di progetto: 6.905,95 mc
- Ampliamento di progetto: 1.786,20 mc

QUANTIFICAZIONE SUPERFICIE TOTALE E VOLUME TOTALE - STATO DI PROGETTO					
<i>Definizioni ai sensi dell'Allegato A alla L.R. n.8 del 03.05.2018</i>					
PIANO	ID RIFERIMENTO		ST	H	VT
PIANO INTERRATO		mq	0,00	mc	0,00
PIANO TERRA	A	mq	289,88	3,65 mc	1.058,06
	B	mq	225,87	3,20 mc	722,78
	C	mq	26,91	3,65 mc	98,22
PIANO PRIMO	D	mq	291,56	3,15 mc	918,41
	E	mq	26,90	3,15 mc	84,74
PIANO SECONDO	F	mq	291,56	3,15 mc	918,41
	G	mq	26,90	3,15 mc	84,74
PIANO TERZO	H	mq	291,56	3,15 mc	918,41
	I	mq	26,90	3,15 mc	84,74
PIANO QUARTO	L	mq	291,56	3,15 mc	918,41
	M	mq	26,90	3,15 mc	84,74
PIANO QUINTO	N	mq	247,47	2,70 mc	668,17
	O	mq	44,09	3,15 mc	138,88
	P	mq	26,90	3,15 mc	84,74
PIANO SESTO	Q	mq	45,37	2,70 mc	122,50
		mq	2.180,33	mc	6.905,95



In merito alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, ai sensi del D.M. n.1444/1968, art. 5, è stata richiesta la monetizzazione.

4. VALUTAZIONE DI SIGNIFICATIVITA' DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

Nel corso degli anni, nell'ambito di un programma di crescita e potenziamento della struttura ricettiva oggetto di intervento, sono stati realizzati continui lavori ed ampliamenti per rendere il complesso alberghiero sempre più competitivo, ottimizzato ed all'avanguardia nell'offerta turistica.

L'obiettivo primario del presente piano di recupero è quello di incrementare l'attuale dotazione delle unità ricettive esistenti, ma soprattutto nel raggiungimento della classificazione a "Cinque Stelle", ad oggi mancante nel territorio comunale, attraverso un corposo intervento edilizio dell'hotel Adler, confinante con il "San Souci" e appartenente alla stessa proprietà, capace di fondere e rendere contigui gli spazi interni ed esterni delle due strutture alberghiere, per una fruibilità complessiva migliorata e al fine di creare un'unica entità edilizia, distributiva e funzionale.

Come descritto nel precedente paragrafo, il nuovo immobile sarà destinato ad hotel con suite ai piani, piscina panoramica al lastrico solare, spazi comuni e di ricevimento al piano terra ed interrato, oltre che una nuova e centralizzata cucina e servizi in genere, nell'ottica di ottenere un fabbricato collegato agli altri due di proprietà, all'interno di un progetto volto al raggiungimento di standard quantitativi e qualitativi elevati, migliorando al contempo la competitività dell'intero plesso alberghiero sul mercato del turismo.

L'intervento interessa esclusivamente aree di proprietà privata, inserito in un contesto già fortemente antropizzato ed urbanizzato, che mira al recupero dell'intero immobile mediante un'operazione unitaria di demolizione e ricostruzione con ampliamento, nel limite massimo del 35% rispetto all'esistente, da realizzare mediante il superamento dell'altezza massima dell'edificio, a cui si aggiunge la parziale modifica dell'attuale area di sedime. L'incremento volumetrico previsto, reso possibile dall'applicazione di una norma di rango superiore e di natura straordinaria che, se pur abrogata, risulta ancora applicabile per i casi previsti dall'art. 33, comma 33, della L.R. 19/2023, persegue l'obiettivo 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.

La consistenza complessiva del nuovo albergo ben si inserisce all'interno dello skyline urbano e segue l'andamento naturale della pendenza del terreno. I limitrofi fabbricati ricettivi sono costituiti da cinque/sei piani, pertanto il fabbricato di progetto risulta volumetricamente e altimetricamente equilibrato in rapporto al contesto in cui si inserisce.

Dal punto di vista architettonico, il progetto costituisce un'occasione di rigenerazione urbana del territorio comunale, oltre che in termini di qualità edile, anche estetico-formale, che si sviluppa mediante un'accurata scelta dei materiali utilizzati.



In base a quanto sopra illustrato, in considerazione delle caratteristiche del piano in oggetto e del contesto nel quale si inserisce l'intervento, caratterizzato dall'assenza di particolari tutele ambientali e storico-culturali all'interno del tessuto edilizio urbanizzato, è possibile sostenere che l'attuazione del piano medesimo, 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 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\25vas\25GA40102.doc



**Provincia
di Pesaro e Urbino**

CERTIFICATO DI INIZIO PUBBLICAZIONE

Registro per le Determinine N. 697 DEL 10/06/2025

OGGETTO: COMUNE DI GABICCE MARE - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 179/2025 - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA PER DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO VOLUMETRICO DELL'IMMOBILE RICETTIVO "HOTEL ADLER", AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DI CUI ALL'ART. 4, CO. 7 DELLA L.R. N. 22/2009 E ART. 19 DELLA L.R. N. 9/2006.

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 10/06/2025

L'Addetto alla Pubblicazione
MENCHETTI TIZIANA
sottoscritto con firma digitale