



## **Determinazione n. 707 del 19/05/2026**

**OGGETTO: COMUNE DI GABICCE MARE - PROVVEDIMENTO FINALE VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA - AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 179/2025 - PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLE STRUTTURE RICETTIVE PER IL TERRITORIO ESTERNO ALL'AMBITO TERRITORIALE DEL PARCO NATURALE DEL MONTE SAN BARTOLO - VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 33, COMMA 12, LETT. A) DELLA L.R. N. 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. 707 del 19/05/2026**

- 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. 14709 del 07/04/2026, 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 particolareggiato delle strutture ricettive per il territorio esterno all’ambito del Parco Naturale del Monte San Bartolo - Variante alle Norme Tecniche di Attuazione, ai sensi dell’art. 33, comma 12, lett. A) della L.R. n. 19/2023”.

**PRESO ATTO** che, ai sensi del combinato disposto dell’art. 19 (autorità competente) 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 alle NTA del piano particolareggiato, descritti sinteticamente qui di seguito:

- *La variante in oggetto consiste nella modifica normativa al piano particolareggiato delle strutture ricettive del Comune di Gabicce Mare, approvato con delibera di C.C. n. 24 del 27/04/2004 e successive proroghe, riguardante il territorio esterno all’ambito territoriale del Parco Naturale del Monte San Bartolo.*
- *La normativa di cui sopra disciplina, in particolare, l’attuazione degli interventi previsti per le attività alberghiere individuate dal P.R.G. vigente all’interno delle Zone di completamento Residenziale ed Alberghiero di tipo B2 e delle Zone di completamento Residenziale-Collinare di tipo B3, di cui ai commi 2 e 3 dell’art. 45 delle N.T.A. dello strumento urbanistico generale comunale.*

**Determinazione n. 707 del 19/05/2026**

- *La validità del piano particolareggiato delle strutture ricettive, ai sensi dell'art. 4 - Tempi di attuazione del piano - è scaduta in data 29/09/2022, a seguito della delibera di C.C. n. 45 del 29/09/2020 non prorogata.*
- *Ad oggi, ....., l'Amministrazione comunale propone l'aggiornamento normativo del presente piano particolareggiato per le seguenti finalità:*
  - *riordinare la normativa vigente con l'abrogazione degli articoli non più vigenti per scadenza temporale del Piano;*
  - *adeguare le norme alle norme regionali in materia di turismo;*
  - *individuare le strutture ricettive in un elenco aggiornato e allegato al piano (Allegato A e B al piano), distinte in fasce, in base alla loro ubicazione territoriale ( art. 5, comma 1);*
  - *introdurre, con la modifica dell'art.8, comma 6), della possibilità di usi funzionali complementari della destinazione turistico ricettiva alberghiera (lett. a, b, c, d, e) al fine di favorire, potenziare e valorizzare l'offerta turistica, con la possibilità di trasformazione in cond-hotel (comma 7) a seguito del Regolamento applicativo (D.P.C.M. n. 13 del 22/01/2014) recante la definizione delle condizioni di esercizio dei condhotel.*
  - *aggiunta normativa dell'art. 8/bis (commi 1,2,3) sul concetto di marginalità e valutazione della convenienza economica dell'impresa alberghiera con la possibilità derivata di rimozione del vincolo di destinazione alberghiera.*

**VISTA e condivisa integralmente** la relazione istruttoria prot. n. 21845 del 18/05/2026, 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 al piano particolareggiato del Comune di Gabicce Mare 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, poiché:

- Le modifiche normative sono coerenti al vigente PRG e non incidono significativamente sulle destinazioni d'uso attuali;
- Non è previsto alcun incremento di volumi e superfici rispetto alle attuali previsioni;
- La rimozione del vincolo di destinazione alberghiera con la possibilità di trasformazione d'uso in residenza è comunque vincolata al rispetto dell'indice fondiario di zona di 0,48 mq/mq attualmente vigente, con una riduzione significativa delle attuali volumetrie e della densità edilizia, o attraverso operazioni perequative che devono garantire il mantenimento della stessa capacità o superficie ricettiva esistente;

## Determinazione n. 707 del 19/05/2026

- Sono state introdotte, al comma 8 dell'art. 10, ulteriori norme prescrittive finalizzate a migliorare la qualità visiva delle facciate degli alberghi prospettanti sulla spiaggia attraverso specifiche indicazioni cromatiche e materiche;
- In relazione ai criteri di cui all'allegato I – parte seconda del D.Lgs 152/06 – non sono emersi particolari impatti significativi sulle aree interessate dalla variante.

### **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”*;

**Determinazione n. 707 del 19/05/2026**

- 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 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 particolareggiato delle strutture ricettive per il territorio esterno all'ambito del Parco Naturale del Monte San Bartolo - Variante

alle Norme Tecniche di Attuazione, ai sensi dell'art. 33, comma 12, lett. A) della L.R. n. 19/2023" del Comune di GABICCE MARE, per le motivazioni espresse nella relazione istruttoria prot. n. 21845 del 18/05/2026, 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 della variante 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 e, per opportuna conoscenza, ai soggetti competenti in materia ambientale (SCA) coinvolti nella procedura di verifica in oggetto, qui di seguito elencati:

- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche.

**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.

**Determinazione n. 707 del 19/05/2026**

- 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 del D.P.R. n. 1199/1971, come modificato dall'art. 6 del D.L. n. 19 del 19.02.2026 convertito dalla Legge n. 50 del 20.04.2026.

**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 PARTICOLAREGGIATO DELLE STRUTTURE RICETTIVE PER IL TERRITORIO ESTERNO ALL'AMBITO TERRITORIALE DEL PARCO NATURALE DEL MONTE SAN BARTOLO - VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 33, COMMA 12, LETT. A) DELLA L.R. N. 19/2023.**

**PROPOSTA DI DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE: 1829 / 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 18/05/2026

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

sottoscritto con firma elettronica



Pesaro, 18/05/2026

Class. 009-7 F.25/2026  
Cod. Proc. VS26GA402

**OGGETTO: COMUNE DI GABICCE MARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 179/2025 - PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLE STRUTTURE RICETTIVE PER IL TERRITORIO ESTERNO ALL'AMBITO TERRITORIALE DEL PARCO NATURALE DEL MONTE SAN BARTOLO - VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 33, COMMA 12, LETT. A) DELLA L.R. N. 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. 5795 del 07/04/2026, successivamente rettificata con prot. 5974 del 09/04/2026, acquisite agli atti con prott. n° 14709 del 07/04/2026 e n° 15116 del 09/04/2026, ha trasmesso a questa Amministrazione Provinciale la richiesta per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità in forma semplificata riguardante il "Piano particolareggiato delle strutture ricettive per il territorio esterno all'ambito del Parco Naturale del Monte San Bartolo - Variante alle Norme Tecniche di Attuazione, ai sensi dell'art. 33, comma 12, lett. A) della L.R. n. 19/2023".



- “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 generale;
- N.T.A. variante;
- N.T.A. comparate;
- Allegato A elenco strutture ricettive;
- Allegato B individuazione fasce territoriali.

Questa Amministrazione Provinciale, con nota prot. 15406 del 13/04/2026, ha comunicato l'avvio del procedimento, individuando esclusivamente la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche quale soggetto competente in materia ambientale (SCA) da coinvolgere nell'ambito della procedura in oggetto, in quanto la variante in oggetto è interessata parzialmente dal vincolo di tutela paesaggistica, di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

Con nota prot. 15408 del 13/04/2026, questo Servizio ha provveduto a richiedere il parere allo SCA per la verifica di assoggettabilità a VAS semplificata, ai sensi dell'art. 12 comma 2 del D.lgs. 152/06.

## **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, avendo già acquisito i pareri preordinati all'adozione della variante degli enti aventi competenze in materia ambientale (A.S.T. Pesaro Urbino e della Regione Marche - Settore Genio Civile Marche Nord) – pareri favorevoli con condizioni – ha ritenuto di non proporre alcuno SCA per il procedimento in oggetto.

Questo Servizio, in considerazione dell'accertata presenza del vincolo di tutela paesaggistica, di cui all'art. 136 “vincolo paesaggistico” del D.Lgs. 42/2004, istituito con D.M. del 22/03/1957 “*Zona Panoramica di Gabicce Mare*”, che investe parzialmente l'area interessata dal piano, ha ritenuto di chiedere il parere alla competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche.



La Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche ha espresso il proprio parere con nota prot. n. 7553 del 11/05/2026, acquisito agli atti con prot. 20859 del 13/05/2026, allegato come parte integrante e sostanziale alla presente relazione istruttoria (v. allegato alla presente relazione).

### **3. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE**

La variante in oggetto consiste nella modifica normativa al piano particolareggiato delle strutture ricettive del Comune di Gabicce Mare, approvato con delibera di C.C. n. 24 del 27/04/2004 e successive proroghe, riguardante il territorio esterno all'ambito territoriale del Parco Naturale del Monte San Bartolo.

La normativa di cui sopra disciplina, in particolare, l'attuazione degli interventi previsti per le attività alberghiere individuate dal P.R.G. vigente all'interno delle Zone di completamento Residenziale ed Alberghiero di tipo B2 e delle Zone di completamento Residenziale-Collinare di tipo B3, di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 45 delle N.T.A. dello strumento urbanistico generale comunale.

Le strutture ricettive ricadenti nel territorio del Parco San Bartolo sono invece escluse dal suddetto Piano Particolareggiato, in quanto sono normate dallo specifico Piano del Parco San Bartolo (PPSB).

La validità del piano particolareggiato delle strutture ricettive, ai sensi dell'art. 4 - Tempi di attuazione del piano - è scaduta in data 29/09/2022, a seguito della delibera di C.C. n. 45 del 29/09/2020 non prorogata.

Successivamente a tale data, sulla base delle disposizioni della L.R. n. 22 del 08/10/2009 (cd. "Piano Casa"), sono stati attuati alcuni interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del patrimonio alberghiero inutilizzato che hanno consentito, previa l'approvazione di un piano particolareggiato di recupero, il mutamento della destinazione d'uso con possibilità di ampliamento sino al 40% della superficie Utile Lorda esistente, in deroga ai regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali per quanto riguarda le altezze, la densità edilizia, le volumetrie, il numero dei piani e gli altri parametri urbanistico-edilizi comunali.

Ad oggi, con l'abrogazione della L.R. n. 22 del 08/10/2009, per il combinato disposto degli artt. 35 e 36, della L.R. 30 novembre 2023, n. 19, l'Amministrazione comunale propone l'aggiornamento normativo del presente piano particolareggiato per le seguenti finalità:

- riordinare la normativa vigente con l'abrogazione degli articoli non più vigenti per scadenza temporale del Piano;
- adeguare le norme alle norme regionali in materia di turismo;
- individuare le strutture ricettive in un elenco aggiornato e allegato al piano (Allegato A e B al piano), distinte in fasce, in base alla loro ubicazione territoriale ( art. 5, comma 1);
- introdurre, con la modifica dell'art.8, comma 6), della possibilità di usi funzionali complementari della destinazione turistico ricettiva alberghiera (lett. a, b, c, d, e) al fine di favorire, potenziare e valorizzare l'offerta turistica, con la possibilità di trasformazione in cond-hotel (comma 7) a



seguito del Regolamento applicativo (D.P.C.M. n. 13 del 22/01/2014) recante la definizione delle condizioni di esercizio dei condhotel.

- aggiunta normativa dell'art. 8/bis (commi 1,2,3) sul concetto di marginalità e valutazione della convenienza economica dell'impresa alberghiera con la possibilità derivata di rimozione del vincolo di destinazione alberghiera.

In merito all'articolazione delle puntuali modifiche normative apportate con la variante al piano in oggetto, si rimanda all'elaborato denominato "NTA comparate".

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

Per la valutazione degli impatti ambientali e del loro livello di significatività derivanti dalla proposta di modifica normativa del piano particolareggiato, di iniziativa pubblica, delle strutture ricettive del Comune di Gabicce Mare, si è tenuto conto, in primo luogo, dei contributi espressi dai soggetti avente competenze in materia ambientale (SCA), coinvolti nella procedura in oggetto, come previsto dal comma 3 dell'art. 12 del D.Lgs 152/06, tutti allegati alla presente relazione.

Il parere dell' A.S.T. Pesaro Urbino non ha rilevato alcuna criticità ambientale esprimendosi favorevolmente all'attuazione della variante e limitandosi a prescrivere soluzioni tecniche finalizzate alla tutela della salute pubblica e salubrità degli insediamenti.

Il parere della Regione Marche - Settore Genio Civile Marche Nord, rilasciato ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e art. 31 della L.R. 19/202, non ha evidenziato particolari criticità in ordine alle condizioni geomorfologiche e idrauliche del territorio interessato, fornendo tutte le dovute limitazioni e prescrizioni da recepire nelle successive fasi di adozione e attuazione degli interventi.

La Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche, coinvolta da questa Amministrazione provinciale per la presenza del vincolo di tutela paesaggistica su una porzione di territorio interessata dallo strumento di pianificazione, ha espressamente evidenziato che la modifica normativa prevista non comporta impatti significativi sul contesto paesaggistico vincolato, prescrivendo soltanto accorgimenti cromatici e/o materiche per gli interventi riguardanti i prospetti degli edifici posti sul fronte mare (Fascia A), al fine di evitare un effetto d'insieme eccessivamente uniforme e monotono.

Tenuto conto dei suddetti pareri questo ufficio ritiene che la variante non determini impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale tali da richiederne l'assoggettamento a VAS, per le seguenti motivazioni:

- Le modifiche normative sono coerenti al vigente PRG e non incidono significativamente sulle destinazioni d'uso attuali;
- Non è previsto alcun incremento di volumi e superfici rispetto alle attuali previsioni;
- La rimozione del vincolo di destinazione alberghiera con la possibilità di trasformazione d'uso in residenza è comunque vincolata al rispetto dell'indice fondiario di zona di 0,48 mq/mq attualmente



vigente, con una riduzione significativa delle attuali volumetrie e della densità edilizia, o attraverso operazioni perequative che devono garantire il mantenimento della stessa capacità o superficie ricettiva esistente;

- Sono state introdotte, al comma 8 dell'art. 10, ulteriori norme prescrittive finalizzate a migliorare la qualità visiva delle facciate degli alberghi prospettanti sulla spiaggia attraverso specifiche indicazioni cromatiche e materiche;
- In relazione ai criteri di cui all'allegato I – parte seconda del D.Lgs 152/06 – non sono emersi particolari impatti significativi sulle aree interessate dalla variante.

## **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, a condizione che siano rispettate le prescrizioni degli SCA.**

*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.*



Dipartimento Protezione civile e sicurezza del territorio  
SETTORE GENIO CIVILE MARCHE NORD

Rif. P.G. n.291481 del 25/02/2026 Comune  
- 389348 del 17/03/2026 Ric.doc. GCMN  
- 430361 del 26/03/2026 Integrazioni Comune  
Cod.Fasc.420.60.70/2021/PTGC-PA/2177

Spett.le  
Comune di Gabicce  
3° Settore Gestione del Territorio  
c.a. Arch. Michele Bonini (R.U.P.)  
c.a. Geom. Marco Rastelletti (Resp. Serv. Urbanistica)  
PEC: [comune.gabiccemare@emarche.it](mailto:comune.gabiccemare@emarche.it)

**OGGETTO:** **Parere art. 89 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed accertamenti di cui l'art.31 "Verifica di compatibilità idraulica" della L.R. n.19 del 30/11/2023 "Norme della pianificazione per il governo del territorio".** Piano Particolareggiato delle Strutture Ricettive per il territorio esterno all'ambito territoriale del Parco naturale del Monte San Bartolo. Variante alle Norme Tecniche di Attuazione, ai sensi del combinato disposto dell'art.26 della L.r. marche n. 34 del 05/08/1992 e dell'art. 33, comma 12, lett.a) della L.r. Marche n.19 del 30/11/2023.

In riferimento alla richiesta assunta al protocollo regionale con gli estremi riportati in epigrafe, volta ad acquisire il parere di competenza di questo Settore Regionale, per il Piano Particolareggiato delle Strutture Ricettive per il territorio esterno all'ambito territoriale del Parco naturale del Monte San Bartolo, con Variante alle Norme Tecniche di Attuazione.

Vista la documentazione trasmessa dal Comune di Gabicce, in allegato alle note riportate in epigrafe, redatta dall'Arch. Michele Bonini (Responsabile del Procedimento del Comune di Gabicce Mare), integrata in data 26/03/2026 (documentazione acquisita al [prot reg n.430361](#)), a seguito della richiesta integrazioni da parte del Settore Genio Civile Marche nord, [prot.reg.n.389348 del 17/03/2026](#), rappresentata dei seguenti elaborati:

Trasmissione prot reg n.291481 del 25/02/2026

- 1) *Relazione generale*, datata novembre 2025.
- 2) *Norme Tecniche attuazione – NTA Variante*, datate novembre 2025.
- 3) *Norme Tecniche attuazione – NTA Comparate*, datate novembre 2025.
- 4) *Allegato A Elenco strutture ricettive*, datato novembre 2025.
- 5) *Allegato B Individuazione fasce territoriali*, datato novembre 2025.

Trasmissione prot reg n.430361 del 26/03/2026

- 1) *Nota integrativa*.

**Rilevato**, in sintesi, dai seguenti elaborati:

**Relazione Generale** recante data di novembre 2025.

- La variante riguarda esclusivamente le norme del Piano Particolareggiato delle strutture ricettive del Comune di Gabicce Mare con riordino della normativa vigente, l'applicazione della normativa Nazionale che regola le condizioni di esercizio dei cond-hotels, la possibilità derivata di rimozione del vincolo di destinazione alberghiera.
- Le strutture ricettive alberghiere risultano complessivamente n. 95 e comprendendo sia quelle in attività che non, gli immobili sono stati localizzati per fasce:

Sede principale

Ancona – Via Palestro 19

Sede secondaria

Pesaro – Via Mazzolari 4

tel. Centralino 071 8061 – C.F. 80008630420

PEC: [regione.marche.geniocivile.an@emarche.it](mailto:regione.marche.geniocivile.an@emarche.it)



Dipartimento Protezione civile e sicurezza del territorio  
SETTORE GENIO CIVILE MARCHE NORD

- 1) 1° fascia lungomare: comprende n.28 unità;
  - 2) 2° fascia area turistica commerciale: comprende n.24 unità;
  - 3) 3° fascia area interna: comprende n.43 unità.
- La variante nello specifico prevede:
- 1) una rivisitazione generale delle norme con soppressione degli articoli non più attuabili per scadenza del Piano;
  - 2) l'introduzione, con la modifica dell'art.8, comma 6), della possibilità di usi funzionali complementari della destinazione turistico ricettiva alberghiera (lett. a, b, c, d, e) al fine di favorire, potenziare e valorizzare l'offerta turistica, con la presa d'atto della possibilità di trasformazione in cond-hotel (comma 7);
  - 3) l'aggiunta normativa dell'art. 8/bis (c.mi 1,2,3) sul concetto di marginalità della destinazione alberghiera;
  - 4) l'appendice normativa con il comma 8, all'art.10, al fine di riordinare la lettura del prospetto territoriale del fronte mare.
- Le modifiche normative non incidono sugli elaborati grafici del Piano lasciando inalterata le destinazioni d'uso attuali, non determinano incrementi di volumi e superfici aggiuntive rispetto all'esistente bensì prevedono per alcuni casi, in luogo della possibilità di trasformazione d'uso, la riduzione significativa dell'indice edificatorio, ovvero la sottrazione di pari superficie/volume a favore dello spazio pubblico.
- La relazione al cap.5.5 Verifica di Compatibilità idraulica (pag.31) attesta che *"la proposta di variante sia compatibile con il rischio idraulico"* con attestazione che *"non rientra nell'ambito di applicazione previsto dal paragrafo 2.2. lettere a), b), c), e d), di cui al Titolo II del Regolamento approvato con DGR Regione Marche n.53 del 27/01/2014 "Criteri modalità ed indicazioni tecnico-operative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali"*.

**Nota Integrativa** (trasmissione acquisita al prot.reg.n.430361 del 26/03/2026)

- La variante riguarda esclusivamente le norme tecniche di attuazione, non prevedendo in alcun modo la possibilità di aumenti di superfici e/o volumi rispetto allo stato esistente.
- Per quanto riguarda la normativa del PAI (vigente e adottato da AdBPO) le strutture ricettive coinvolte riguardano il tratto compreso tra via Repubblica e via delle Capitanerie di Porto, fino alla foce del porto canale e sono cartografate dal PAI Marecchia Conca "Delimitazione fascia per tempi di ritorno fino a 500 anni" e dal PAI AdBPO "P1-L Scarsa probabilità di alluvioni o scenari di eventi estremi" e riguardano il corso d'acqua del torrente Tavollo. La relazione indica pertanto al fine di ridurre i rischi indotti da *"nuova realizzazione di volumi interrati e/o seminterrati e degli usi delle superfici al piano terra"* l'adozione dei seguenti accorgimenti da introdurre nelle NTA con le seguenti prescrizioni obbligatorie e vincolanti:
- 1) *"Per le strutture ricettive ricadenti nelle fasce cartografate dal PAI Marecchia Conca "Delimitazione fascia per tempi di ritorno fino a 500 anni" e dal PAI AdBPO "P1-L Scarsa probabilità di alluvioni o scenari di eventi estremi" è vietata la realizzazione di volumi interrati e/o seminterrati nonché i cambi d'uso delle superfici esistenti al piano terra che comportino una maggiore esposizione al rischio (classi da 1 a 5) secondo quanto definito dallo schema di cui all'appendice dell'allegato 1 della D.G.R. n.53 del 27/01/2014"*.
- Per quanto riguarda le previsioni del piano GIZC (Piano di Gestione Integrata delle Zone Costiere) le aree riguardano il tratto di costa e l'arenile demaniale compreso tra il porto canale (confine Cattolica) e la falesia del Parco San Bartolo. Le strutture ricettive interessate dalle previsioni del Piano G.I.Z.C. sono situate nel tratto compreso tra via del Porto e via Balneare e sono cartografate all'interno della fascia di rispetto e delle aree  $T_r > 100$  (art.22 NTA). Il PRG comunale individua la zona come *B2 di completamento residenziale - alberghiero* e pertanto ai sensi dell'art.22, c.7) delle NTA del GZIC, tali aree non sono soggette a quanto previsto dalle Tab.1 e Tab.2. La relazione indica che *"In particolare alla luce della normativa afferente si*

Sede principale

Ancona – Via Palestro 19

Sede secondaria

Pesaro – Via Mazzolari 4

tel. Centralino 071 8061 – C.F. 80008630420

PEC: [regione.marche.geniocivile.an@emarche.it](mailto:regione.marche.geniocivile.an@emarche.it)



Dipartimento Protezione civile e sicurezza del territorio  
SETTORE GENIO CIVILE MARCHE NORD

desume che i rischi indotti dall'intervento possano essere individuati rispetto a quanto indicato dalla D.G.R. n.53/2014 nella nuova realizzazione di volumi interrati e/o seminterrati e degli usi delle superfici al piano terra. Pertanto con la finalità della riduzione o "eliminazione" del rischio idraulico in aree potenzialmente inondabili si ritiene di adottare i seguenti accorgimenti di carattere tecnico e costruttivo introducendo nelle NTA le seguenti prescrizioni obbligatorie e vincolanti:

- 1) Per le strutture ricettive ricadenti nelle fasce cartografate Piano regionale G.I.Z.C nell'ambito della fascia di rispetto e delle aree  $T_r > 100$  (art.22 NTA) è vietata la realizzazione di volumi interrati e/o seminterrati nonché i cambi d'uso delle superfici esistenti al piano terra che comportino una maggiore esposizione al rischio (classi da 1 a 5) secondo quanto definito dallo schema di cui all'appendice dell'allegato 1 della D.G.R. n.53 del 27/01/2014.

**Accertata**, in relazione al combinato disposto dell'art. 31 e art. 33 comma 10 della L.R. Marche n. 19/2023, l'esecuzione delle verifiche previste al Titolo II e Titolo III dei "Criteri, modalità, indicazioni tecnico operative per la redazione della Verifica di compatibilità idraulica" approvati con D.G.R. 53/2014 e relative Linee Guida (nelle more di approvazione degli atti attuativi relativi alla L.R. 19/2023) nell'ambito della **Relazione Generale** recante data di novembre 2025 l'attestazione da parte del RUP (Arch. Michele Bonini del Comune di Gabicce mare) di esenzione dalla VCI, ai sensi del punto 2.2. della DGR 53/2014.

- La relazione al cap.5.5 Verifica di Compatibilità idraulica (pag.31) attesta che "la proposta di variante sia compatibile con il rischio idraulico" con attestazione che "non rientra nell'ambito di applicazione previsto dal paragrafo 2.2. lettere a), b), c), e d) di cui al Titolo II del Regolamento approvato con DGR Regione Marche n.53 del 27/01/2014 "Criteri modalità ed indicazioni tecnico-operative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali".

**Considerato che:**

- La variante riguarda esclusivamente le norme del Piano Particolareggiato delle strutture ricettive del Comune di Gabicce Mare con modifiche alle NTA del PRG comunale.
- Le modifiche normative non incidono sugli elaborati grafici del Piano lasciando inalterata la destinazione d'uso attuali, non determinano incrementi di volumi e superfici aggiuntive rispetto all'esistente bensì prevedono per alcuni casi, in luogo della possibilità di trasformazione d'uso, la riduzione significativa dell'indice edificatorio ovvero la sottrazione di pari superficie/volume a favore dello spazio pubblico.
- Risulta attestazione dal parte del RUP di esenzione alla VCI di cui il punto 2.2. della DGR 53/2014.
- La relazione Generale datata novembre 2025 contiene al cap.5.5. Verifica di Compatibilità Idraulica (pag.31) indicazioni prescrittive da attuare nella fase di rilascio del titolo abilitativo qualora possa determinare il cambio di destinazione d'uso, con una verifica da effettuarsi nella fase istruttoria.
- Per quanto riguarda il PAI vigente e adottato le strutture ricettive coinvolte riguardano il tratto compreso tra via Repubblica e via delle Capitanerie di Porto, fino alla foce del porto canale e sono cartografate dal PAI Marecchia Conca "Delimitazione fascia per tempi di ritorno fino a 500 anni" mentre il PAI dell'AdBPO (adottato con Delibera CIP n.13 del 18/12/2025), la Tav.01 Fiume Tavollo, recante data dicembre 2025 delimita l'alveo del fiume Tavollo con un tratteggio rosso recante l'indicazione di Limite esterno della fascia C mentre con una linea rossa continua viene delimitato il Limite tra la fascia B e C. Il Comune di Gabicce mare, per le fasce inondabili, prevede l'inserimento nelle NTA del PRG delle seguenti prescrizioni vincolanti:
  - 1) "Per le strutture ricettive ricadenti nelle fasce cartografate dal PAI Marecchia Conca "Delimitazione fascia per tempi di ritorno fino a 500 anni" e dal PAI AdBPO "P1-L Scarsa probabilità di alluvioni o scenari di eventi estremi" è vietata la realizzazione di volumi interrati e/o seminterrati nonché i cambi d'uso delle superfici esistenti al piano terra che comportino una maggiore esposizione al rischio (classi da 1 a 5) secondo quanto definito dallo schema di cui all'appendice dell'allegato 1 della D.G.R. n.53 del 27/01/2014".

Sede principale

Ancona – Via Palestro 19

Sede secondaria

Pesaro – Via Mazzolari 4

tel. Centralino 071 8061 – C.F. 80008630420

PEC: [regione.marche.geniocivile.an@emarche.it](mailto:regione.marche.geniocivile.an@emarche.it)



Dipartimento Protezione civile e sicurezza del territorio  
SETTORE GENIO CIVILE MARCHE NORD

- Per quanto riguarda il GIZC risulta che vi sono strutture situate nel tratto compreso tra via del Porto e via Balneare e sono cartografate all'interno della fascia di rispetto e delle aree  $T_r > 100$  (art.22 NTA). Il Comune di Gabicce mare prevede, per la riduzione dei rischi indotti, l'inserimento nelle NTA del PRG delle seguenti prescrizioni vincolanti:
  - 1) *Per le strutture ricettive ricadenti nelle fasce cartografate Piano regionale G.I.Z.C nell'ambito della fascia di rispetto e delle aree  $T_r > 100$  (art.22 NTA) è vietata la realizzazione di volumi interrati e/o seminterrati nonché i cambi d'uso delle superfici esistenti al piano terra che comportino una maggiore esposizione al rischio (classi da 1 a 5) secondo quanto definito dallo schema di cui all'appendice dell'allegato 1 della D.G.R. n.53 del 27/01/2014.*

**Per quanto sopra esposto e considerato a conclusione dell'istruttoria svolta la scrivente ritiene ci siano gli elementi per esprimere un parere sostanzialmente favorevole in ordine alla compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R.380/2001 con le valutazioni e gli accertamenti previsti dal combinato disposto dell'art.31 "Verifica di compatibilità idraulica" e art.33 "Norme transitorie" della L.R. n.19 del 30/11/2023 "Norme della pianificazione per il governo del territorio" e secondo i criteri tecnici approvati con D.G.R. 53/2014 e relative linee guida (applicabili in base all'art.33, punto 10, della L.R.n.19/2023) condizionatamente al pieno rispetto delle limitazioni e prescrizioni sotto riportate.**

Aspetti generali e geologico-tecnici

- La progettazione esecutiva di eventuali futuri interventi strutturali deve essere supportata da uno specifico studio geologico-geotecnico-sismico, basato su una adeguata campagna geognostica con prove in sito ed eventuali analisi di laboratorio, nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni recate dalle vigenti Norme Tecniche per le Costruzioni, DM 17/01/2018 "Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni" e relativa Circolare n. 7 C.S.LL.PP. del 21/01/2019.
- Eventuali nuovi interventi dovranno valutare potenziali interferenze con l'edificato e/o opere presenti, evitando disturbi e/o danneggiamenti, mettendo in campo interventi e/o opere in grado di mantenere inalterati gli equilibri presenti.
- La progettazione esecutiva degli interventi strutturali riguardanti edifici esistenti dovrà fare riferimento al Capitolo C8-Costruzioni esistenti del D.M. 17 gennaio 2018, che prevede l'esecuzione di valutazioni sulla sicurezza (paragrafo 8.3 Valutazione della sicurezza) sulle strutture esistenti ogni qualvolta si prevedano interventi strutturali di miglioramento o di adeguamento, determinando il livello di sicurezza prima e dopo l'intervento.
- Qualora si rendano necessari degli scavi è opportuna una preventiva analisi di stabilità delle scarpate prevedendo eventuali opere provvisorie di contenimento, dovrà essere previsto l'allontanamento delle acque meteoriche.
- Le scelte progettuali dovranno comunque essere orientate al contenimento dell'impermeabilizzazione delle superfici scoperte, privilegiando l'utilizzo di pavimentazioni permeabili o semipermeabili.
- In sede di progettazione esecutiva e in fase di realizzazione dei lavori, andrà sempre verificata la rispondenza delle ipotesi di calcolo assunte nella Relazione Geologica Geotecnica e Sismica prodotta nelle successive fasi progettuali.
- Per quanto riguarda il PAI vigente ed adottato dall'AdBPO si condivide quanto indicato nella nota integrativa trasmessa dal Comune di Gabicce mare, acquisita al prot.reg.n.430361 del 26/03/2026 in cui si prevede l'inserimento nelle NTA del PRG comunale delle seguenti prescrizioni vincolanti:
  - 1) *"Per le strutture ricettive ricadenti nelle fasce cartografate dal PAI Marecchia Conca "Delimitazione fascia per tempi di ritorno fino a 500 anni" e dal PAI AdBPO "P1-L Scarsa probabilità di alluvioni o scenari di eventi estremi" è vietata la realizzazione di volumi interrati e/o seminterrati nonché i cambi d'uso delle superfici esistenti al piano terra che comportino una maggiore esposizione al rischio (classi da 1 a 5) secondo quanto definito dallo schema di cui all'appendice dell'allegato 1 della D.G.R. n.53 del 27/01/2014".*

Sede principale

Ancona – Via Palestro 19

Sede secondaria

Pesaro – Via Mazzolari 4

tel. Centralino 071 8061 – C.F. 80008630420

PEC: [regione.marche.geniocivile.an@emarche.it](mailto:regione.marche.geniocivile.an@emarche.it)



Dipartimento Protezione civile e sicurezza del territorio  
SETTORE GENIO CIVILE MARCHE NORD

- In aggiunta è necessario il rispetto delle NA del PAI (vigente) in particolare quanto indicato nel titolo II e nell'art.10 "fasce di territorio con probabilità di inondazione corrispondente a piene con tempi di ritorno di 500 anni" ove il punto 2 prevede, in sintesi, la necessità di predisporre dei piani di emergenza per la protezione civile per le aree che presentano un potenziale rischio idraulico. Si ritiene inoltre necessario il rispetto delle NA del PAI adottato dall'AdBPO con Delibera CIP n.13 del 18/12/2025.
- Per quanto riguarda il GIZC (Piano di Gestione Integrata delle Zone Costiere) si rimanda al rispetto delle NTA e in particolare alle prescrizioni contenute nel titolo III riguardanti le fasce di rispetto. Il Settore Genio Civile Marche nord prende atto di quanto previsto dal Comune di Gabicce mare che prevede l'introduzione nelle NTA del PRG, delle seguenti prescrizioni obbligatorie e vincolanti:
  - 1) Per le strutture ricettive ricadenti nelle fasce cartografate Piano regionale G.I.Z.C nell'ambito della fascia di rispetto e delle aree  $T_r > 100$  (art.22 NTA) è vietata la realizzazione di volumi interrati e/o seminterrati nonché i cambi d'uso delle superfici esistenti al piano terra che comportino una maggiore esposizione al rischio (classi da 1 a 5) secondo quanto definito dallo schema di cui all'appendice dell'allegato 1 della D.G.R. n.53 del 27/01/2014.

#### Aspetti Idrologici-Idraulici

- Le acque meteoriche dovranno essere regimate mediante canalette e tubazioni a tenuta in modo da evitare infiltrazioni nel terreno incontrollate prevedendo condutture e pozzetti ispezionabili in modo da convogliarle verso il corpo recettore. Dovrà essere nel tempo garantita la funzionalità efficienza ed integrità del sistema di smaltimento delle acque meteoriche funzionalità, efficienza ed integrità, sia dei corpi idrici circostanti l'area d'intervento che delle opere esistenti e in progetto (reti fognarie, opere di regimazione, laminazione, drenati, ecc...), affinché non si manifestino riduzioni di sezione e/o ostruzioni a scapito del regolare deflusso delle acque; attraverso periodici controlli, interventi di pulizia e manutenzione, predisponendo uno specifico Piano di controllo e manutenzione (ordinaria e straordinaria), con definizione delle modalità di esecuzione, cadenza temporale di tali operazioni e individuazione del soggetto che dovrà farsene carico.
- Come è noto in base ai "Criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali" approvati con D.G.R. n. 53/2014 (nelle more di approvazione degli atti attuativi corrispondenti alla L.R. 19/2023), l'accertamento finale in ordine all'applicazione delle disposizioni rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica, di cui al Titolo III degli stessi, spetta all'Ente competente al rilascio del titolo abilitativo ad attività di trasformazione, comportante variazione della permeabilità superficiale. Fermo restando l'obbligo di garantire in condizioni di tempo asciutto la disponibilità dei volumi di accumulo richiesti per l'invarianza idraulica, è necessaria la predisposizione di uno specifico piano di controllo e manutenzione dei dispositivi di laminazione e opere connesse, individuando eventuali interventi di ripristino della loro funzionalità, in modo che non si manifestino ristagni e/o fenomeni d'impaludamento. I dispositivi idraulici andranno progettati e dimensionati in modo da garantire il volume di accumulo richiesto dalla norma, con adeguati margini di sicurezza, ed il rispetto della portata massima scaricabile, secondo i criteri tecnici di cui alla D.G.R. 53/2014 e relative linee guida.
- Allo scopo di mantenere costanti nel tempo le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, si raccomanda di dotare l'intera area d'intervento di un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali, evitando dispersioni incontrollate nei terreni limitrofi.

Le sopra esposte indicazioni e prescrizioni dovranno essere esplicitamente richiamate nell'atto di approvazione. Nel caso vengano apportate modifiche agli elaborati allegati al presente parere, andrà inoltrata apposita richiesta di riesame.

Ai sensi dell'art.14-bis della Legge 241/90 e s.m.i. con particolare riferimento alle modifiche introdotte dal D.Lgs. 127/16, si specifica che le prescrizioni individuate nel presente provvedimento derivano dall'applicazione di disposizioni normative vigenti e tecniche di settore, ovvero discrezionalmente apposte per la migliore tutela dell'interesse pubblico.

Sede principale

Ancona – Via Palestro 19

Sede secondaria

Pesaro – Via Mazzolari 4

tel. Centralino 071 8061 – C.F. 80008630420

PEC: [regione.marche.geniocivile.an@emarche.it](mailto:regione.marche.geniocivile.an@emarche.it)



Dipartimento Protezione civile e sicurezza del territorio  
SETTORE GENIO CIVILE MARCHE NORD

Si dichiara infine che il Dirigente del Settore Genio Civile Marche Nord, e il Responsabile per gli Aspetti Geomorfologici, non si trovano 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.

Cordiali saluti

Il Responsabile  
Aspetti Geomorfologici  
Geol. Tosti Luigi Alberto

Il Dirigente del Settore  
Genio Civile Marche Nord  
*Ing. Luca Arabi*

*(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000n. 445, del D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma auto)*

Sede principale

Ancona – Via Palestro 19

Sede secondaria

Pesaro – Via Mazzolari 4

tel. Centralino 071 8061 – C.F. 80008630420

PEC: [regione.marche.geniocivile.an@emarche.it](mailto:regione.marche.geniocivile.an@emarche.it)

DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE

U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica – Ambiente e Salute

Sede di Pesaro Via Nitti 30 - 61122

Sede di Fano Via Borsellino 4 - 61032

Sede di Urbino Via Sasso 70 - 61029

Pesaro, li 16/03/2026

Comune di Gabicce Mare

3° Settore- Gestione del

Territorio

Rif.

**OGGETTO:** PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLE STRUTTURE RICETTIVE PER IL TERRITORIO ESTERNO ALL'AMBITO TERRITORIALE DEL PARCO NATURALE DEL MONTE SAN BARTOLO - Variante alle Norme Tecniche di Attuazione ai sensi del combinato disposto dall'art. 26 della L.r. Marche n. 34 del 05/08/1992 e dall'art. 33, comma 12, lett. a) della L.r. Marche n. 19 del 30/11/2023.

In riferimento al procedimento di cui all'oggetto, esaminata la relazione tecnica e gli elaborati grafici allegati, per quanto di competenza si esprime **parere favorevole con prescrizioni** all'approvazione della variante, purché nelle N.T.A. siano inserite e integralmente recepite le seguenti prescrizioni tecniche, finalizzate alla tutela della salute pubblica e alla salubrità degli insediamenti.

**1. Sistemi di evacuazione fumi e vapori:**

Tutte le unità immobiliari, con particolare riferimento ai locali destinati a somministrazione di alimenti e bevande posti al piano terra, dovranno essere dotate, sin dalla fase progettuale, di idonei condotti di esalazione con sbocco oltre la copertura dell'edificio nel rispetto delle norme tecniche di settore vigenti.. Tali condotti, destinati allo smaltimento dei vapori e dei fumi di cottura o combustione, nonché all'espulsione dell'aria esausta degli impianti di aerazione/condizionamento, dovranno rispettare rigorosamente il Regolamento Edilizio Comunale (REC) e le normative tecniche di settore (UNI, UNI EN).

**2. Distanze legali e densità edilizia:**

Al fine di impedire la formazione di intercapedini insalubri e garantire il ricambio d'aria naturale, la variante deve garantire il pieno rispetto dell'Art. 9 del D.M. 1444/68 e dell'Art. 873 del Codice Civile Tali parametri sono da intendersi come requisiti minimi inderogabili per la salubrità degli insediamenti.

**3. Analisi dell'ombreggiamento e irraggiamento solare:**

Le nuove previsioni volumetriche devono essere subordinate a uno studio dell'ombreggiamento finalizzato a verificare che l'eventuale incremento delle altezze o delle volumetrie edilizie non determini condizioni peggiorative per gli edifici limitrofi rispetto allo stato di fatto. Lo studio dovrà dimostrare il mantenimento di adeguati livelli di illuminazione naturale degli ambienti abitativi, con particolare riferimento ai periodi degli equinozi (marzo e settembre). Qualora

emergano criticità, dovranno essere valutate soluzioni progettuali alternative, quali arretramenti dei fronti edilizi, rimodulazioni delle altezze o modifiche delle sagome edilizie.

**Criteri di salubrità edilizia e qualità ambientale interna (Healthy Building) :**

La variante dovrà promuovere soluzioni progettuali e costruttive orientate al miglioramento della qualità ambientale interna degli edifici, in coerenza con i principi della prevenzione sanitaria e con i criteri di sostenibilità edilizia riconosciuti a livello nazionale. In particolare dovranno essere favoriti:

- a) l'impiego di materiali da costruzione a **bassa emissione di composti organici volatili (VOC)**, al fine di garantire adeguati livelli di qualità dell'aria indoor;
- b) l'adozione di sistemi di ventilazione naturale o meccanica idonei ad assicurare un efficace ricambio dell'aria negli ambienti confinati laddove ammessi;
- c) la progettazione degli impianti idrico-sanitari secondo criteri di prevenzione della proliferazione batterica, con particolare riferimento al rischio **Legionella** (corretto dimensionamento degli impianti, assenza di rami morti nelle reti di distribuzione, adeguato isolamento delle linee di ricircolo).

Tali soluzioni progettuali dovranno essere sviluppate **in coerenza con i criteri ambientali minimi per l'edilizia (CAM edilizia – D.M. 23 giugno 2022)**, quale riferimento tecnico per la qualità ambientale e la salubrità degli edifici.

T.d.P.  
(Dott. Bruno Löwenthal)

Direttore Medico U.O.C.  
(Dr.ssa Alessia Pesaresi)



*Ministero della cultura*

DIPARTIMENTO PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE - DiT

Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio

Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Pesaro e Urbino

Ancona,

*Alla* **Provincia di Pesaro e Urbino**  
Servizio 3 - Urbanistica - VAS  
PEC: [provincia.pesarourbino@legalmail.it](mailto:provincia.pesarourbino@legalmail.it)

*e p.c.* **Comune di Gabicce Mare**  
Terzo Settore - Gestione del Territorio  
PEC: [comune.gabiccemare@emarche.it](mailto:comune.gabiccemare@emarche.it)

Risposta al foglio del 13/04/2026 n. 15408  
Protocollo Sabap del 13/04/2026 n. 0005953-A

Oggetto: **GABICCE MARE - RICHIESTA PARERE - COMUNICAZIONE AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VERIFICA ASSOGGETTABILITA' A VAS IN FORMA SEMPLIFICATA, AI SENSI DEL PARAGRAFO A.3, COMMA 5, DGR 179/2025 - PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLE STRUTTURE RICETTIVE PER IL TERRITORIO ESTERNO ALL'AMBITO TERRITORIALE DEL PARCO NATURALE DEL MONTE SAN BARTOLO - VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 33, COMMA 12, LETT. A) DELLA L.R. N. 19/2023 E ART. 15 COMMA 5 L.R. 34/1992.**

**Quadro normativo di riferimento:**

*L.R. n. 19/2023; Procedura di VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.*

*Norme di tutela e valorizzazione dei Beni culturali e paesaggistici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.*

**Trasmissione parere VAS**

*Responsabile Tutela Architettonica e Paesaggistica: Arch. Deborah Licastro*

*Responsabile Tutela Archeologica: Dott. Giacomo Piazzini*

*Referente Pianificazione-Vas: Dott. Paolo Mazzoli*

Con riferimento alla nota del 13/04/2026 di pari oggetto trasmessa da Codesta Amministrazione, acquisita al protocollo d'Ufficio in data 13/04/2026 al n. 0005953-A, questa Soprintendenza, per quanto di propria stretta competenza, fa presente quanto segue.

**Visto** il D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., recante il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio";

**Visto** il D.P.C.M. 15 marzo 2024, n. 57 e il D.M. 05/09/2024, n. 270;

**Esaminata** la documentazione pervenuta;

**Preso atto** che il Piano si sostanzia in: *Piano Particolareggiato delle strutture ricettive per il territorio esterno all'ambito del Parco Naturale del Monte San Bartolo – Variante alle norme tecniche di attuazione;*

**Tenuto conto** che la proposta di variante prevede nello specifico:

- *Una rivisitazione generale delle norme con soppressione degli articoli non più attuabili per scadenza del Piano;*



Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Pesaro e Urbino

Piazza del Senato n. 15 - 60121 ANCONA – Tel. 071 5029811

Sede ex Segretariato regionale per le Marche – Via Birarelli 39 - 60121 ANCONA - Tel. 071 502941

PEC: [sabap-an-pu@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-an-pu@pec.cultura.gov.it) - PEO: [sabap-an-pu@cultura.gov.it](mailto:sabap-an-pu@cultura.gov.it)

- L'introduzione, con la modifica dell'art.8, comma 6), della possibilità di usi funzionali complementari della destinazione turistico ricettiva alberghiera (lett. a, b, c, d, e) al fine di favorire, potenziare e valorizzare l'offerta turistica, con la presa d'atto della possibilità di trasformazione in cond-hotel (comma 7);

- L'aggiunta normativa dell'art. 8/bis (c.mi 1,2,3) sul concetto di marginalità della destinazione alberghiera;

- L'appendice normativa con il comma 8, all'art.10, al fine di riordinare la lettura del prospetto territoriale del fronte mare;

**Vista** la "Relazione Tecnica" allegata, da parte del Servizio Urbanistica del Comune di Gabicce Mare, nella quale si rappresenta che "Le modifiche normative non incidono sugli elaborati grafici del Piano lasciando inalterata le destinazioni d'uso attuali, non determinano incrementi di volumi e superfici aggiuntive rispetto all'esistente bensì prevedono per alcuni casi, in luogo della possibilità di trasformazione d'uso, la riduzione significativa dell'indice edificatorio, ovvero la sottrazione di pari superficie/volume a favore dello spazio pubblico;

**Considerato** che l'area oggetto di variante è relativa all'abitato della fascia costiera;

**Considerato** il vincolo paesaggistico che insiste in parte sull'area, ai sensi dell'ex art. 136 lett. d) del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., per effetto del D.M. 22.03.1957 (Zona Panoramica di Gabicce Mare), che tra le motivazioni della tutela recita: "(...) Riconosciuto che parte del territorio del comune di Gabicce Mare e precisamente la parte che dal centro urbano va verso la collina di San Bartolo di Pesaro, per la sua particolare posizione a picco sul mare, ha le caratteristiche richieste dalla legge 29 giugno 1939, n. 1497, come quadro naturale di grande interesse comprendente punti di vista accessibili al pubblico dai quali è possibile godere la vista di un ampio e caratteristico panorama lungo la costa (...)"

**Data per verificata** da parte dell'Amministrazione competente:

la conformità della variante rispetto al NTA del PRG vigente (Zone di Completamento Residenziale-Alberghiero di tipo B2 e parte in Zone di Completamento Residenziale-Collinare di tipo B3);

la coerenza della variante con le norme del P.P.A.R. vigente (Piano Paesistico Ambientale Regionale);

**Tutto ciò richiamato e premesso**, per quanto di propria competenza,

#### QUESTA SOPRINTENDENZA

in qualità di SCA si esprime per il **non assoggettamento a VAS** della proposta di variante, in quanto, sulla base della documentazione tecnica esaminata, le modifiche normative previste non vanno ad incidere sulle caratteristiche plano-volumetriche dell'area e pertanto non comporterebbero impatti significativi sul contesto paesaggistico tutelato.

**Tuttavia**, con riferimento ai prospetti del "fronte mare" (Fascia A), si concorda sull'impiego di colorazioni tenui appartenenti alla gamma delle terre naturali; si prescrive, inoltre, l'integrazione di variazioni cromatiche e/o materiche tra loro coordinate, al fine di garantire un'articolazione visiva che eviti un effetto prospettico d'insieme eccessivamente uniforme e monotono.

Con l'occasione, visto che sul fronte mare sono presenti alcuni edifici che conservano caratteristiche storico-architettoniche e tipologiche, si raccomanda di prestare particolare attenzione alla salvaguardia della loro configurazione esteriore originaria.

Questo Ufficio si riserva di esprimere ulteriori valutazioni di competenza, che potranno scaturire dall'esame delle successive fasi della progettazione, al momento della richiesta del parere vincolante ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii..

IL SOPRINTENDENTE

Dott. Andrea Pessina

Documento firmato digitalmente  
ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i.

PM/DL/GP



Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Pesaro e Urbino

Piazza del Senato n. 15 - 60121 ANCONA - Tel. 071 5029811

Sede ex Segretariato regionale per le Marche - Via Birarelli 39 - 60121 ANCONA - Tel. 071 502941

PEC: [sabap-an-pu@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-an-pu@pec.cultura.gov.it) - PEO: [sabap-an-pu@cultura.gov.it](mailto:sabap-an-pu@cultura.gov.it)