



Pratica SUAP: SUEP/514/2026
Codice Pratica Online: 2026001285

Spett.le
SUAP Comune di Pesaro
PEC: suapassociatopesarese@emarche.it

e, p.c. **COMUNE DI GABICCE MARE**
PEC: comune.gabiccemare@emarche.it

Arch. Cucchiarini Ennio
PEC: enniocucchiarini@pecarchitetti.com

OGGETTO: Art. 5 D.P.R. 357/1997 - DGR 1661/2020 - DGR 23/2015.

**Variante al Titolo Unico prot. n. 64120 del 04.12.2006 (PDC n. 2006/65 del 06.11.2006) e successive varianti di cui ultima e terza variante autorizzata con Titolo Unico prot. n. 56094 del 07/05/2021 e successiva SCIA di completamento prot. n. 87866/2021 del 19/07/2021, per cambio di destinazione d'uso da commerciale a turistico ricettivo (RTA - residenza turistico alberghiera) del fabbricato denominato ex Marechiaro - località Gabicce Monte per una capacità ricettiva totale di 40 posti letto, in via dell'orizzonte n. 7 – Gabicce Monte. Ditta: B. REAL ESTATE S.R.L.
RILASCIO PARERE POSITIVO DI SCREENING DI INCIDENZA.**

Si fa riferimento alla nota prot. 0127021/2026 dell'11/09/2026 con la quale codesto SUAP ha chiesto all'Ente Parco il rilascio del parere sulla Valutazione di Incidenza in merito alla proposta di variante richiamata in oggetto. Al riguardo:

Preso atto, in base alla relazione tecnica dell'Arch. Cucchiarini Ennio, che la variante proposta consiste principalmente nel parziale cambio di destinazione d'uso del fabbricato, da locale di ritrovo (uso commerciale) a struttura turistico-ricettiva, nello specifico RTA (residenza turistico ricettiva).

Visto in particolare che la variante prevede una nuova organizzazione interna degli spazi:

- *“al piano “- 1”, rinuncia agli spazi autorizzati come ristorante, cucina, bar, servizi igienici avventori a favore di n. 6 unità abitative (RTA), tutte accessibili direttamente dal nucleo centrale di distribuzione verticale composto dalla scala di collegamento e n. 3 ascensori, ad eccezione dell'unità abitativa n. 6, lato destro, accessibile quest'ultima unicamente dalla scala esterna ...”;*
- *“al piano “- 2”, variazione della tipologia da struttura ricettiva da hotel ad RTA, ovvero da suite ad unità abitativa, rimangono confermate le 11 unità attuali, sono previste inoltre modifiche interne alla distribuzione ed ai perimetri dei bagni e soggiorni. Sono altresì indicate nella variante modifiche alla distribuzione interna in genere al piano e rinuncia alle zone autorizzate come centro benessere e sala per attività motoria, compresi gli annessi servizi igienici e spogliatoi”.*

Preso atto, pertanto, che con le modifiche oggetto della variante, la struttura ricettiva avrà 40 posti letto, passando da n. 11 suites (presenti solo al piano -2), a n. 17 unità abitative (presenti ai piani -1 e -2).

Considerato che l'immobile oggetto dei lavori ricade:

- a Gabicce Monte, via Dell'orizzonte n. 7, in corrispondenza del Foglio n. 3 Mappali n.ri 2-793;
- in zona DA del Piano del Parco/PRG;
- all'interno della ZPS *“Colle San Bartolo e Litorale Pesarese”*. Pertanto, i lavori in variante sono soggetti alla procedura della Valutazione di Incidenza di cui al DPR 357/1997 e alla DGR 1661/2020 di competenza di questo Ente Parco.

Esaminata la scheda operativa sintetica per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione di Incidenza conforme alla DGR 23/2015, nella quale viene precisato quanto segue:

- *“Non si evidenzia nessun habitat naturale particolare”;*

- *“Nessuna specie presente nel formulario...”;*
- *“Il progetto di variante al T.U. prot. n. 64120 del 04.12.2006 e s.m.i., include opere che considerata la loro entità non generano interferenze sia sulle componenti abiotiche sia su quelle biotiche”;*
- *“Vista l’analisi dei luoghi e le opere previste dal progetto, si può concludere che gli impatti potenziali dell’intervento sugli aspetti abiotici e biotici, tutelati nella SIC e nella ZPS, non siano significativi ai fini della salvaguardia e conservazione”.*

Richiamata la seguente principale normativa in materia di Rete Natura 2000:

- il D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357, avente ad oggetto *“Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche” e ss.mm.ii”;*
- il Capo III della L.R. n. 6 del 12 giugno 2007, il quale disciplina le procedure per l’individuazione e la gestione dei siti della Rete Natura 2000 (SIC, ZSC e ZPS);
- la D.G.R. n. 1471 del 27/10/2008 concernente l’adeguamento delle misure di conservazione generali per le Zone di Protezione Speciale e per i Siti di Importanza Comunitaria, come modificate con D.G.R. 1036/2009;
- la D.G.R. 661 del 27/06/2016 di approvazione delle misure di conservazione del SIC “Colle San Bartolo”;
- la D.G.R. n. 1661 del 30/12/2020 ad oggetto *“Intesa Stato-Regioni-Province autonome 28 novembre 2019. DPR n. 357/97. L.R. n. 6/2007. Adozione delle Linee guida regionali per la Valutazione di incidenza quale recepimento delle Linee guida nazionali. Revoca della DGR n. 220/2010, modificata dalla DGR n. 23/2015, così come rettificata dalla DGR n. 57/2015”.*

Richiamato, in particolare, quanto indicato al paragrafo 6.1. delle Linee Guide allegate alla DGR 1661/2020, ovvero che nelle more dell’entrata in vigore dei *“provvedimenti di prevalutazione adottati dagli enti di gestione che vorranno avvalersi del meccanismo di pre-valutazione, questi hanno la facoltà di utilizzare una procedura semplificata analoga a quella già contenuta nella DGR n. 23/2015 per gli interventi ivi riportati o ad essi riconducibili”.*

Ritenuto che all’intervento proposto possa trovare applicazione la richiamata previsione normativa e che pertanto è da ritenersi accoglibile la presentazione di uno studio di incidenza, come quello proposto dalla ditta in oggetto, conforme ai contenuti della DGR 23/2015.

Tenuto conto che i lavori previsti in variante non modificheranno gli obiettivi di conservazione della ZPS *“Colle San Bartolo e Litorale Pesarese”* e non avranno effetti negativi sull’integrità della stessa in quanto:

- si localizzano in corrispondenza del fabbricato esistente senza interferire con il contesto limitrofo;
- non provocheranno perturbazioni o alterazioni agli habitat di interesse comunitario, non essendo presenti nell’area interessata dai lavori;
- non presentano, per localizzazione, estensione e tipologia di lavori, caratteristiche tali da comportare un impatto diretto o indiretto nei confronti delle specie tutelate e ai relativi habitat di specie.

Considerato che l’intervento è compatibile con le misure di conservazione di cui al Decreto del Ministero dell’Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 17 ottobre 2007 e con la D.G.R. 1471/2008.

Ritenuto pertanto che l’intervento non determinerà incidenza significativa, ovvero non pregiudicherà il mantenimento dell’integrità dei siti con riferimento agli specifici obiettivi di conservazione di habitat e specie.

Questo Ente Parco, fatti salvi ed impregiudicati eventuali diritti, azioni o ragioni di terzi, nonché altra vincolistica,

D I S P O N E

Di **rilasciare** parere positivo di Screening di Incidenza di cui all’art. 5 del DPR 357/1997-DGR 1661/2020 in merito all’intervento ad oggetto: *“Variante al Titolo Unico prot. n. 64120 del 04.12.2006 (PDC n. 2006/65 del 06.11.2006) e successive varianti di cui ultima e terza variante autorizzata con Titolo Unico prot. n. 56094 del 07/05/2021 e successiva SCIA di completamento prot. n. 87866/2021 del 19/07/2021, per cambio di destinazione d’uso da commerciale a turistico ricettivo (RTA - residenza turistico alberghiera) del fabbricato denominato ex Marechiaro - località Gabicce Monte per una capacità ricettiva totale di 40 posti letto - Ubicazione: via dell’orizzonte n.7 - Comune di Gabicce Mare. Ditta: B. REAL ESTATE S.R.L.”.*

Di **stabilire** che il presente provvedimento è rilasciato ai soli fini stabiliti dalla normativa sopra richiamata e non sostituisce in alcun modo ulteriori pareri o atti di assenso comunque denominati di competenza di altri Enti.

Di **dare atto** che responsabile dell'istruttoria è l'Ente Parco e che la documentazione concernente la presente fattispecie può essere visionata presso lo stesso Ente.

Di **trasmettere** copia del presente provvedimento al SUAP di Pesaro per l'adozione degli atti conseguenti e, per opportuna conoscenza, al Comune di Gabicce Mare e alla ditta richiedente per il tramite del tecnico progettista. L'originale del provvedimento è conservato agli atti dell'Ente Parco.

Di **rappresentare** che contro il presente provvedimento, ai sensi dell'articolo 3, comma 4 della legge 7/8/1990, n. 241, può essere proposto ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale delle Marche entro 60 giorni dalla data di ricevimento del provvedimento stesso, oppure ricorso in opposizione con gli stessi termini; si ricorda infine che può essere proposto ricorso straordinario entro 120 giorni al Capo dello Stato ai sensi del DPR 24/11/1971, n. 1199.

Ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza amministrativa, il presente provvedimento viene pubblicato per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio dell'Ente Parco.

Il Tecnico
Dott. Fabrizio Furlani

IL DIRETTORE
Dott. Marco Zannini



Marco
Zannini
30.09.2026
17:42:24
GMT+02:00

Ente Parco Naturale Monte San Bartolo

Sede Viale Varsavia s.n.c. 61121 Pesaro
tel. 0721.400858 - 0721.268426
e.mail: amministrativo@parcosanbartolo.it
comunicazione@parcosanbartolo.it
c.f. 92019510418