



Spett.le COMUNE DI GABICCE MARE
Servizio Edilizia Privata
PEC: comune.gabiccemare@emarche.it

OGGETTO:

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

PROGETTO DI SANATORIA EX ART. 36-BIS DEL D.P.R. 380/01 (INTRODOTTO DAL D.L. 69/2024 "SALVACASA" CONVERTITO IN LEGGE 105/2024) SUBORDINATO ALL'ACQUISIZIONE DEL PARERE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA DI CUI AL COMMA 4 DEL MEDESIMO ARTICOLO, PER INTERVENTI DI CHIUSURA DI n. 2 PORTICI CON INFISSI IN LEGNO E PERSIANE IN LEGNO - RELAZIONE DI CONFORMITÀ URBANISTICA-EDILIZIA-PAESAGGISTICA.

DITTA: ERIOLI Roberto (c.f.: RLERRT49M25A726B) nato a Bazzano (BO) il 25/08/1949; Sub. n. 10 - QUINN Virginia (c.f.: QNNVGN57R51Z114A) nata in Regno Unito (EE) il 11/10/1957

RILASCIO PARERE POSITIVO DI SCREENING DI INCIDENZA.

Si fa riferimento alla nota prot. 2959 DEL 20-02-2026 con la quale il Comune di Gabicce Mare ha chiesto all'Ente Parco il rilascio del parere sulla Valutazione di Incidenza in merito all'intervento richiamato in oggetto. Al riguardo:

Dato atto che, in base alla relazione tecnica del Geom. Marchionni Oscar, l'intervento in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (introdotto dal D.L. 69/2024 "Salva Casa" convertito in Legge 105/2024) riguarda la chiusura di n. 2 portici esistenti, già conteggiati come Superficie Utile Lorda (SUL), mediante installazione di infissi in legno e persiane in legno, ed è stato eseguito in parziale difformità al titolo abilitativo P.D.C. n. 2006/42, 1ª variante P.D.C. n. 2007/37, 2ª variante D.I.A. P.E. n. 318/2008;

Visto che, le principali caratteristiche del progetto in sanatoria possono essere riassunte come segue:

- *Titoli abilitativi preesistenti che riguardano l'immobile: Permesso di Costruire n. 2006/42, 1ª Variante Permesso di Costruire n. 2007/37, 2ª Variante D.I.A. Pratica Edilizia n. 318/2008;*
- *Datazione della difformità edilizia: Intervento realizzato dalla ditta intestataria dei titoli abilitativi indicati al punto precedente (Soc. L'Acero s.r.l.) entro il 19/03/2009;*
- *Descrizione della difformità edilizia: L'intervento riguarda il tamponamento di due portici già conteggiati come Superficie Utile Lorda nel Permesso di Costruire legittimato e nelle successive varianti allo stesso, attraverso l'apposizione di infissi e persiane in legno, in conformità a quelli già installati sul fabbricato nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia;*
- *Epoca di Realizzazione della difformità edilizia: Le opere risultavano già realizzate all'epoca di acquisto delle unità immobiliari dall'impresa esecutrice la ristrutturazione edilizia dell'immobile quale "Soc. L'Acero s.r.l." (vedi dichiarazione epoca abusi edilizi da parte delle proprietà attuali);*
- *Analisi dell'Impatto: le opere realizzate non incidono sullo skyline relativo alla visuale libera del tessuto edilizio circostante e rispetto alla vista dalla sottostante collina naturale, non altera in alcun modo la morfologia naturale del terreno e dell'assetto territoriale complessivo dell'area, né modifica ed incide sulla compagine vegetale o faunistica esistente;*
- *Invarianza di Volumetria/Superficie: l'intervento non crea aumento di superficie e volume per cui vi è una totale mitigazione dell'impatto visivo;*
- *Coerenza Estetica: I materiali usati sono uguali e coerenti (colore e tipologia) per tutto il fabbricato per cui vi è completa armonizzazione dell'impatto estetico e visivo; anzi, la chiusura delle grandi bucatore esistenti con infissi in legno si può ritenere esteticamente migliorativo;*

→ *Mantenimento del Valore Paesaggistico: l'opera non comporta alterazione o compromissione dei valori paesaggistici tutelati;*

Considerato che l'immobile in oggetto ricade all'interno del paese di Gabicce Monte ed inoltre:

è distinto Foglio 2 mapp. 463 sub 8-10 – loc. Gabicce Monte, Via Panoramica n. 110 – 110/a, ricade in zona DA del Piano del Parco/PRG ed è ubicato all'interno della ZPS "Colle San Bartolo e Litorale Pesarese e della ZSC "Colle San Bartolo". Pertanto, i lavori 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 semplificata per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione di Incidenza conforme alla DGR 23/2015, dalla quale si desume che l'intervento in sanatoria si inserisce in un contesto generale cui sono stati riconosciuti valori faunistici, floristici ed ecologici, ma l'area oggetto d'intervento non presenta specifici aspetti tutelati e di un qualche interesse e significatività per la ZPS e che l'analisi del progetto, per la sua natura, entità e collocazione, fa ritenere l'intervento privo di impatti potenziali sugli aspetti di salvaguardia e conservazione della ZPS;

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*";

Dato atto che per l'esame istruttorio dell'intervento in oggetto 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 l'intervento proposto ha carattere comunque minimale, in quanto interessa l'area di sedime della strada privata;

Tenuto conto che l'intervento previsto non modifica gli obiettivi di conservazione della ZPS e non causa effetti negativi sull'integrità della stessa in quanto, per il suo carattere minimale e puntuale, nonché per la sua localizzazione (coincidente con un fabbricato esistente ubicato all'interno del centro abitato di Gabicce Monte), non manifesta, né può manifestare, interazioni negative con specie ed habitat di interesse comunitario;

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;

Visto che i lavori proposti hanno caratteristiche complessive, in linea con gli obiettivi di tutela e anche di conformità rispetto alle N.T.A. del Piano del Parco Naturale del Monte San Bartolo;

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 relativamente al PROGETTO DI SANATORIA EX ART. 36-BIS DEL D.P.R. 380/01 (INTRODOTTO DAL D.L. 69/2024 "SALVACASA" CONVERTITO IN LEGGE 105/2024) SUBORDINATO ALL'ACQUISIZIONE DEL PARERE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA DI CUI AL COMMA 4 DEL MEDESIMO ARTICOLO, PER INTERVENTI DI CHIUSURA DI n. 2 PORTICI CON

INFISSI IN LEGNO E PERSIANE IN LEGNO in località Gabicce Monte, Via Panoramica n. 110 – 110/a - **DITTA:** ERIOLI Roberto (c.f.: RLERRT49M25A726B) nato a Bazzano (BO) il 25/08/1949; Sub. n. 10 - QUINN Virginia (c.f.: QNNVGN57R51Z114A) nata in Regno Unito (EE) il 11/10/1957;

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 Comune di Gabicce Mare per l'adozione degli atti conseguenti. 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 DIRETTORE
Dott. Marco Zannini

Marco
Zannini
25.02.2026
14:41:13
GMT+01:00



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