



Ministero della cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI ANCONA E PESARO E URBINO

Lettera inviata solo tramite Posta elettronica  
ai sensi dell'art. 47 del D.Lgs. n. 82/2005  
e dell'art. 14, c. 1-bis della L. n. 98/2013

Ancona

**Comune di Gabicce Mare (PU)**

Via Cesare Battisti, 66  
61011 Gabicce Mare  
III Settore – Gestione del Territorio  
c.a. Responsabile  
arch. Michele Bonini  
PEC: [comune.gabiccemare@emarche.it](mailto:comune.gabiccemare@emarche.it)

e p.c.

**Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale**

c/o Segretariato Regionale del MiC per le Marche  
PEO: [sr-mar.corepacu@beniculturali.it](mailto:sr-mar.corepacu@beniculturali.it)

COMUNE DI GABICCE MARE
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Prqcoll: N. 0024027/2021 del 14/12/2021
Firmatario: EMILIA CARLOROSI, Mibact

Risposta al foglio del 26/10/2021 n. 20988  
e Prot. Sabap del 27/10/2021 n. 24343

**Oggetto: Gabicce Mare (PU) – Hotel Vallugola, Via Panoramica 131.**

**Piano particolareggiato di iniziativa privata ai sensi della L.R. 22/09 per ristrutturazione ed ampliamento di una struttura ricettiva denominata "Hotel Vallugola", da trasformare in Residenza Turistico Alberghiera**

**Catastralmente distinto al N.C.E.U al Fg. 4, particella n. 550**

**Parere vincolante ai sensi dell'art. 146, comma del 5 D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio**

**Quadro normativo di riferimento: norme di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., per effetto del D.M. del 31.07.1985 (San Bartolo e Gradara) e dell'art. 142, comma 1, lettera f) (Parchi e riserve nazionali o regionali) del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii..**

Vs. Rif.: Pratica Edilizia 2020/116

**Trasmissione parere**

**Richiedente:** Katilevskiy Igor – New Vallugola s.r.l.

**Responsabile del procedimento ex lege 241/90 artt. 5 e 6:** Arch. Simona Guida

**Referente per la tutela archeologica:** Dott.ssa Maria Raffaella Ciuccarelli

In riscontro alla richiesta pervenuta in data 26/10/2021 ed acquisita agli atti d'Ufficio in data 27/10/2021 con Prot. n. 24343, con la quale codesta Amministrazione ha trasmesso la documentazione relativa all'intervento di cui all'oggetto;



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI ANCONA E PESARO E URBINO  
Piazza del Senato, 15 60121 Ancona – Tel. 0715029811 Fax 071206623  
PEC: [mbac-sabap-an-pu@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-an-pu@mailcert.beniculturali.it)  
PEO: [sabap-an-pu@beniculturali.it](mailto:sabap-an-pu@beniculturali.it)

**Visto** il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., recante il “Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137”, Parte Terza – Beni paesaggistici, ed in particolare l’art. 146, commi 5 e 8;

**Visto** il D.P.C.M. 2 dicembre 2019, n. 169;

**Esaminata** la documentazione progettuale pervenuta;

**Preso atto** che l’intervento proposto si sostanzia sinteticamente nella *ristrutturazione di una struttura ricettiva esistente con ampliamento del 26% della superficie utile lorda, adeguamento sismico ed energetico, redistribuzione architettonica per la trasformazione in una Residenza Turistico Alberghiera costituita da n. 17 alloggi e dotata di centro benessere interrato, attuando una riqualificazione complessiva dei sistemi di facciata e la demolizione e ricostruzione della copertura;*

**Considerato** che l’area su cui insiste l’opera prevista, è ubicata all’interno del Parco Naturale del Monte San Bartolo in una zona di versante urbanisticamente individuata come “DB – Promozione economica e sociale – totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona DA;

**Considerato** che il vincolo di tutela paesaggistica, che insiste sull’area in oggetto, ex art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. giunto il D.M. del 31.07.1985 che nel suo enunciato contiene le seguenti motivazioni a sostegno della tutela: “La zona è costituita da un ambito territoriale omogeneo e di elevato interesse naturalistico e paesaggistico, caratterizzato da un sistema collinare troncato bruscamente dal mare e da una infrastruttura viaria di origine romana e medievale che collega gli antichi nuclei fortificati. ... (omissis) ... Gli stessi edifici rurali, di notevole interesse storico-architettonico, che, sparsi sulle colline, ne contrassegnano il paesaggio, subiscono frequenti e negative manomissioni mentre l’intero territorio agrario è alterato da profonde modifiche causate da una intensa e diffusa edilizia turistica e stagionale. Ritenuta l’opportunità di garantire migliori condizioni di tutela, che valgono ad impedire modificazioni dell’aspetto esteriore del territorio di San Bartolo e Gradara ricadente nei comuni di Gabicce, Gradara, Pesaro, che comporterebbero ... (omissis) ... la irreparabile compromissione della caratteristiche di pregio paesistico individuale ... (omissis);

**Considerato** che il vincolo di tutela paesaggistica, che insiste sull’area in oggetto *ope legis* ex art. 142, comma 1 lett. f) (Parchi e riserve nazionali o regionali) del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., è volto prevalentemente alla tutela dei caratteristici aspetti naturalistici e morfologici del sito;

Considerato che la struttura sulla quale si interviene non appartiene alla tipologia di edifici caratterizzanti il paesaggio segnalati dal provvedimento di vincolo, ma afferisce all’edilizia più recente degli anni ‘60 senza particolari caratteri architettonici di rilievo;

**Data per verificata** dall’Amministrazione competente la legittimità dello stato di fatto e la conformità alla vigente normativa urbanistica;

**Considerato** che, allegata alla predetta documentazione, la relazione redatta dal Responsabile di codesta Amministrazione contiene l’espletamento della verifica di conformità del progetto in esame con le finalità del provvedimento di dichiarazione dell’interesse pubblico e della tutela *ope legis* sopra richiamate e con quanto previsto dal vigente Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.);

**Tutto ciò richiamato e premesso**, questa Soprintendenza, per quanto di propria stretta competenza ai sensi dall’art. 146, commi 5 e 8, del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.,

## ESPRIME

**parere favorevole** in relazione all’esecuzione dell’intervento di cui trattasi nel suo complesso, limitatamente alla sua compatibilità con l’interesse paesaggistico tutelato ed alla conformità dello stesso alle disposizioni contenute nel piano paesaggistico in quanto le opere progettate, per tipologia, forma e dimensione garantiscono la salvaguardia dei valori codificati dal provvedimento di tutela e dalla tutela *ope legis* sopra richiamati.

Tuttavia, al fine di ottimizzare l’inserimento dell’intervento nello specifico contesto paesaggistico sottoposto a tutela, si ritiene che il presente progetto debba essere adeguato attraverso il recepimento delle seguenti indicazioni esecutive:

- *In luogo della prevista applicazione di rivestimenti in pietra artificiale in corrispondenza di alcune porzioni delle facciate e delle recinzioni, si preveda l’esecuzione superfici intonacate con finitura nella cromia delle terre naturali, similmente, il rivestimento dei cornicioni sommitali mediante elementi ceramici, venga realizzato disponendo l’applicazione di intonaco dotato di una finitura cromaticamente affine alle terre naturali ovvero gli stessi vengano eseguiti in calcestruzzo a faccia a vista;*
- *I parapetti delle terrazze vengano realizzati mediante l’impiego di vetri di tipo ultra-chiaro e non riflettente, linearmente ancorati lungo il bordo inferiore attraverso dispositivi a scomparsa;*
- *Tutte le pavimentazioni esterne siano realizzate con materiali di tipo opaco nella cromia delle terre naturali, in particolare quelle afferenti agli ingressi pedonali e all’area contermina alla piscina. Vengano inoltre eseguite mediante l’impiego di getti continui quali inghiaiate, terre stabilizzate, acciottolati, ecc.;*
- *Per quanto concerne l’installazione di pannelli solari o fotovoltaici gli stessi dovranno essere del tipo integrato e complanare alla copertura, non riflettenti e di colorazione omogenea rispetto a quella del manto superficiale in rame.*



Per quanto concerne la tutela archeologica:

- Considerato che l'opera in progetto è ubicata in un'area nota agli Atti d'Archivio per la presenza di rinvenimenti di età preromana e romana ed è pertanto normata e cartografata come area a rischio archeologico dai vigenti strumenti urbanistici, si prescrive che in fase di progetto esecutivo tutte le operazioni di scavo previste nel progetto siano condotte in regime di sorveglianza in corso d'opera, sotto la direzione scientifica di questa Soprintendenza, da parte di archeologi professionisti appositamente incaricati da codesta Committenza. L'incarico prevederà che il tecnico prenda accordi preventivi con questo Ufficio sullo svolgimento dei lavori, ne renda conto comunicando eventuali rinvenimenti e li documenti con una relazione scritta redatta secondo le direttive impartite dalla Soprintendenza. Tale relazione dovrà essere prodotta anche in caso di esito negativo della sorveglianza archeologica. In caso di rinvenimenti questa Soprintendenza procederà a valutare l'interferenza delle opere in progetto con le eventuali emergenze rinvenute tramite indagini archeologiche limitate od estese, condotte da archeologi professionisti con oneri a carico della Committenza e con modalità e metodologie da valutarsi di volta in volta sulla base delle necessità di tutela. Il parere definitivo sull'opera in progetto potrà in questo caso essere reso soltanto al termine delle suddette indagini archeologiche e dietro consegna della documentazione archeostratigrafica di rito redatta secondo le direttive impartite da questa Soprintendenza. I reperti mobili, le strutture e/o le stratificazioni di interesse archeologico eventualmente poste in luce saranno oggetto di ulteriori specifiche per definirne le forme di conservazione, tutela e divulgazione.

- Dovrà essere data comunicazione, con preavviso di almeno 15 giorni, dell'inizio dell'intervento e del nominativo della ditta o del professionista prescelto per l'incarico di sorveglianza archeologica e della data di inizio dell'intervento, agli indirizzi [mbac-sabap-an-pu@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-an-pu@mailcert.beniculturali.it) e [mariaraffaella.ciuccarelli@beniculturali.it](mailto:mariaraffaella.ciuccarelli@beniculturali.it). Si rammenta, ad ogni buon conto, l'obbligo di ottemperare al dettato dell'art. 90 del D.Lgs. 42/2004, che prevede, in caso di rinvenimenti archeologici, l'immediata sospensione dei lavori e la comunicazione entro 24 ore alla Soprintendenza competente, al Sindaco o alle Autorità di Pubblica Sicurezza.

Si resta in attesa di acquisire, da parte di codesta Amministrazione, copia del provvedimento finale di competenza, ai sensi di quanto previsto dall'art. 146, comma 11 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii..

Restano salve, comunque, le competenze delle autorità preposte a vigilare sull'osservanza delle norme urbanistico - edilizie vigenti e derivanti da eventuali altri vincoli gravanti sulla località.

Si fa presente che:

- ai sensi dell'art. 12, comma 1-bis, del D.L. 31 maggio 2014, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2014, n. 106, entro tre giorni dalla ricezione dell'atto, gli enti coinvolti nel procedimento possono chiedere il riesame del presente atto alla Commissione regionale per il patrimonio culturale, istituita presso il Segretariato regionale del Ministero della Cultura per le Marche;

- avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale al Tribunale amministrativo regionale o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, rispettivamente entro sessanta e centoventi giorni dalla notifica.

Si trattiene per gli atti d'Ufficio la documentazione esaminata, pervenuta tramite collegamento esterno.

IL SOPRINTENDENTE  
Arch. Cecilia Carlorosi

SG/MRC/sc

06/12/2021

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI ANCONA E PESARO E URBINO  
Piazza del Senato, 15 60121 Ancona – Tel. 0715029811 Fax 071206623  
PEC: [mbac-sabap-an-pu@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-an-pu@mailcert.beniculturali.it)  
PEO: [sabap-an-pu@beniculturali.it](mailto:sabap-an-pu@beniculturali.it)