



Pratica: 2021/91

Spett.le COMUNE DI GABICCE MARE - Servizio Edilizia Privata  
PEC: [comune.gabiccemare@emarche.it](mailto:comune.gabiccemare@emarche.it)

<b>OGGETTO:</b>	<b>ESCLUSIONE DALLA PROCEDURA DELLA VALUTAZIONE DI INCIDENZA: Art. 5 - D.P.R. 357/1997 e smi - D.G.R. 23/2015 - DGR 57/2015.</b>
<b>TITOLO PROGETTO:</b>	<b>PERMESSO DI COSTRUIRE SANATORIA PER OPERE REALIZZATE IN ASSENZA DI TITOLO E PER DIFFORMITÀ COSTRUTTIVE PRESENTI SUL FABBRICATO FIN DALLA SUA PRIMA EDIFICAZIONE QUALI LE DIMENSIONI DI INGOMBRO E LE ALTEZZE. SUPERFICIE E VOLUME SONO INFERIORI/UGUALI A QUELLI LEGITTIMATI.</b>
<b>UBICAZIONE:</b>	<b>GABICCE MARE - SITO IN VIA VIA PANORAMICA, 164</b>
<b>INDIVIDUAZIONE</b>	<b>COMUNE DI GABICCE MARE – FOGLIO 3, MAPPALE N. 31, SUB. 2</b>
<b>DITTA:</b>	<b>ABEL ROBERT (BLARRT57D07Z112B)</b>

## IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO

Vista la relazione istruttoria, predisposta dall'Arch. Michele Bonini in qualità di tecnico incaricato dall'Ente Parco del Monte San Bartolo di seguito riportata:

### Relazione istruttoria

Con nota prot. n. 005503/2021 del 13/04/2021 codesto Comune di Gabicce Mare ha richiesto a questo Ente Parco l'espressione del parere di competenza in merito ai lavori in oggetto.

Al riguardo in base alla relazione tecnica di progetto a firma dell'Ing. Luca Romani si riporta il quadro conoscitivo e le motivazioni degli interventi di progetto:

#### *DESCRIZIONE DELLE OPERE OGGETTO DI SANATORIA*

*I committenti acquistano il bene con regolare atto notarile in data 06.1997. Alla data di acquisto, come riportato nella dichiarazione sostitutiva di atto notorio allegata alla presente, sono già presenti difformità rispetto all'ultimo titolo abilitativo risalente alla sanatoria n.181 del 1986 di cui i committenti non sono a conoscenza. Nella fattispecie risultano già presenti le aperture nelle pareti perimetrali esterne e le nicchie presenti nella zona notte, la muratura di spina nella cucina a piano terra di maggiori dimensioni rispetto a quelle presenti agli atti, le controsoffittature in legno, poi alcune adibite a soppalchi e le diverse altezze nei locali dispensa e ripostiglio a piano seminterrato. Sono invece attribuibili all'attuale proprietà la realizzazione dei lucernai in copertura, la realizzazione della piccola pensilina esterna e le murature di tamponamento divisorie nella zona cucina e nella zona giorno a piano terra. Per una migliore comprensione di tutte le difformità riscontrate, si andranno ad elencare tutte le opere oggetto della presente sanatoria meglio esplicitate nell'elenco sotto riportato.*

#### **Presenza di aperture sulle pareti dell'edificio:**

*Tali finestre sono state realizzate su prospetti già finestrati, non sono prospicienti altri fabbricati e sono state trattate con finiture e cromie in continuità con quelli pre-esistenti.*

*Nella fattispecie sono state riscontrate:*

- *I finestra lungo il prospetto sud in prossimità della porta di accesso al piano terra. Tale apertura risulta già presente nella concessione n.20/66 avente data 11.04.1981, poi probabilmente chiusa nel corso degli anni ed in seguito riaperta;*

- 1 finestrino lungo il prospetto nord a piano seminterrato servente il ripostiglio;
- 1 porta lungo il prospetto nord utilizzata per l'accesso al piano terra dalla zona cucina;
- 3 nicchie a piano terra. 2 nella zona bagno 1 nella camera da letto rivolta a sud.

**Apertura di luminelli in copertura:** i luminelli sono stati realizzati per permettere ingresso di aria e luce al piano terra e non sono in alcun modo visibili dalla strada pubblica in quanto l'edificio risulta coperto da alberature che ne occludono la visuale. La loro localizzazione è stata riscontrata sia nella zona giorno (2 aperture nella zona cucina), sia nella zona notte (1 in bagno ed 1 nella camera posta di fronte al bagno).

**Realizzazione di pensilina a protezione della zona di ingresso al piano terra:** Tale pensilina è stata realizzata con materiali leggeri e trasparenti per non modificare eccessivamente l'impatto visivo del fabbricato. E' completamente smontabile e rimovibile.

**Realizzazione di due soppalchi interni:** I soppalchi interni, non visibili in alcun modo dall'esterno, sono stati realizzati utilizzando strutture leggere in legno e si estendono ognuno per meno di 1/3 della superficie del vano su cui sono realizzati.

**Controsoffittatura in legno:** Si definisce come sia presente una controsoffittatura in legno nella zona disimpegno, posta a piano terra in prossimità dell'accesso alla zona notte. Tale elemento presenta medesime caratteristiche tipologiche strutturali del soppalco. A differenza del soppalco risulta non accessibile. Si definisce come tale controsoffittatura sia andata a sostituire il precedente controsoffitto in gesso, demolito a seguito delle precedenti pratiche, per permettere la creazione di due vani compartimentati nella zona bagno e nella camera se no comunicanti per l'assenza del muro di tamponamento fino in copertura.

**Balcone sul retro edificio:** Per quel che concerne il balcone, si vuole evidenziare come sia stato indicato nelle piante di sanatoria presentata in data 11/03/1986 una estensione del balcone pari a quella dell'edificio, quando anche dalle foto riportate nella pratica di sanatoria risulta chiaramente di dimensioni minori e coincidenti con quelle attuali, come mostrato nella foto allegata sotto.

**Errata dimensione dell'edificio e delle murature costituenti l'involucro dell'immobile (altre difformità grafiche):**

Si presume con certezza che tali difformità fossero già presenti alla data di esecuzione delle uniche pratiche urbanistiche sopra citate presenti agli atti. L'edificio ha una data di edificazione antecedente al 1967. Nel corso degli anni subisce delle modifiche di cui si ha conferma tramite le pratiche urbanistiche del 1981 e del 1986. In tali sede: via F.lli Cervi n°14 61011 Gabicce Mare (PU) Tel. 329.0365615 romani.luca@domikaproject.com

pratiche l'edificio risulta avere una configurazione dell'ingombro esterno identica a quella attuale. Dallo studio degli elaborati depositati agli atti è possibile notare come ci siano state, fin dal principio, contraddizioni nella definizione delle dimensioni di ingombro dell'edificio e nella definizione degli spessori delle murature descrittivi tale ingombro. Da loro lettura, infatti, è possibile notare come alcuni lati dell'edificio (vedasi ad esempio il lato nord dell'edificio ed il prospetto frontale) presentino quote molto discordanti tra le due pratiche presenti agli atti, senza che tali differenze siano giustificate da un intervento di sorta.

Ad attestazione di ciò sarà allegata perizia giurata per le sole dimensioni esterne di ingombro dell'edificio.

Anche lo spessore delle murature rilevato in sito o ottenuto per differenza tra le misure dei vani, risulta molto discordante rispetto a quanto presente negli elaborati depositati.

In base alle indagini svolte è emerso che nel corso degli anni sono stati eseguiti degli interventi sulle murature volti all'esecuzione di contropareti per la mitigazione della risalita capillare dell'acqua con conseguente formazione di efflorescenze e per interventi di intonacatura volti a conferire rettilineità alle stesse murature.

Confrontando lo stato di fatto dei luoghi con gli elaborati presenti agli atti e descrittivi gli interventi di manutenzione straordinaria (1981) e istanza di sanatoria (1986), si nota che esso presenta una superficie ed un volume effettivi che risultano minori rispetto a quelli rappresentati nei titoli edilizi. E' opportuno evidenziare che dal confronto tra quanto emerso in seguito a rilievo in situ e gli elaborati grafici delle precedenti pratiche edilizie depositate, si nota che le murature riportano la medesima configurazione dei vani interni dell'edificio. Sono solo presenti difformità riguardanti le dimensioni di alcune murature nella zona giorno nel piano terra dell'edificio. In cucina, infatti, è stato rilevato il muro di spina centrale con dimensioni maggiori rispetto a quelle presenti in sanatoria, sia in lunghezza che in larghezza. Nella zona giorno sono inoltre presenti 2 muri di tamponamento che delimitano la cucina dall'ingresso e l'ingresso dalla sala. In sala è invece presente un piccolo muretto di altezza pari a 77 cm.

**Diverse altezze dei locali:** *E' stato rilevato una diversa altezza nei vani del piano seminterrato. Tali difformità sono riconducibili alla realizzazione di un cartongesso nella zona tavernetta e alla realizzazione di un pacchetto di finitura nei vani destinati a dispensa e ripostiglio.*

**Considerato** che l'area oggetto dell'intervento si localizza all'interno della ZPS "Colle San Bartolo e Litorale Pesarese" e pertanto il progetto è sottoposto alla verifica di assoggettabilità alla procedura della valutazione di incidenza di cui alla DGR 23/2015.

**Esaminata** la scheda per la Valutazione di Incidenza Ambientale Semplificata (DGR 23/2015 e 57/2015) a firma del soggetto proponente, dalla quale si evidenzia che "...la presente pratica edilizia riguarda titolo in sanatoria per alcune modifiche interne e modifiche esterne quali la presenza di finestre non legittimate su prospetti già finestrati, la realizzazione di lucernai in copertura, la realizzazione di una piccola pensilina e la non piena corrispondenza delle quote del fabbricato a quanto legittimato, esso risulta infatti di superfici e volume minori rispetto a quelle legittimate (difformità costruttive originarie dell'edificio); ... Sono emerse inoltre difformità sulle altezze interne dei locali e sull'estensione del balcone sul fronte).... l'immobile si trova in via panoramica 144 all'interno della zps it5310024 colle san bartolo e litorale pesarese, non e' visibile dalla strada pubblica in quanto posto ad una quota minore e coperto da alberature presenti sulla strada di accesso privata. ... essendo la pratica in sanatoria ,non e' prevista alcuna fase di cantiere con apporto di trasformazione territoriale. gli interventi oggetto di sanatoria non alternano lo stato dei luoghi in quanto le modifiche estetiche sono state apportate in continuita' con la pre-esistenza (es: aperture finestrate) e non sono visibili da luoghi pubblici.";

**Rilevato** che gli interventi in progetto si inseriscono 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;

**Tenuto conto** 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 e non avrà effetti negativi sull'integrità della stessa, in quanto la realizzazione dell'intervento:

- prevede interventi già realizzati su fabbricato esistente,
- non provocherà perturbazioni o alterazioni agli habitat di interesse comunitario;
- non presenta, 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.

**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 semi-naturali, 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. n. 220 del 9 febbraio 2010 pubblicata sul BUR n. 20 del 26 febbraio 2010 avente ad oggetto "Linee guida regionali per la Valutazione di incidenza di piani ed interventi" per effetto della quale, a far data dal 13 marzo 2010, trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 24 della L.R. n. 6/2007;
- la DGR n. 23 del 26 gennaio 2015, come modificata dalla DGR n. 57 del 9 febbraio 2015, che individua interventi minimi da assoggettare alla procedura semplificata di valutazione di incidenza.

**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, si esprime **parere favorevole** alla richiesta di esclusione dalla procedura della Valutazione di Incidenza di cui all'art. 5 del DPR 357/1997.

*Il tecnico incaricato*  
**f.to Arch. Michele Bonini**

**Questo ENTE PARCO NATURALE DEL MONTE SAN BARTOLO** , fatti salvi ed impregiudicati eventuali diritti, azioni o ragioni di terzi, nonché altra vincolistica

## **D I S P O N E**

- Di **stabilire** l'esclusione dalla procedura della Valutazione di Incidenza di cui all'art. 5 del DPR 357/1997 dei lavori inerenti: "**PERMESSO DI COSTRUIRE SANATORIA PER OPERE REALIZZATE IN ASSENZA DI TITOLO E PER DIFFORMITÀ COSTRUTTIVE PRESENTI SUL FABBRICATO FIN DALLA SUA PRIMA EDIFICAZIONE QUALI LE DIMENSIONI DI INGOMBRO E LE ALTEZZE. SUPERFICIE E VOLUME SONO INFERIORI/UGUALI A QUELLI LEGITTIMATI.**" Ditta: **ABEL ROBERT (BLARRT57D07Z112B)**;
- Di **precisare** che il presente provvedimento è rilasciato ai soli fini stabiliti dalle normative sopra richiamate 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. 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 RESPONSABILE AMMINISTRATIVO**  
**Dott. Marco Maria Scriboni**

**Ente Parco Naturale Monte San Bartolo**

Sede via Varsavia s.n. 61100 Pesaro  
tel. 0721.400858.404894 fax 0721.408520  
e.mail: [parcosanbartolo@provincia.ps.it](mailto:parcosanbartolo@provincia.ps.it)  
p.iva 02055510412 - c.f. 92019510418