



Codice Pratica Online: 2021000146

Pratica SUAP : 000114/2021

Spett.le S.U.A.P

PEC: suapassociatopesarese@emarche.it

e, p.c.

ARCH. CAVALLINI LORENZA BARBARA

PEC: lorenza.cavallini@archiworldpec.it

OGGETTO:	ESCLUSIONE DALLA PROCEDURA DELLA VALUTAZIONE DI INCIDENZA: Art. 5 - D.P.R. 357/1997 e smi - D.G.R. 23/2015 - DGR 57/2015.
TITOLO PROGETTO:	TITOLO UNICO per AMPLIAMENTO DI UN IMMOBILE DESTINATO A RISTORANTE SECONDO LE INDICAZIONI DI PRG ED AI SENSI DELLA L. R. N. 22/2009 .
UBICAZIONE:	PESARO – STRADA PANORAMICA ADRIATICA N.161
INDIVIDUAZIONE	COMUNE DI PESARO – Foglio 19 – Particella 69
DITTA:	BEL SIT SAS DI GIULIA ROSSI – P.I. 02656070410

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. 55938 del del 06/05/2021 codesto S.U.A.P. ha convocato per la C.d.S. questo Ente Parco per l'espressione del parere di competenza in merito ai lavori in oggetto.

Al riguardo in base alla relazione tecnica di progetto a firma dell'Arch. Cavallini Lorenza Barbara si riporta il quadro conoscitivo e le motivazioni degli interventi di progetto:

UBICAZIONE

L'immobile è ubicato a Pesaro in via Strada Panoramica Adriatica n. 161, secondo il vigente PRG, in zona DD1.203. Il PRG vigente consente una possibilità di ampliamento pari a 100 mq si superficie mentre la L. R. 22/2009 consente un ampliamento pari al 20% della volumetria esistente.

LEGITTIMAZIONE

Il fabbricato, oggetto di ampliamento, è legittimato da: -Autorizzazione n. 558 del 16.12.1954 per "costruzione di un chiosco in muratura per la vendita di bibite, da erigersi in Pesaro loc. Soria - Str. Panoramica del San Bartolo su area distinta in Catasto F° 19 Mapp. 69 (Determinazione del Sindaco n. 39 del 14.12.1954) - Concessione Edilizia in sanatoria n.11912/CD85 del 25.03.2003 (Protocollo Generale n. 20252 del 28/04/86 Numero identificativo n. 4066°) per "realizzazione di un fabbricato con struttura mista in c. a. e muratura adibito a ristorante pizzeria oltre agli accessori e pertinenze" - Determinazione n. 2930 del 21/11/2001 (Prot. Gen. N. 1568/2001) rilasciata dalla Provincia di Pesaro e Urbino ai fini paesaggistici in riferimento alle opere sopra autorizzate con Concessione in sanatoria. -Planimetria Catastale e Tipo Mappale del 1985 -Autorizzazione n. 419 del 05.06.1991 per la "realizzazione di un muro di sostegno a secco per consolidamento terrapieno" -Titolo unico Pratica n. 6065/04/44 del 16/07/2004 e Permesso di costruire n. 169 del 24/6/2004 per "manutenzione straordinaria dello scoperto a

pertinenza e sostituzione del muro di recinzione esterna posto sul retro del fabbricato condonato destinato a ristorante” e relative autorizzazioni.

STATO DI FATTO Il fabbricato è posizionato lungo la Panoramica Adriatica ad una quota superiore rispetto all'andamento della strada; l'accesso si dirama a sinistra fino ad un piazzale e poi ad uno scoperto pavimentato che consente l'accesso al ristorante vero e proprio, mentre a destra consente di raggiungere il retro del fabbricato; è presente anche una scala che porta allo scoperto a ridosso dell'ingresso principale. La strada a sinistra prosegue fino ad altre proprietà e poi al Cimitero Ebraico. Il fabbricato è una struttura costituita da un piano fuori terra, con copertura a falde inclinate; nella parte addossata al pendio è quasi completamente interrato, e presenta una pergola sul lato destro che affaccia sulla Strada Panoramica ed un'altra sul piazzale pavimentato. Lo stato di fatto è pressoché conforme a quello rappresentato negli elaborati allegati alla Richiesta di Concessione in Sanatoria, e nella Richiesta di autorizzazione paesaggistica relativa ed al Tipo Mappale e Planimetria del 1985. .

Dal confronto con la documentazione esistente, le variazioni riscontrate riguardano:

-la parete in mattoni addossata alla facciata principale che ovviamente non è stata conteggiata nel volume

-le chiusure provvisorie delle pergole

-alcune quote planimetriche, che riguardano i due forni (uno non più esistente) ed il deposito che risulta più piccolo rispetto a quello rappresentato nella paesaggistica ma riportato correttamente nel tipo mappale.

-internamente è stata spostata la zona bar

-le differenze nelle altezze interne sono dovute ai controsoffitti

- l'inserimento di elementi di arredo in cartongesso

Anche le quote altimetriche dell'intorno, verificate recentemente con idoneo strumento, sono ancora quelle riportate negli elaboratori allegati alla Pratica di Condono del 1985 (più precisamente nella documentazione allegata alla Richiesta di Autorizzazione Paesaggistica) .

Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato, gli infissi sono in PVC/alluminio e la copertura, con struttura portante in legno, è formata da pannelli in onduline.

La pavimentazione nello scoperto davanti all'ingresso è in cubetti di porfido, come da Autorizzazione dell'anno 2004. Sono presenti nell'intorno diverse alberature; gli allori nelle fioriere dello scoperto saranno rimosse

Sul fianco sinistro del fabbricato (nella porzione di terreno addossata al pergolato) sono presenti diversi allori, sambuchi, noccioli ed anche un pino marittimo (pinus pinea) di elevate dimensioni la cui posizione risulta (si sono già verificate negli anni diversi crolli di rami di notevoli dimensioni sia sul parcheggio che sulle pergole/ pertinenza del ristorante) estremamente pericolosa e per il quale sarà richiesto l'abbattimento per ragioni di sicurezza.

PROGETTO

Il progetto prevede l'ampliamento del fabbricato nella zona del piazzale ora occupata dal pergolato.

La volumetria di progetto è data da:

- ampliamento consentito dal PRG vigente di mq. 100

- ampliamento ai sensi della L. R. 22/2009 pari al 20% della volumetria esistente.

Come previsto dalla norma regionale, l'ampliamento sarà posizionato a ml 3 dal confine a monte, avendo autorizzato tale posizionamento il confinante, e avrà una profondità complessiva di ml 6.75; sarà allineato al fabbricato esistente, (cioè a ml 3 dal confine a monte), per la parte ovviamente di ampliamento consentita dal Piano Casa, come evidenziato nella planimetria con schema delle superfici e volumi di progetto. Sarà inoltre realizzata una volumetria a ridosso dell'ingresso esistente, per creare un ingresso/disimpegno tra la volumetria esistente e quella di progetto. Per questo la scala esistente che porta dalla quota della strada a quella del piazzale sarà modificata all'arrivo in quota, ruotandolo sbarco verso il piazzale.

L'ampliamento avrà una copertura piana accessibile da una scala interna posizionata nell'angolo a ridosso del fabbricato esistente, e sulla copertura stessa sarà posizionata una piscina di piccole dimensioni e profondità, nella parte confinante con il piazzale. Esternamente le pareti che affacciano sullo scoperto pavimentato saranno completamente vetrate e chiuse con infissi scorrevoli in alluminio (colore effetto corten), mentre la parete prospiciente il piazzale di parcheggio sarà rivestita di mattoni faccia a vista e avrà solo le bucatore, necessarie ai servizi igienici, e la porta di comunicazione con l'area del pergolato. Sul retro, ed anche nella parete a confine con l'esistente, il fabbricato di progetto avrà solamente le bucatore per i servizi igienici, (anche per la quota di terreno più alta del calpestio interno) ma anche per non creare affacci sul retro; questa parete sarà sopraelevata anche sulla terrazza di copertura, sempre per consentire la schermatura con il terreno sul retro. La finitura sarà sempre in mattoni faccia a vista e all'estradosso sarà arricchita da rampicanti piantati nel terreno, per mitigare l'impatto visivo. Il terreno sul retro sarà livellato e destinato a coltivazioni. Si sottolinea che il terreno retrostante è destinato

ad attività agricola (orto) e rimarrà tale; inoltre il terreno dopo una piccola zona pianeggiante, sale ancora ripidamente (come evidenziato nella integrazione alla pratica di condono) e l'immobile esistente (era la stessa proprietà del ristorante e la paesaggistica del 2001 è riferita all'intera proprietà) è posizionato ad una quota molto superiore rispetto al ristorante. Questo garantirà la non limitazione della visuale soprastante. La pavimentazione della terrazza sarà in pietra chiara, tipo pietra leccese, pietra di Soletto, mentre la pavimentazione del piazzale di ingresso sarà mantenuta in porfido. La chiusura della scala al piano primo sarà in vetro trasparente. L'interno dell'ampliamento, sarà un unico vano con servizi (bagni per la clientela, bagni per il personale e montacarichi) nelle zone a confine con il vecchio fabbricato. La finestra presente nella parete della cucina a cui è addossato l'ampliamento, sarà ovviamente chiusa ma realizzata nella parete sul retro al fine di non modificare i rapporti di areazione ed illuminazione già presenti. Nella zona a confine con il piazzale è previsto un pergolato per tutta la lunghezza; infatti la superficie del lotto di mq. 1807, prevede che sia possibile avere il 5% della superficie stessa occupata da pergolati. Nel nostro caso questa è pari a mq 94: di questi 65 sono utilizzati nella pergola a ridosso del fianco destro, mentre $6.75 \times 3.50 = \text{mq } 23.63$, sono previsti appunto a confine con la rampa pedonale di accesso dal parcheggio. Per quanto riguarda il vincolo aree boscate, questo può essere evitato per l'inserimento dell'area su cui insiste il progetto in oggetto, all'interno del centro abitato di Pesaro, come comunicato dalla Provincia di Pesaro e Urbino e come confermato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Pesaro. Invece per quanto riguarda il vincolo imposto dalla presenza del cimitero ebraico, questo insiste nell'ampliamento solo nella porzione interessata da quello consentito dalla L. R. 22/069, come evidenziato nello schema di verifica. Le aree da destinare a parcheggio (ai sensi della L. 122/89) sono individuate nel parcheggio esistente (Tavola B3); per un volume totale in ampliamento di mc 465.97, sono richiesti almeno mq 46,60 di parcheggio, soddisfatti da n. 3 posti auto, come riportato nella planimetria.

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.

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:

- trattasi di ampliamento di fabbricato esistente destinato a ristorante, nello scoperto di pertinenza già utilizzato dallo stesso, pavimentato ed occupato in parte da un pergolato, senza incidere sul valore ambientale e paesaggistico dell'area;
- la realizzazione dell'intervento non provocherà perturbazioni o alterazioni agli habitat di interesse comunitario e 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

DISPONE

- Di **stabilire** l'esclusione dalla procedura della Valutazione di Incidenza di cui all'art. 5 del DPR 357/1997 dei lavori inerenti: **"TITOLO UNICO per AMPLIAMENTO DI UN IMMOBILE DESTINATO A RISTORANTE SECONDO LE INDICAZIONI DI PRG ED AI SENSI DELLA L. R. N. 22/2009 ."** – Ditta: **BEL SIT SAS DI GIULIA ROSSI – P.I. 02656070410**
- 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 SUAP Associato. 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
p.iva 02055510412 - c.f. 92019510418