



Prot. Gen. n° 107533/2026
Domanda SUE n. 1931/2026
Pratica SUE n. 2024/113
Richiesta online SUE n. 004558/2026

Spett.le
SUE – Pesaro
PEC: comune.pesaro@emarche.it
e, p.c.
FINI ARCH. DONATELLA
Via Gramsci, 6 - Tavullia (PU)
PEC: donatella.fini@archiworldpec.it

OGGETTO: Art. 5 D.P.R. 357/1997 - DGR 1661/2020.
MODIFICHE INTERNE IN RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO E VARIANTE PER
MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE IN UNA UNITA' RESIDENZIALE SITA A PESARO IN STRADA
DELLA VAL REGINA N. 2 - opere in variante alla SCIA n° 213/2024 del 31/01/2024.
Ditta: BECCALLI GIORGIO; Strada della Val Regina n. 2 (PROPRIETARIO)
RILASCIO PARERE POSITIVO DI SCREENING DI INCIDENZA.

Si fa riferimento alla nota prot. 120702/2026 del 27/08/2026, con la quale codesto SUE 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 agli elaborati grafici e relazione tecnica a firma dell' Arch. Fini Donatella, il presente progetto tratta la **MODIFICHE INTERNE IN RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO E VARIANTE PER MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE IN UNA UNITA' RESIDENZIALE SITA A PESARO IN STRADA DELLA VAL REGINA N. 2 - opere in variante alla SCIA n° 213/2024 del 31/01/2024**, con le seguenti principali caratteristiche tecniche:

I lavori di variante riguarderanno:

- *Nel blocco in cui ricade la taverna (sub. 6), il passaggio che la metterà in comunicazione con il deposito adiacente (sub. 12) non avverrà più demolendo la nicchia esistente, ma sarà predisposta una nuova apertura nello spazio compreso tra il camino e la cucina, così da rendere il collegamento più funzionale. Oltre alla realizzazione di alcuni gradini per superare il dislivello.*

Spostando l'accesso, non sarà più necessario realizzare il disimpegno e non verrà neppure realizzato il ripostiglio adiacente, pertanto il locale tecnico – che manterrà l'ingresso indipendente – aumenterà nelle dimensioni.

- *Al piano primo, il ripostiglio ed il bagno di servizio ricavati dal ripostiglio (sub. 9), attualmente unito all'unità immobiliare distinta al Catasto al sub. 7, saranno leggermente modificati nella configurazione. Inoltre, il passaggio che collega i due disimpegni verrà lievemente allargato.*

Sempre al piano primo, nella cucina verrà realizzata una controparete necessaria al passaggio degli impianti ed al montaggio della cucina.

Nell'unica camera da letto al piano primo, verrà modificata l'imbotte della porta.

Viene precisato che viene proposto il ripristino di una bucatiera esterna preesistente, così come dimostrato nella documentazione fotografica allegata, attualmente tamponata.

- *All'ultimo piano dell'abitazione, le opere di variante riguardano principalmente lievi modifiche alle pareti divisorie. Il bagno di servizio, inizialmente pensato con una nuova conformazione, rimarrà come da stato iniziale, evitando di spostare il vecchio tramezzo. All'interno dello stesso verrà invece realizzato un controsoffitto – ottenendo un'altezza media di 272,5 cm – e realizzata una controparete per l'alloggiamento degli scarichi dei sanitari, sempre al fine di evitare tracce sulle pareti in muratura esistenti.*

La nuova apertura che consente l'accesso alla sala pranzo verrà leggermente traslata rispetto a quanto previsto nell'ultimo progetto presentato.

Anche al piano secondo, in particolare nel bagno padronale, è previsto il ripristino di bucatiera esterna preesistente, dimostrabile dalla documentazione fotografica allegata, ed attualmente tamponata.

Viene precisato che le modifiche che si andranno a realizzare all'interno dei vani non modificheranno il rapporto aereo illuminante: in alcuni vani rimarrà invariato, in altri sarà migliorato rispetto alla situazione precedente.

Per quanto riguarda l'esterno, verrà ripristinato l'intonaco originario dell'edificio in quanto attualmente distaccato ed ammalorato in vari punti, con evidenti segni di rappezzi eseguiti negli anni. Verrà anche modificato il collegamento verticale sul prospetto nord-ovest, identificato con il marciapiede, poiché allo stato dei luoghi i camminamenti e le scale

in cemento grezzo sono alquanto dissestati e degradati. Per conferirgli un aspetto in sintonia con le caratteristiche architettoniche del fabbricato, verranno ripristinati con l'utilizzo di piastrelle e mattoni.

Inoltre, per migliorare la fruibilità del marciapiede esistente sul lato nord-est, verrà razionalizzato lo spazio pavimentato ed anche in questo caso, verranno utilizzati i laterizi di recupero. La pavimentazione della terrazza a sud-est verrà sostituita con una pavimentazione con materiali e colori adatti al contesto. La scelta di non mantenere la vecchia pavimentazione in klinker è dovuta al fatto che la stessa si presenta in condizioni di completo ammaloramento e parte in distacco, ed in ogni caso non possiede alcun carattere storico architettonico collegato all'edificio.

Infine, verranno modificati due comignoli in copertura: in particolare, quello sul prospetto nordovest verrà demolito a causa del pessimo stato di conservazione, mentre quello sul prospetto sudest sarà separato, creando due distinti comignoli, poiché attualmente serve due diversi camini, non rispettando quindi le attuali normative. I nuovi comignoli saranno realizzati con canne fumarie in acciaio, coibentate internamente e rivestite esternamente in rame.

Dato atto che il luogo di intervento:

- è distinto al Foglio 9 Particella 57 sub. 6-8-9-12 del Comune di Pesaro;
- ricade in zona DE per "Conglomerati e case sparse in contesti prevalentemente rurali" del Piano del Parco San Bartolo;
- è ubicato all'interno della ZPS "Colle San Bartolo e Litorale Pesarese" e, 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.
- è localizzato in prossimità del Centro Storico di Fiorenzuola di Focara;

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 edilizio si inserisce in un contesto generale cui sono stati riconosciuti valori faunistici, floristici ed ecologici, ma l'area oggetto d'intervento, localizzata a ridosso del Centro Storico di Fiorenzuola di Focara, 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".

Tenuto conto che l'intervento edilizio non modificherà gli obiettivi di conservazione della ZPS e non avrà effetti negativi sull'integrità dell'area in quanto:

- ⇒ la localizzazione non manifesta, né può manifestare, interazioni negative con specie ed habitat di interesse comunitario;
- ⇒ le opere non provocheranno perturbazioni o alterazioni agli habitat di interesse comunitario, non presenti nell'area in esame;
- ⇒ i lavori, in variante in corso d'opera, non presentano, per estensione e tipologia di lavori, caratteristiche tali da comportare un impatto diretto sulla ZPS esistente;
- ⇒ Allo scopo di salvaguardare le popolazioni di Chirotteri e di Uccelli di interesse conservazionistico, ai sensi dell'art. 32 del Regolamento del Parco San Bartolo, l'inizio lavori dell'intervento edilizio deve essere preceduto da un sopralluogo condotto da tecnici dell'Ente Parco San Bartolo. Nel caso di presenza accertata di uno o più esemplari di Chirotteri o di Uccelli di interesse conservazionistico, l'Ente Parco promuoverà un accordo con il proprietario al fine di intraprendere azioni utili ad evitare danni a tali specie animali.

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,

DISPONE

Di rilasciare il nulla osta dell'Ente Parco ai sensi dell'art. 115 del Regolamento del Parco e il parere positivo di Screening di Incidenza di cui all'art. 5 del D.P.R. 357/1997 - D.G.R. 1661/2020 relativamente ai lavori di MODIFICHE INTERNE IN RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO E VARIANTE PER MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE IN UNA UNITA' RESIDENZIALE SITA A PESARO IN STRADA DELLA VAL REGINA N. 2 - opere in variante alla SCIA n° 213/2024 del 31/01/2024.

Ditta: BECCALLI GIORGIO; Strada della Val Regina n. 2 – Pesaro (PROPRIETARIO)

➤ Con le seguenti prescrizioni:

Allo scopo di salvaguardare le popolazioni di Chirotteri e di Uccelli di interesse conservazionistico, ai sensi dell'art. 32 del Regolamento del Parco San Bartolo, l'inizio lavori dell'intervento edilizio deve essere preceduto da un sopralluogo condotto da tecnici dell'Ente Parco San Bartolo.

Nel caso di presenza accertata di uno o più esemplari di Chirotteri o di Uccelli di interesse conservazionistico, l'Ente Parco promuoverà un accordo con il proprietario al fine di intraprendere azioni utili ad evitare danni a tali specie animali.

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 San Bartolo e che la documentazione concernente la presente fattispecie può essere visionata presso lo stesso Ente.

Di **trasmettere** copia del presente provvedimento al SUE del Comune di Pesaro per l'adozione degli atti conseguenti. L'originale del provvedimento è conservato agli atti dell'Ente Parco San Bartolo.

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 Incaricato Ente Parco S.B.

Geom. Marco Rastelletti

IL DIRETTORE
Dott. Marco Zannini



Marco
Zannini
08.09.2026
14:18:39
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