



Prot. Gen. n° 116049/2025
Domanda SUE n. 2390/2025
Pratica SUE n. 2023/1598
Richiesta online SUE n. 007211/2025

Spett.le
COMUNE DI PESARO
UO Edilizia Privata
PEC: comune.pesaro@emarche.it

OGGETTO: Art. 5 D.P.R. 357/1997 - DGR 1661/2020.

Lavori di ristrutturazione di un fabbricato unifamiliare ricadente in zona agricola (Parco San Bartolo), con adeguamento strutturale, demolizione parziale e ricostruzione traslata, ampliamento ai sensi art. 1 L.R. 22/2009 (piano casa), miglioramento igienico-sanitario, installazione di impianto fotovoltaico in copertura e realizzazione di impianto fognario - 1^a variante per modifiche distributive volumetriche, modifiche interne e prospettiche, realizzazione di garage interrato ai sensi della Legge 122/1989, vano tecnico interrato e piscina interrata sulla corte.

Ditta: FUSCO ERALDO.

RILASCIO PARERE POSITIVO DI SCREENING DI INCIDENZA.

Si fa riferimento alla nota prot. 22017/2026 del 17/02/2026 con la quale codesto Comune ha chiesto all'Ente Parco il rilascio del parere sulla Valutazione di Incidenza in merito all'intervento richiamato in oggetto. Al riguardo:

Dato atto, in base alla relazione tecnica dell'Arch. Olivi Iliano, che l'intervento proposto costituisce la 1^a variante al "permesso di costruire n. 201 del 16.10.2024" e che le variazioni proposte consistono in:

- modifiche distributive volumetriche:

"... riguardano una minore demolizione della parte di fabbricato in ristrutturazione, parte non vincolata, e conseguente minore ricostruzione traslata al piano primo e maggiore al piano terra, comunque di pari volumetria. Il fabbricato sul lato del Rio dell'Altarello sarà accorciato di circa 3 metri, rispetto all'edificio ante operam. ...";

- modifiche prospettiche e distributive interne:

"Le modifiche distributive interne sono dovute ad una diversa valutazione sull'uso degli spazi. Ne sono conseguite le correlate modifiche prospettiche. Fra queste, tutte le aperture, ad esclusione del portone d'ingresso, avranno tutte solo ante d'oscuo interne, come accade nell'attuale parte IGM. Nel ripostiglio accorpato al piano terra sarà realizzata una lavanderia realizzazione di garage interrato ai sensi della Legge 122/1989";

- garage interrato:

"sarà realizzato un garage interrato, ai sensi della Legge 122/1989. Sarà realizzato sotto la parte nuova in costruzione, avrà uno spazio esterno di accesso in piano, od addirittura in lieve salita, seguendo l'attuale conformazione del sito, meglio evidente nelle tavole quotate. Parte della strada di accesso al garage interrato è la stessa utilizzata attualmente per gli accessi all'immobile, questi ultimi tutti ubicati sul fronte sud del fabbricato. La strada sarà rifinita in ghiaia, perimetrata da cordolini in cemento, complanari con la strada stessa ed anche con il terreno circostante".

- realizzazione di un vano tecnico interrato:

"Sarà altresì realizzato un vano tecnico interrato, adiacente e collegato al garage ed alla stessa quota del piano di calpestio, sotto la parte nuova in costruzione. Il vano tecnico conterrà:

- uno spazio per la potabilizzazione dell'acqua di pozzo

- uno spazio per la centrale termica

- uno spazio per l'impianto fotovoltaico.

In particolare, l'esigenza di un vano tecnico interrato è dovuta soprattutto alla necessità di trovare uno spazio per risolvere il problema dell'approvvigionamento di acqua potabile, data l'assenza dell'acquedotto comunale nella zona."

- realizzazione di piscina interrata sulla corte:

*"Sulla corte urbana sarà realizzata una piscina, ubicata immediatamente a sud del fabbricato, in una parte complanare del primo terrazzamento dell'attuale terreno agricolo, a distanza almeno 10 metri dal ciglio del "Rio dell'Altarello". Avrà un ingombro totale di 17.80*5.20 metri, che conterrà uno specchio d'acqua con misure 12.00*4.00 metri. La vasca avrà altezza minima 1.20 metri da un lato e massima 2.00 metri dall'altro lato, il tutto per complessivi 76.80 mc. di acqua. Sarà perimetrata su tre lati da muretto protettivo e di contenimento, a filo terreno. La piscina sarà realizzata in cemento armato, sarà del tipo a "skimmer", avrà un bordo pavimentato su tre lati sporgente 50 centimetri, oltre ad un vano tecnico interrato con dimensioni lorde 3.00*2.20 metri, realizzato in cemento armato. Tale vano sarà separato dalla piscina da una*

quinta/muro alto 2 metri per il posizionamento della rubinetteria, sarà chiuso superiormente da ante metalliche a filo pavimento (apribili) ed avrà una scala metallica interna a pioli per scendere al piano di calpestio sottostante. Nel vano interrato saranno posizionate tutte le attrezzature per il trattamento dell'acqua: pompe, filtri, valvole, vasca di compenso, sistemi di trattamento chimico, impianto di reintegro, scarico.

- modifiche all'impianto fognario esterno.

"Per effetto delle modifiche di progetto in variante, la tubazione dello scarico che dal fabbricato conduce all'area della sub-irrigazione (inalterata come posizione) sarà spostata nella corte, parallela e con maggior vicinanza al Rio dell'Altarello, da ostacolare in maniera minore i lavori agricoli che possano richiedere interventi di aratura più profondi".

Dato atto che l'immobile in oggetto:

- è distinto al F. 15 Particella 824 del Comune di Pesaro e ricade in zona DE del Piano del Parco/PRG;
- è ubicato all'interno della ZPS *"Colle San Bartolo e Litorale Pesarese*. Pertanto, i lavori proposti 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.

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"*.

Evidenziato che sulla proposta progettuale iniziale, concernente la ristrutturazione del fabbricato, questo Ente Parco aveva già rilasciato parere favorevole sulla procedura della valutazione di incidenza di cui all'art. 5 del DPR 357/1997.

Tenuto conto che le opere e i lavori previsti in variante non modificheranno, nel loro complesso, il quadro valutativo già esperito sul progetto originario.

Ritenuto pertanto che i lavori proposti non avranno effetti negativi sull'integrità della ZPS in quanto:

- trattasi di lavori di ristrutturazione di un fabbricato esistente con interessamento delle sole aree ad esso strettamente pertinenti;
- non interferiscono con la vegetazione naturale presente nelle aree limitrofe. Ad ogni modo, in fase di cantiere, dovrà essere posta particolare cura a non danneggiare la vegetazione arborea ed arbustiva che si sviluppa lungo il limitrofo fosso dell'Altarello;
- non provocheranno perturbazioni o alterazioni agli habitat di interesse comunitario, non presenti nell'area in esame;
- non presentano, 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.

Considerato che non è tuttavia possibile escludere a priori, soprattutto in primavera, un rischio di mortalità per annegamento delle specie animali, in particolare uccelli e fauna minore (es. piccoli mammiferi, rettili, anfibi) attirati dall'acqua della piscina, si ritiene necessario, in coerenza con l'art. 51 del Regolamento del Parco, installare un telo che, fino al 30 giugno di ogni anno, dovrà ricoprire la piscina quando questa, riempita d'acqua, non viene utilizzata. In alternativa, dovranno essere installate nella piscina, in considerazione della sua dimensione, n. 2 rampe di risalita (anche mobili) del tipo

“skamper ramp” per la fauna selvatica, al fine di consentire agli animali accidentalmente caduti in acqua di uscire dalla piscina.

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.

Questo Ente Parco, fatti salvi ed impregiudicati eventuali diritti, azioni o ragioni di terzi, nonché altra vincolistica,

DISPONE

Di **rilasciare** parere positivo di Screening di Incidenza di cui all'art. 5 del D.P.R. 357/1997 - D.G.R. 1661/2020 in merito ai lavori richiamati in oggetto, proposti dalla ditta FUSCO ERALDO, nel rispetto di quanto segue:

1) in fase di cantiere e di esercizio, dovrà essere posta particolare cura a preservare la vegetazione arborea ed arbustiva che si sviluppa lungo il limitrofo fosso dell'Altarello per una fascia di m 5 dal ciglio del fosso.;

2) al fine di evitare o ridurre il rischio di mortalità per annegamento delle specie animali, in particolare uccelli e fauna minore, andrà installato un telo che, fino al 30 giugno di ogni anno, dovrà ricoprire la piscina quando questa, riempita d'acqua, non viene utilizzata. In alternativa, dovranno essere installate nella piscina, in considerazione della sua dimensione, n. 2 rampe di risalita (anche mobili) del tipo “skamper ramp” per la fauna selvatica, al fine di consentire agli animali accidentalmente caduti in acqua di uscire dalla piscina. Nel caso di utilizzo del telo e di rinvenimento di girini sopra il telo per salvarli è auspicabile da parte del proponente un coinvolgimento del Parco che tramite il suo personale provvederà a trasferirli in idonei siti per garantirne la sopravvivenza.

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 Pesaro 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

15:21:37

GMT+01:00



nte 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