



Spett.li  
**COMUNE DI PESARO**  
**U.O. Edilizia Privata**  
PEC: comune.pesaro@emarche.it

**Domanda SUE n. 3226/2024**  
**Pratica SUE n. 2018/**

e, p.c. **GAUDENZI MARCO**  
**Strada per Gradara n. 13 - Tavullia PU**  
PEC: marco.gaudenzi@legalmail.it

**OGGETTO: PRIMA VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 190 DEL 26/07/2018 relativo alla costruzione di un fabbricato residenziale composto da due alloggi, piano interrato a destinazione vani accessori, sistemazione delle pertinenze con realizzazione di piscina previa demolizione di un edificio esistente e mantenimento del muro storico sul retro nonché richiesta di abbattimento di 3 alberature protette (tigli). La VARIANTE consiste in lievi modifiche prospettiche e interne, allo scoperto e alla piscina oltre alla struttura e spessore dei solai intermedi e di copertura. Ditta: Società "Ristorante Taverna del Pescatore di Marco Baffoni & C. sas" Rilascio parere Valutazione di incidenza.**

Il SUE, con nota prot. 50270/2025 del 17/04/2025 ha chiesto all'Ente Parco il rilascio del parere sulla Valutazione di Incidenza in merito all'intervento in oggetto. Al riguardo:

**Visto**, in base alla relazione tecnica dell'Arch. Marco Gaudenzi, che la variante prevede quanto segue:

*"Le varianti proposte, rappresentate negli elaborati allegati, sono necessarie per adeguarsi alle esigenze tecniche e impiantistiche emerse con la fase esecutiva del progetto.*

*Il materiale del solaio di copertura, inizialmente previsto in lastre di legno tipo xlam, non è risultato idoneo per l'impiego specifico sul fabbricato da costruire. L'utilizzo dell'xlam avrebbe comportato la presenza di travature imponenti all'intradosso della copertura, estese anche nelle porzioni di falda sporgenti dal perimetro murario, che avrebbero snaturato il progetto originario e sarebbero state soggette all'azione della salsedine e intemperie. Si è quindi optato per una soletta in calcestruzzo pieno di limitato spessore che ha permesso di rispettare le geometrie delle falde e di realizzare quanto indicato nel progetto autorizzato.*

*Lo spessore dei solai risultante dal progetto strutturale e le stratigrafie necessarie a consentire l'installazione degli impianti e degli obbligatori isolamenti termici ed acustici hanno comportato un incremento dello spessore del solaio intermedio fra piano seminterrato e terra e di quello di copertura.*

*Nell'impostazione della sezione con gli spessori esecutivi si sono mantenute le quote di calpestio del piano seminterrato, al fine di non incrementare l'altezza delle opere di contenimento del terreno a monte del fabbricato. L'aumento di spessore del solaio intermedio, confermando la sua quota di imposta iniziale, comporta un leggero innalzamento della quota di calpestio del piano terra.*

*Anche il maggior spessore della copertura viene compensato, mantenendone l'estradosso a quota conforme al progetto approvato e riducendo ancora l'altezza dei locali al piano terra; le notevoli altezze dei locali al piano terreno permettono di assorbire le modifiche senza effetti negativi, mantenendosi ben al di sopra dei minimi normati. Tutte le variazioni indicate non hanno ripercussioni sulla sagoma esterna del fabbricato se non per un leggero innalzamento (all'incirca 15 cm) della quota di calpestio della terrazza posta al piano terra sul lato ovest del fabbricato.*

**Modifiche interne:**

*Come risulta dagli elaborati di sovrapposizione fra stato di fatto approvato e progetto le differenze sono dovute essenzialmente a rettifiche delle dimensioni e posizioni degli elementi strutturali a seguito del progetto esecutivo depositato ed a lievi aggiustamenti delle tramezzature. I gradini delle scale interne di collegamento fra il piano seminterrato e terra sono leggermente variati rispetto al progetto iniziale.*

**Varianti ai prospetti:**

*Per difficoltà strutturali non viene realizzato il lucernaio triangolare al piano terra sul lato nord del fabbricato.*

*Negli elaborati di raffronto fra progetto precedente e variante sono facilmente individuabili spostamenti della posizione di alcune aperture, di entità minima, effettuati per esigenze costruttive che non modificano l'impostazione originaria dei prospetti.*

*A seguito del progetto esecutivo degli impianti vengono introdotti nella copertura tre comignoli necessari a contenere le obbligatorie tubazioni per la aerazione delle cucine e dei bagni ciechi e quelle per le ventilazioni degli impianti fognari previsti; la sporgenza dal piano di copertura sarà quella minima per necessaria (50 cm circa) e la finitura a vista sarà in rame.*

*Sistemazioni esterne:*

*Non sono previste modifiche alle sistemazioni esterne se non la previsione di un percorso che dal parcheggio privato sul lato nord est del fabbricato (P01) conduce allo scoperto a quota del piano seminterrato, necessario per l'accesso dei mezzi di manutenzione delle aree verdi. Il percorso verrà realizzato con calcestruzzo drenante al 100% per cui non è necessaria una rivalutazione della permeabilità complessiva ai fini della verifica dell'invarianza idraulica.*

**PISCINA**

*La piscina è sostanzialmente conforme a quella approvata tranne che per:*

- l'inserimento di una scala sommersa che collega il fondo vasca con la quota del solarium*
- modesta rettifica in rialzo della quota del fondo vasca*
- l'ispezione al vano pompe da collocare nel sottoscala realizzata con un portellone verticale ricavato nel muro della scala anziché con un chiusino a soffitto, sul pianerottolo*
- la presenza di un canale di raccolta dell'acqua di sfioro su due lati della piscina*

**PANNELLI FOTOVOLTAICI**

*I sei pannelli fotovoltaici che erano previsti ripartiti su entrambe le falde della copertura con la variante vengono proposti concentrati sulla falda rivolta ad ovest. Questa collocazione ne impedisce la visibilità sia dal lato del borgo storico di Casteldimezzo che dalle altre strade circostanti, poste a quota inferiore rispetto al fabbricato.*

**Dato atto** che l'immobile insiste in zona DA del Piano del Parco, all'interno della ZPS "Colle San Bartolo e Litorale Pesarese" e della ZSC "Colle San Bartolo", ed è catastalmente censito al Foglio 3 di Casteldimezzo Particelle 220-57-58-59.

**Esaminato** il Format di supporto allo Screening di Valutazione di Incidenza per Piani / Programmi / Progetti / Interventi / Attività, predisposto dal soggetto proponente.

**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 dalla consultazione della Carta degli Habitat della ZPS/ZSC non sono presenti nel luogo interessato dall'intervento o nelle aree ad esso limitrofe, habitat di interesse comunitario di cui all'allegato I della Direttiva 92/43/CEE. Inoltre, per lo stesso sito, non sono segnalati né la presenza di specie vegetali e animali di interesse comunitario di cui allegato II della Direttiva 92/43/CEE, né la nidificazione di specie ornitiche di cui all'allegato I della Direttiva 2009/147/CE.

**Dato atto** che l'intervento in oggetto ricade all'interno del paese di Casteldimezzo e riguarda interventi minimali rispetto a quanto già autorizzato, che in fase di attuazione non potranno causare perdita e/o frammentazione di habitat di interesse comunitario, né perdita e/o frammentazione di habitat di specie di interesse comunitario.

**Ritenuto** l'intervento 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,

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

Di **rilasciare** parere positivo di Screening di Incidenza di cui all'art. 5 del DPR 357/1997 in merito ai lavori di "PRIMA VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 190 DEL 26/07/2018 relativo alla costruzione di un fabbricato residenziale composto da due alloggi, piano interrato a destinazione vani accessori, sistemazione delle pertinenze con realizzazione di piscina previa demolizione di un edificio esistente e mantenimento del muro storico sul retro nonché richiesta di abbattimento di 3 alberature protette (tigli). La VARIANTE consiste in lievi modifiche

*prospettiche e interne, allo scoperto e alla piscina oltre alla struttura e spessore dei solai intermedi e di copertura”  
ubicazione via Borgata di Casteldimezzo n. 6 richiesto con istanza prot. 50270 del 17/04/2025 dalla Società  
"Ristorante Taverna del Pescatore di Marco Baffoni & C. sas".*

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.

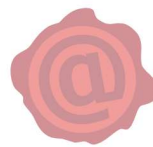
Di **dare atto** che responsabile dell'istruttoria è l'Ente Parco e che la documentazione concernente la presente fattispecie può essere visionata presso lo stesso Ente.

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  
15.05.2025  
10:04:39  
GMT+02:00