



Spett.le
COMUNE DI PESARO

pec: comune.pesaro@emarche.it

Prot. Gen. n° 108351/2025
Domanda SUE n. 2246/2025
Pratica SUE n. 2025/1301

OGGETTO: RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO BIFAMILIARE CON MODIFICHE DISTRIBUTIVE INTERNE, PROSPETTICHE E APPLICAZIONE DI TERMOCAPPOTTO ESTERNO;
UBICAZIONE: STRADA DELLE FONTANELLE n. 1.
DITTA: CICHETTI FRANCO

Il SUE, con nota prot. 159274/2025 del 11/12/2025 ha chiesto all'Ente Parco il rilascio del parere sulla Valutazione di Incidenza in merito all'intervento in oggetto.

Visto, in base alla relazione tecnica del geom. PERUGINI FRANCESCO che l'intervento prevede quanto segue:

"Trattasi di ristrutturazione di fabbricato bifamiliare sito in Pesaro, località Fiorenzuola, Strada delle Fontanelle n. 1, catastalmente identificato al Foglio 10 di Fiorenzuola, mappale 517 sub. 1 e 2. L'immobile in oggetto ricade in zona definita "DE" dal PRG vigente, per il quale sono ammessi interventi di "ristrutturazione", secondo quanto disposto dagli artt. 37 e 128 delle NTA del Parco Naturale del Monte San Bartolo.

Il fabbricato di remota costruzione, si compone di 2 livelli: piano terra e piano primo, per una superficie coperta di mq. 148 circa, ed è suddiviso in due unità immobiliari (appartenenti alla stessa ditta) così disposte: - Piano terra: alloggio composto da ingresso/cucina, soggiorno, rip., due camere, bagno, cantina con w.c.; - Piano primo: alloggio con scala esterna, ballatoio, soggiorno, cucina, terrazzo, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio, ulteriore terrazzo.

Le strutture portanti verticali sono costituite da muratura di diversi spessori, gli orizzontamenti (solai e copertura) sono costituiti da travi tipo "varese" e tavole di laterizio, il solaio di copertura è occultato da una controsoffittatura in perlinato di legno. Le superfici parietali esterne sono rifinite ad intonaco e tinteggiate, sono presenti una serie di decorazioni (zoccolature, lesene, ecc.), di varie forme geometriche, costituite da intonaci di tipo "graffiato" con tinta a contrasto. Il manto di copertura del fabbricato è in coppi di recupero con grondaie e pluviali in rame; Gli infissi e gli scuroni presenti sono in legno di abete "Douglas", le soglie delle aperture sono realizzate in cemento verniciato. I parapetti delle due terrazze e della scala esterna sono costituiti in parte con muratura intonacata, in parte con piastrelle di laterizio a vista ed in parte con ringhiere in cemento prefabbricate con disegno a "nido d'ape".

Il progetto propone una serie di interventi per l'ammodernamento dell'alloggio posto al piano primo, nonché per la riqualificazione/manutenzione dell'esterno di tutto il fabbricato, attualmente in cattive condizioni manutentive. Nel dettaglio sono previsti i seguenti lavori:

Alloggio al piano primo del fabbricato: - diversa distribuzione degli spazi interni, con ampliamento della zona cottura ed allargamento dell'apertura di accesso al terrazzo, che consentirà una migliore illuminazione naturale della zona giorno; applicazione di termocappotto esterno sulla parete prospiciente il terrazzo (attualmente in muratura dello spessore di una testa); chiusura della piccola finestra della zona cottura sul fronte; lieve innalzamento della finestra del soggiorno per conformarla ed allinearla alle altre aperture; eliminazione della controsoffittatura in perlinato di legno con rifacimento di nuova, in cartongesso coibentato; regolarizzazione del disimpegno; rifacimento del bagno con apertura di una porta direttamente dalla camera da letto;

spostamento dell'apertura di accesso al piccolo locale sul retro; rifacimento della copertura piccolo volume sul retro con tamponamento della finestra sul lato corto dello stesso e apertura di nuova piccola finestra sul lato lungo da adibire a locale lavanderia; realizzazione di un collegamento verticale per accedere al locale cantina presente al piano terra; al piano terra: realizzazione di un ulteriore piccolo locale lavanderia in adiacenza al bagno esistente con rifacimento di quest'ultimo ed eliminazione del pavimento rialzato al suo interno; sostituzione di pavimenti, rivestimenti murali, infissi interni, sanitari e rubinetterie; - tinteggiatura dei locali. Esterno del fabbricato: Rimozione delle vecchie tinteggiature nonché delle lesene presenti, ripresa degli intonaci ammalorati, ritinteggiatura del fabbricato secondo le colorazioni indicate nell'abaco del Regolamento; Sostituzione della balaustra del terrazzo della cucina e di parte della scala esterna con ringhiera in ferro verniciato; Sostituzione della balaustra con motivo a "nido d'ape" del terrazzo sul retro con parapetto in muratura; Eliminazione del finto cornicione affiancato al ballatoio di ingresso; Rifacimento delle impermeabilizzazioni e delle pavimentazioni dei terrazzi; Sostituzione di portoni, finestre e scuroni con nuovi in alluminio verniciato.

Dato atto che l'immobile insiste in zona DE del Piano del Parco, all'interno della ZPS *"Colle San Bartolo e Litorale Pesarese"* e della SIC *"Colle San Bartolo"*, ed è catastalmente censito al Foglio 10 di Fiorenzuola, mappale 517 sub. 1 e 2.

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 riguarda interventi a protezione del versante e dell'edificio recentemente ristrutturato, 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,

DISPONE

Di **rilasciare** parere positivo di screening di incidenza di cui all'art. 5 del dpr 357/1997 in merito ai lavori di "RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO BIFAMILIARE CON MODIFICHE DISTRIBUTIVE INTERNE, PROSPETTICHE E APPLICAZIONE DI TERMOCAPPOTTO ESTERNO in STRADA DELLE FONTANELLE n. 1 nel Comune di Pesaro da parte della DITTA: CICCHETTI FRANCO.

Di **rilasciare** nulla osta all'intervento di ristrutturazione ai sensi dell'art. 115 delle NTA del Piano del Parco.

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
31.12.2025
13:55:02
GMT+01:00

