



**Domanda: 2021/2946**  
**Codice Pratica Online: 2021/9678/SUE**  
**Pratica2177/2021**

**Spett.le COMUNE DI PESARO - Servizio Edilizia Privata**  
PEC: [comune.pesaro@emarche.it](mailto:comune.pesaro@emarche.it)

*e, p.c.*

**STOLFI MARCO, FABBRI LUCA**  
**c/o MALPASSI ARCH. SILVIA**  
PEC: [silvia.malpassi@archiworldpec.it](mailto:silvia.malpassi@archiworldpec.it)

<b>OGGETTO:</b>	<b>ESCLUSIONE DALLA PROCEDURA DELLA VALUTAZIONE DI INCIDENZA: Art. 5 - D.P.R. 357/1997 e smi - D.G.R. 23/2015 - DGR 57/2015.</b>
<b>TITOLO PROGETTO:</b>	<b>RISTRUTTURAZIONE MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE NONCHÉ DEL CORPO ACCESSORIO NELLO SCOPERTO</b>
<b>UBICAZIONE:</b>	<b>PESARO – VIA TASINO 4</b>
<b>INDIVIDUAZIONE</b>	<b>COMUNE DI PESARO – FOGLIO 10 - MAPPALE 84</b>
<b>DITTA:</b>	<b>STOLFI MARCO (STLMRC72A15Z130Q) FABBRI LUCA (FBBLCU65D25H294S)</b>

## **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. 17406/2022 del 15/02/2022 codesto Comune di Pesaro ha richiesto a questo Ente Parco 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. Silvia Malpassi si riporta il quadro conoscitivo e le motivazioni degli interventi di progetto:“

*Il presente intervento prevede la ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione del fabbricato A ad uso residenziale e suo fabbricato accessorio B siti in via Tasino n. 4 a Fiorenzuola di Focara.*

*L'area su cui si prevede l'intervento rispetto al P.R.G. vigente è in zona DA, si precisa che le norme tecniche sono quelle riferibili al Piano del Parco San Bartolo, in cui l'area ricade. Catastalmente in fabbricato è distinto al Foglio F/10, particella 84.*

*L'intervento edilizio prevede la totale demolizione di entrambi i manufatti, nelle tavole denominati come “Fabbricato A”, il corpo di fabbrica principale costituito da 2 piani fuori terra e in cui trovano sede le unità residenziali, e “Fabbricato B” il corpo di fabbrica staccato dal precedente e attualmente destinato a ripostigli con altezza e superficie esigue. Nel rispetto della normativa vigente la ricostruzione verrà eseguita rispettando sagoma, volume e aperture finestrate esistenti.*

*All'interno del fabbricato A verranno realizzate due unità immobiliari ad uso residenziale, ciascuna con accesso indipendente sul fronte che prospetta sull'incrocio tra via Antonelli e via Tasino, verrà mantenuta la singola autorimessa esistente sfruttando dunque il passo carraio già presente su via Antonelli. La residenza al piano primo sarà raggiungibile da scala interna privata e godrà della porzione a soppalco in progetto direttamente accessibile dal piano della residenza con una scala d'arredo.*

*Il fabbricato A sarà realizzato completamente con struttura portante in legno XLAM, il tamponamento sarà strutturato con parete in legno, cartongesso interno e cappotto esterno, la copertura sarà con coppi in laterizio, così come l'attuale.*

*Dal momento che verranno mantenuti sagoma e aperture prospettiche rispetto allo stato legittimato, la quota d'imposta del solaio interpiano sarà la medesima, mentre si prevede un lieve abbassamento del piano di calpestio del solaio al piano terra in modo da poter aver gli accessi principali delle residenze, entrambi localizzati sulla piazzola alla confluenza tra via Tasino e via Antonelli, complanari alla piazzola stessa .*

*Per le aperture finestrate si precisa che, da sondaggi effettuati in loco supportati da relativa documentazione fotografica (cfr. elab. 1B), è stato possibile individuare aperture poi modificate/eliminate nel tempo per le quali si prevede il loro ripristino, anche e soprattutto nell'ottica di riqualificare i fronti strada del fabbricato, sito in zona strategica per l'accesso all'abitato di Fiorenzuola.*

*Attualmente il fabbricato esternamente è in parte intonacato senza tinteggiatura e per la maggior parte con paramento murario faccia a vista, gli infissi sono in alluminio e come sistema d'oscuramento sono presenti le tapparelle in pvc. Il manto di copertura è in coppi. Sono presenti elementi che caratterizzano la facciata, quali un marcapiano in corrispondenza del solaio interpiano e il cornicione realizzato con mattoni faccia a vista, così come da documentazione fotografica allegata.*

*Il nuovo edificio che verrà realizzato avrà il cappotto esterno con rasatura e tinteggiatura finale colore F-R10, in accordo con l'abaco dei colori di cui all'art. 49 comma 1, dello stesso tono saranno il marcapiano e il cornicione, quest'ultimo sarà realizzato con profili in polistirolo poi rasati e tinteggiati. Gli infissi e le persiane saranno in legno, con colore S2; le persiane per poter essere contenute nello spessore del muro saranno a libro; le inferriate previste al piano terra, così come l'elemento metallico della ringhiera al piano primo saranno anch'esse con colore S2, della stessa colorazione saranno le gronde ed i discendenti costituiti da alluminio preverniciato.*

*Per il fabbricato B, costituito da locali accessori, è stato possibile risalire al suo stato legittimato grazie alla documentazione catastale reperita direttamente presso l'Agenzia del Territorio (accatastamento del 1939 e variazione del 1952, entrambi ante 1967). Il progetto mira alla demolizione e ricostruzione con la medesima sagoma, volume e aperture, il tutto documentato nell'accatastamento del 1939 e confermato nella variazione del 1952, ripristinando dunque lo stato dei luoghi. Il fabbricato, attualmente realizzato in muratura con spessori esigui e solaio di copertura in latero cemento con copertura piana rivestita esclusivamente con guaina catramata, sarà realizzato con muratura portante e il solaio di copertura sarà realizzato in legno.*

*Esternamente sarà intonacato e tinteggiato anch'esso con colorazione F-R10, la lattoneria e gli infissi saranno in alluminio con colore S2.*

#### **STERRI E RIPORTI – VINCOLO IDROGEOLOGICO**

*Nell'ambito del lotto di intervento si prevede un generale sterro di terreno, riferibile alla finitura del piazzale esistente e circa 10 cm di terreno sottostante, mentre in corrispondenza del sedime dei fabbricati si prevede uno sterro di circa 60/80 cm per poter realizzare le opere di fondazione dei fabbricati stessi.*

**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.

**Esaminata** la scheda per la Valutazione di Incidenza Ambientale Semplificata (DGR 23/2015 e 57/2015) a firma del soggetto proponente, dalla quale si desume non incideranno sulle caratteristiche ambientali e paesaggistiche;

**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 la realizzazione dell'intervento:

- prevede interventi su fabbricato esistente, all'interno di un tessuto edilizio consolidato senza incidere con l'intervento di demolizione e ricostruzione sul valore ambientale e paesaggistico dell'area;
- non provocherà perturbazioni o alterazioni agli habitat di interesse comunitario;
- 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

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

- Di **stabilire** l'esclusione dalla procedura della Valutazione di Incidenza di cui all'art. 5 del DPR 357/1997 dei lavori inerenti: **“RISTRUTTURAZIONE MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE NONCHÉ DEL CORPO ACCESSORIO NELLO SCOPERTO ” - Ditta: STOLFI MARCO (STLMRC72A15Z130Q) FABBRI LUCA (FBBLCU65D25H294S);**
- Di **prescrivere pur non in presenza di edificio abbandonato e/o diroccato, al rispetto dell'art. 32 c.ma 5 del Regolamento del Parco** “ *Allo scopo di salvaguardare le popolazioni di Chiroteri e di Uccelli di interesse conservazionistico, gli interventi di recupero ammessi dal Piano del Parco (Ri, Re, Rc) sugli edifici da tempo abbandonati o diroccati, devono essere preceduti da un sopralluogo condotto da tecnici dell'Ente Parco. Nel caso di presenza accertata di uno o più esemplari di Chiroteri o di Uccelli di interesse conservazionistico, l'Ente Parco promuove accordi con i soggetti proprietari al fine di intraprendere azioni utili ad evitare danni a tali animali.*
- 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 Comune di Pesaro. 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](mailto:parcosanbartolo@provincia.ps.it)  
p.iva 02055510412 - c.f. 92019510418