Pratica: 2022/111

Spett.le **COMUNE DI GABICCE MARE - Servizio Edilizia Privata**
PEC: comune.gabiccemare@emarche.it

*e, p.c.*
**IMMOBILIARE CHIMERA S.R.L.**
**c/o Arch. Palazzeschi Massimo**
Pec: massimo.palazzeschi@archiworldpec.it

| | |
|---|---|
| **OGGETTO:** | **ESCLUSIONE DALLA PROCEDURA DELLA VALUTAZIONE DI INCIDENZA: Art. 5 - D.P.R. 357/1997 e smi - D.G.R. 23/2015 - DGR 57/2015.** |
| **TITOLO PROGETTO:** | **LAVORI DI REALIZZAZIONE DI NUOVO FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE** |
| **UBICAZIONE:** | **GABICCE MARE - VIA DEI TIGLI - LOCALITA' VIGNA DEL MAR** |
| **INDIVIDUAZIONE** | **COMUNE DI GABICCE MARE – FOGLIO 4, MAPPALI 712-713** |
| **DITTA:** | **IMMOBILIARE CHIMERA SRL (01450050511)** |

## 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. n. 0013459/2022 del 01/08/2022 codesto Comune di Gabicce Mare 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. Massimo Palazzeschi si riporta il quadro conoscitivo e le motivazioni degli interventi di progetto:
*Il nuovo fabbricato di edilizia privata a destinazione residenziale "villetta unifamiliare" si svilupperà in tre livelli, piano interrato (garage) fuori dalla sagoma della villetta, piano terra e piano primo, ubicata nel villaggio turistico denominato "Vigna del Mare", catastalmente individuato nel Catasto Terreni al foglio 4, particella 712 e 713(passo pedonale a comune con la porzione di terreno retrostante che sarà edificato successivamente). Gli ingressi pedonale e carrabile saranno accessibili da via dei Tigli, il primo tramite una scala e percorso esterno (a comune con la porzione di terreno retrostante) che collega la quota strada alla quota più rialzata di imposta del fabbricato. Dal punto di vista Urbanistico il terreno oggetto di intervento ricade nel Piano del Parco Naturale del Monte San Bartolo ed è regolato e classificato dalle Norme Tecniche di Attuazione del Parco Naturale del Monte San Bartolo come zona DB .*
*Attualmente il terreno da edificare presenta delle piccole alberature di acacia e roghi di spini cresciuti naturalmente negli anni (come si può vedere dalla documentazione fotografica), tale terreno , come i terreni fiancheggianti già edificati "in via dei Tigli" è morfologicamente rialzato rispetto alla viabilità del villaggio quindi come già detto precedentemente sarà realizzata una scala a confine che permetterà di raggiungere la quota di imposta della villetta. Mentre per quanto riguarda il garage interrato sarà realizzato in trincea come da elaborati grafici ed interrato almeno di cinquanta centimetri rispetto all'estradosso del solaio di copertura.*
*La struttura portante del fabbricato antisismica sarà realizzata in c.a., con fondazioni a travi rovescie e solai tipo bausta , le pareti perimetrali saranno realizzate con bozze antisismiche termiche S=41cm . Le parti delle strutture interrate saranno adeguatamente impermeabilizzate e protette con membrana bugnata in polietilene estruso. Internamente all'abitazione sarà realizzata una scala in c.a. che collegherà il piano terra al piano primo, mentre I solai di copertura (tetto a capanna) saranno dovutamente impermeabilizzati, coibentati e ricoperti con manto di*

*copertura in tegole di laterizio. Il marciapiede perimetrale in c.a. sarà impermeabilizzato e pavimentato con pietra ad opus incertum.*
*Il fabbricato sarà intonacato e tinteggiato con prodotti traspiranti a base calce rispettando all'esterno le colorazioni previste dall'abaco dei colori imposto dal regolamento del Parco mentre le soglie, i davanzali e le scale interne saranno rivestite in pietra serena. Gli infissi esterni saranno in legno o alluminio doppiovetro con gas argon, anche le schermature esterne saranno realizzate con scuri in legno o in doghe di alluminio tipiche del villaggio di colore come da abaco allegato alle norme del Parco, in oltre nel lato sud del fabbricato sarà realizzato un pergolato per garantire un buon ombreggiamento nel periodo estivo.*
*Dal punto di vista impiantistico, sarà realizzato un impianto di riscaldamento radiante a pavimento, alimentato da pompa di calore aria acqua, ed una predisposizione per split per eventuale impianto di raffrescamento nel periodo estivo. Sarà poi realizzato un impianto idrico, elettrico e di gas metano a norma di legge, i quali contatori saranno posti su vano esterno in muratura realizzato nel fronte strada. Le varie utenze, comprese le fognature e lo smaltimento delle acque piovane e della cucina saranno collegate a quelle dei vari enti pubblici e fornitori e realizzate a norma di legge. In copertura saranno installati un impianto fotovoltaico come per legge, mentre L' acqua calda sanitaria sarà prodotta dalla pompa di calore dotata di accumulo, il tutto nel rispetto delle normative sulle fonti rinnovabili.*
*Per quanto riguarda la sistemazione del terreno edificabile, oltre alla scala che permetterà di raggiungere la quota del fabbricato, sarà realizzato un muro di confine con via dei Tigli il quale incurvandosi verso l'interno del lotto delimiterà anche l'ingresso al garage tramite porta basculante. Anche nel confine posteriore (fra i due lotti) sarà realizzato un muro di contenimento per gestire la differenza di quota fra i medesimi, nel confine sud-est sarà realizzato un muretto con sovrapposta rete metallica plastificata "la quale sarà mascherata da siepe"e un cancelletto metallico di ingresso ancorato su pilastrini in muratura. Nei confini saranno piantate siepi di vegetazione autoctona come previsto dal regolamento del Parco.*

**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 evidenzia che" *la nuova edificazione rientra in area di completamento DB "Vigna del Mare" già urbanizzata ed edificata, in un lotto residuo confinante ai lati con lotti edificati";*

**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 area di completamento residenziale, senza incidere 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

## DISPONE

- Di **stabilire** l'esclusione dalla procedura della Valutazione di Incidenza di cui all'art. 5 del DPR 357/1997 dei lavori inerenti: **"LAVORI DI REALIZZAZIONE DI NUOVO FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE – AREA DI COMPLETAMENTO DB – LOC.TA' VIGNA DEL MARE" Ditta: IMMOBILIARE CHIMERA SRL (01450050511);**
- 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 Gabicce Mare. 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
Regione Marche

EnteParcoNaturaleMonteSanBartolo
Sede via Varsavia s.n. 61100 Pesaro
tel. 0721.400858.404894 fax 0721.408520
e.mail: parcosanbartolo@provincia.ps.it
p.iva 02055510412 - c.f. 92019510418