



Spett.li
COMUNE DI PESARO

pec: comune.pesaro@emarche.it

e. p. c

DELLA CHIARA ARCH. MICHELE
XI Febbraio 42 Pesaro PU
Pec michele.dellachiara@archiworldpec.it

Domanda SUE n. 1266/2025
Pratica SUE n. 2024/1766
Richiesta online SUE n. 004123/2025

OGGETTO: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI UN VANO LOCALIZZATO AL PIANO TERRA DA CANTINA/RURALE A RESIDENZIALE, NONCHE' OPERE INTERNE CONSISTENTI IN SPOSTAMENTO DI PARETI E REALIZZAZIONE DI NUOVI SERVIZI IGIENICI, IN UN FABBRICATO. 1^ VARIANTE A SCIA PROT. N. 153621 DEL 20/12/2024; STRADA DI SAN BARTOLO, 56
Ditta: LEVAVASSEUR ANTOINE FRANCOIS JEAN-MARIE

Il SUE, con nota prot. 84255/2025 del 27/06/2025 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 che l'intervento in variante prevede quanto segue:

L'intervento prevede un intervento in variante alla scia prot. 153621 del 20/12/2024 sull'edificio individuato dal Piano del Parco in zona omogenea DE. Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra:

- al piano terra si trova la zona giorno composta da soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, e un vano, identificato con il sub. 2, adibito a cantina con destinazione rurale;
- al piano primo si sviluppa la zona notte composta da quattro camere da letto, tre bagni e disimpegni;
- al piano secondo è collocato un vano adibito a soffitta, un ripostiglio e due vani adibiti a sottotetto. I tre piani risultano collegati da una scala disposta centralmente rispetto allo sviluppo del fabbricato.

Gli interventi autorizzati con la SCIA prot. n. 153621 del 20/12/2024 prevedevano unicamente interventi all'interno del fabbricato, non erano previsti interventi sugli esterni riguardanti prospetti e copertura e zone esterne limitrofe al fabbricato.

Nello specifico il progetto prevedeva una ridistribuzione degli spazi interni ai vari piani, la creazione di nuovi servizi igienici e la trasformazione del vano al piano terra, adibito a cantina, in cucina, ai sensi dell'art. 37.1 comma 3 delle NTA del Piano per il Parco Naturale Del Monte San Bartolo.

Gli interventi oggetto della presente richiesta di variante riguardano gli esterni e gli interni del fabbricato, nello specifico:

- 1) per quanto riguarda gli esterni si prevede di: - modificare / tamponare alcune aperture sul retro del fabbricato al piano terra e al piano primo per uniformare il prospetto;
- modificare sul fronte principale le aperture al piano secondo in seguito all'inserimento di isolante termico all'estradosso del solaio del terrazzo e per uniformare il prospetto; - sostituire gli infissi esterni con altri di colore simile e dal profilo in alluminio; - manutenzione/sostituzione degli scuri in legno con elementi simili per tipologia e colore; - la porzione di facciata con paramento in mattoni sul prospetto principale e sui fianchi del fabbricato verrà preservata e ripulita; - le porzioni intonacate e non tinteggiate principalmente sulla facciata sul retro, verranno ripristinate dove necessario e, in seguito, verranno tinteggiate con colori del tipo

tortora/sabbia, colori n.ri 8 e 12 dell' allegato n. 4 "abaco dei colori utilizzabili ai fini costruttivi" (art. 49, comma 1, del regolamento);

- in copertura verrà installato isolante termico e posato lo strato superiore del manto di copertura con coppi simili agli esistenti / gli stessi rimossi se recuperabili. tutti gli interventi agli esterni del fabbricato avverranno in conformità titolo IV, sezione I, art.li 49 e 50 del Regolamento del Parco Naturale Regionale del Monte San Bartolo.

2) per quanto riguarda gli interni del fabbricato: - al piano terra verrà realizzato il controsoffitto nei disimpegni per l'installazione delle macchine per il riscaldamento/raffrescamento;

- al piano primo, in seguito alla necessità di rinforzare il solaio di interpiano e realizzare nuovi impianti, la quota del piano di calpestio aumenterà di cm 20, i tramezzi dei due bagni saranno realizzati leggermente più spostati in seguito alla necessità di ampliare gli stessi, i controsoffitti saranno realizzati unicamente nelle zone disimpegno per permettere l'installazione delle macchine per riscaldamento e raffrescamento;

- al piano secondo si prevede il rinforzo strutturale della parete sul prospetto principale tramite l'inserimento di rete armata.

- Tamponamenti Interni Tutte le nuove partizioni interne dell'unità immobiliare saranno realizzate in lastre di cartongesso/muratura.

- Finiture Interne – E' prevista la posa di una nuova pavimentazione, la sostituzione dei rivestimenti interni, la tinteggiatura completa di pareti interne e soffitti con materiali privi di emissioni di sostanze tossiche o nocive. Gli infissi interni esistenti saranno sostituiti con nuove porte in legno e cristallo del tipo a battente e scorrevole.

- Impianti Tutti gli impianti saranno eseguiti a regola d'arte e secondo le disposizioni in materia di sicurezza.

Idrico - Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo impianto idrico in relazione alla nuova disposizione planimetrica interna e l'impianto manterrà l'esistente allaccio all'acquedotto comunale; Elettrico - Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo impianto elettrico in relazione alla nuova disposizione planimetrica interna; l'impianto sarà del tipo sottotraccia a sfilare con prese e punti luce sufficienti sia all'uso domestico che all'illuminazione; Riscaldamento/raffrescamento - Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo impianto di riscaldamento/raffrescamento in relazione alla nuova disposizione planimetrica interna;

Rete degli Scarichi – è stata acquisito apposito nulla osta da MMS pratica n. 13/25 Il tutto come meglio illustrato nelle relazioni di calcolo e negli elaborati grafici di variante.

Dato atto che l'immobile insiste in zona DE del Piano del Parco, all'interno della ZPS "Colle San Bartolo e Litorale Pesarese" ed è catastalmente censito al Foglio 16 del Comune di Pesaro mapp. 93 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 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,

DISPONE

Di **rilasciare** parere positivo di screening di incidenza di cui all'art. 5 del dpr 357/1997 in merito ai lavori di **"RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI UN VANO LOCALIZZATO AL PIANO TERRA DA CANTINA/RURALE A RESIDENZIALE, NONCHE' OPERE INTERNE CONSISTENTI IN SPOSTAMENTO DI PARETI E REALIZZAZIONE DI NUOVI SERVIZI IGIENICI, IN UN FABBRICATO. 1^ VARIANTE A SCIA PROT. N. 153621 DEL 20/12/2024"** ubicato a Pesaro **STRADA DI SAN BARTOLO, 56** richiesta con istanza prot. **84255/2025 del 27/06/2025** dalla Ditta: **LEVAVASSEUR ANTOINE FRANCOIS JEAN-MARIE**

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

Ente 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