



Spett.li
COMUNE DI PESARO
pec: comune.pesaro@emarche.it

e. p. c **CIRELLI BERNARDETTA**
presso Arch. Tamburini Matteo
Pec matteo.tamburini@archiworldpec.it

Domanda SUE n. 1931/2025
Pratica SUE n. 2025/1127
Richiesta online SUE n. 005765/2025

**OGGETTO: MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON MODIFICHE PROSPETTICHE AD UNITA' IMMOBILIARE
AL PIANO TERRA DI FABBRICATO RESIDENZIALE.
STRADA DELLA VALLUGOLA, 12
DITTA: CIRELLI BERNARDETTA**

Il SUE, con nota prot. 118984/2025 del 17/09/2025 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:

Il fabbricato in oggetto è censito al C.F. del Comune di Pesaro, sezione Fiorenzuola, al Foglio 1 Particella 195 Sub 28; l'area ricade all'interno della zona DDri, art. 127 delle NTA del Piano per il Parco Naturale del Monte San Bartolo.

Lo stato attuale del fabbricato deriva dal Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi della L.47/85 n.12653/CD85, (protocollo n.50688/1986) del 27/03/2025.

L'unità immobiliare fa parte di un immobile suddiviso in varie abitazioni perlopiù turistiche ed utilizzate come "case al mare" nei mesi estivi.

L'unità in oggetto, attualmente era utilizzata proprio come seconda casa ormai da vari anni da una famiglia del luogo, ma, complice l'alluvione e lo scarso utilizzo negli ultimi anni, hanno deciso di venderla. Il presente progetto rispecchia la volontà della futura proprietaria di ristrutturare l'unità immobiliare adeguandola alle esigenze ed alle attuali Normative. Non avendo ancora stipulato l'Atto notarile dal Notaio, gli attuali proprietari si prestano alla presentazione della pratica che sicuramente sarà volturata entro l'approvazione finale.

Viste le esigue dimensioni il progetto ottimizza gli spazi e la connessione tra essi adeguandoli alle Normative sanitarie ed alle esigenze della nuova proprietaria. L'aspetto fondamentale è stato quello di prevedere un ingresso traslando il soggiorno in posizione centrale, visto che l'immobile è la risultante di vari frazionamenti e vendite passate, come si evince dall'attuale accesso dell'appartamento attraverso una porta-finestra, per poi passare attraverso una camera per entrare in quella successiva.

I lavori di straordinaria manutenzione consisteranno pertanto in:

Creazione di una porta-finestra d'accesso centrale, ridimensionando l'apertura che necessiterà per avere le adeguate dimensioni di superfice illuminante e aerante;

Spostamento della divisione interna al fine di adeguare gli spazi alle nuove destinazioni ottenendo un'adeguata seconda camera ed un adeguato angolo cottura;

Allargamento del bagno nella camera padronale al fine di poter distribuire al meglio i sanitari garantendo al contempo un'adeguata superficie alla camera

Realizzazione di un nuovo impianto di riscaldamento, raffrescamento e ricambio aria VMC, oltre agli impianti idrosanitari ed elettrico.

L'intervento di allargamento dell'ingresso prevede **opere strutturali** di "minore rilevanza" per la pubblica incolumità per il quale sarà acquisito Deposito ai sensi della L.R.1/2018 dalla Regione Marche.

Modifiche prospettiche

La modifica prospettica è stata valutata anche prendendo il riferimento delle immagini storiche dell'immobile in cui è evidente che l'apertura da noi oggi proposta in allargamento, rispetto allo stato dei luoghi, era originariamente proprio così come da noi progettata.

Impianti

Tutti gli impianti saranno completamente rinnovati, inserendo un nuovo impianto di riscaldamento radiante a pavimento, una VMC ed un impianto di climatizzazione estiva. Tantè che sarà leggermente rialzato il pavimento interno per l'inserimento degli impianti, preservando comunque un'altezza interna di H 2.70 ml.

Finiture esterne

Gli infissi, saranno sostituiti con nuovi infissi in alluminio ma visivamente all'esterno tutto vetro e le persiane saranno sostituite in legno. La tinteggiatura esterna naturalmente sarà mantenuta del medesimo colore e saranno ampliati i coppi decorativi sopra l'infisso centrale in allargamento

Dato atto che l'intervento insiste in zona DDri, all'interno della ZPS "*Colle San Bartolo e Litorale Pesarese*" e della SIC "*Colle San Bartolo*", ed è catastalmente censito al Foglio 1 di Pesaro sez. Fiorenzuola Particella 195 Sub 28.

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 funzionali all'attività didattica all'interno di un contesto antropizzato e 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 "manutenzione straordinaria con modifiche prospettiche ad unità immobiliare al piano terra di fabbricato residenziale" ubicazione strada della Vallugola 12 a Pesaro richiesta con istanza prot. 118984/2025 del 17/09/2025 dalla ditta: CIRELLI BERNARDETTA

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