



Spett.li

**COMUNE DI PESARO**

pec: comune.pesaro@emarche.it

**E p.c. MATVIENKO SERGEY VLADIMIROVIC, FONDO DEGLI  
IMMOBILI COMUNE D'INVESTIMENTO A CAPITALE  
VARIABILE CON LA PARTECIPAZIONE LIMITATA  
"DOMINANTA"**

**presso Bonazzoli Matteo**

Pec: matteo.bonazzoli@geopec.it

**Domanda SUE n. 2240/2025**

**Pratica SUE n. 1996/17**

**Richiesta online SUE n. 007189/2025**

**OGGETTO: LAVORI DI: COMPLETAMENTO PER OPERE INTERNE NELL'AMBITO DI INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE GIA' AUTORIZZATE CON CONCESSIONE EDILIZIA N. 263 DEL 05/08/96 E SUCCESSIVE VARIANTI N.27 DEL 23/01/1997, N.1 DEL 12/01/1998, E TERZA VARIANTE N.26 DEL 02/02/1999 - TRATTASI DI 1° VARIANTE CONSISTENTE IN MODIFICHE INTERNE, REALIZZAZIONE DI VANO TECNICO AL PIANO TERRA, RIPROPOSIZIONE DI WC ACCESSORIO AL PIANO INTERRATO (GIA' AUTORIZZATO CON LIC.1/1998) E REALIZZAZIONE DI MURO DI SOSTEGNO A CONTENIMENTO DELLA SCARPATA A MONTE DEL FABBRICATO.**

**UBICAZIONE: STRADA RIVE SAN BARTOLO, snc**

**DITTA: MATVIENKO SERGEY VLADIMIROVIC, FONDO DEGLI IMMOBILI COMUNE D'INVESTIMENTO A CAPITALE VARIABILE CON LA PARTECIPAZIONE LIMITATA "DOMINANTA"**

Il SUE, con nota prot. 147577/2025 del 14/11/2025 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 presente progetto è in variante a quanto già autorizzato con SCIA N. 684 del 13/11/2021, con scadenza prorogata al 10.05.2027 a seguito di specifica richiesta.

Per la storia urbanistica e autorizzazioni precedenti si fa riferimento a quanto già descritto con la precedente pratica.

Ad integrazione di quanto già dichiarato, si precisa che la strada presente a monte del fabbricato (variante alla strada che passava a valle dello stesso) è stata autorizzata con Autorizzazione Edilizia 729 del 26/10/1992 e Concessione n.371 del 30/07/1998 per la successiva manutenzione straordinaria.

Si precisa inoltre che la zona ove è ubicato il fabbricato risulta ricadere all'interno di numerosi vincoli e tutele, quali vincolo idrogeologico, Legge 1497/54, L.R. 1594 Parco San Bartolo, Tutela Costiera, SIC e ZPS, PAI Marche Rischio frana R3, aree archeologiche, aree di eccezionale valore e aree naturali non boscate; la precedente SCIA, a completamento di autorizzazioni precedenti, prevedeva esclusivamente opere interne, pertanto non necessitava di pareri dai vari enti.

Con la presente variante, sono invece previste opere che riguardano l'esterno del fabbricato, pertanto dovranno essere attivati tutti i relativi pareri.

La variante riguarda le seguenti opere:

1. Piccole modifiche interne rispetto a quanto già autorizzato; al piano terra è prevista una piccola variazione nella posizione della parete divisoria fra i due bagni. Al piano interrato è invece prevista la realizzazione di un locale da adibire a ricovero moto d'epoca, dotato di una porta di sicurezza, oltre alla realizzazione di un bagno già previsto nelle autorizzazioni originarie.

2. Realizzazione di un vano tecnico con pareti in cartongesso all'interno del portico per l'alloggiamento e protezione della pompa di calore e relativo accumulo, in corrispondenza della scala che sale dal piano interrato; tale opera, oltre a proteggere l'impiantistica al suo interno, permetterà di schermare esteticamente le macchine al suo interno con pareti in cartongesso che verranno verniciate dello stesso colore delle pareti intonacate senza alcun impatto visivo sulle facciate del fabbricato. Le dimensioni in progetto sono adeguate a contenere i macchinari, di dimensioni comunque generose (la sola pompa di calore ha dimensioni di ml.0.68\*0.68 x h.1.90 oltre all'accumulo). Il solaio, rialzato rispetto al piano esterno del porticato, dovrà sostenere il solo peso degli impianti, in quanto il locale non sarà accessibile per le manutenzioni ordinarie in quanto eseguibili dall'esterno. Il solaio sarà comunque calcolato e realizzato con portanze idonee all'eventuale utilizzo per manutenzioni straordinarie; trattandosi di chiusure di solaio di superficie inferiore a 3 mq, si allega il calcolo e la certificazione per opere prive di rilevanza strutturale.

3. Realizzazione di un muro di sostegno in cemento armato a contenimento della scarpata a monte del fabbricato. Per la realizzazione di tale contenimento sono state valutate diverse opzioni, tra le quali la realizzazione di terre armate. Con le dovute valutazioni con figure specializzate (ingegnere e geologo) si è ritenuto di scartare tale ipotesi in quanto la realizzazione di terre armate comporterebbe uno sbancamento consistente a monte del fabbricato, con interessamento della strada a monte. Inoltre la stessa esecuzione dello sbancamento, considerate l'altezza importante della scarpata è la poca profondità disponibile, potrebbe comportare un rischio di crollo della scarpata con relativo pericolo per gli operatori a valle.

Stesso rischio, anche se minore, nel caso di realizzazione di un muro di sostegno con piede a monte.

Valutate tutte le opzioni, si propone la realizzazione di un muro di sostegno in cemento armato, a circa 2 ml. dal porticato, con altezza massima pari a ml.2.50 nel punto di scarpata più alto, a degradare con l'andamento della scarpata, con piede di fondazione realizzato su pali trivellati, al fine di evitare sbancamenti sulla scarpata.

Il muro in cemento armato avrà uno spessore di circa 25-30 cm a seconda dell'altezza e dei calcoli strutturali, oltre al rivestimento in pietra variabile da 15 a 20 cm circa.

Al fine di mitigare l'impatto estetico del muro, si procederà al completo rivestimento del muro con pietre tipiche del luogo, di recupero da scavi nella zona e mattoni vecchi, analogamente ed in armonia con le facciate del fabbricato.

A monte del muro sarà installata una canaletta di raccolta dell'acqua, che sarà convogliata ai fossi esistenti sulla strada e a valle del fabbricato.

Tale soluzione si ritiene un ottimo compromesso fra impatto estetico e naturalistico dell'opera e condizioni di sicurezza nella realizzazione.

L'intervento non comporterà particolari opere di sterro, se non per piccole porzioni (perlopiù terra non coesa proveniente da frana), in quanto il nuovo muro, posizionato alla base della scarpata, permetterà di creare una scarpata superiore con pendenze più lievi, sulla quale ripristinata una piantumazione autoctona che possa contribuire a mantenere compatto il terreno di riporto e fornire al tutto un aspetto naturale a verde.

4. L'intervento sarà eseguito nella scarpata a monte del fabbricato, ricadente all'interno del vincolo di "versante" avente pendenza superiore al 30%. Tale intervento si rende urgente e necessario in quanto nella scarpata a monte del fabbricato si sono riscontrati diversi cedimenti e frane, che mettono a rischio sia il fabbricato a valle della scarpata, molto vicino (ml.2.50 circa), sia la strada privata a monte della scarpata. Si richiede pertanto deroga al divieto degli interventi su pendenze superiori al 30% in quanto, ai sensi dell'art.57 del PPAR, si tratta di un intervento di recupero ambientale con "trasformazioni atte al ripristino di condizioni di equilibrio ecologico, di compatibilità fra naturale e costruito e di rispetto per il contesto storico...". Lo sviluppo del muro sarà molto limitato, il minimo indispensabile per poter salvaguardare l'immobile ed il tratto di strada a rischio frana (vedi foto scarpata indicate ed elaborati grafici).

5. Installazione di n.2 pergolati in ferro, di dimensioni ml. 4.00 x 3.00, pertanto rientranti in regime di edilizia libera, ubicato lato valle del fabbricato; i pergolati saranno dotati di elementi di protezione solare mobili e regolabili. Il colore marrone del manufatto, e la schermatura della vegetazione dall'unico lato visibile lato mare, rendono i due pergolati praticamente invisibili dal punto di vista paesaggistico. Per quanto riguarda il colore come previsto dalla NTA del Piano San Bartolo, si dovrà fare riferimento all'articolo 4 "Indirizzi per la disciplina

degli interventi di trasformazione del territorio" riportati nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pesaro Urbino. Lo stesso piano non tratta specificatamente i pergolati, ma, quando tratta elementi metallici tipo infissi ecc. esclude elementi in alluminio anodizzato e prescrive "colorazioni in armonia con il resto della struttura". La colorazione marrone, oltre a "mimetizzare" dal punto di vista estetico la struttura del pergolato, risulta in armonia con il colore noce scuro delle persiane dell'immobile.

6. Realizzazione di nuova pavimentazione, in corrispondenza dei nuovi pergolati, a completamento del marciapiede già esistente. La nuova pavimentazione sarà realizzata in pietra naturale di ardesia grigia.

7. Per quanto riguarda le finiture esterne, gli infissi, come già previsto nei precedenti progetti, sono completamente in legno colore noce scuro, così come gli scuroni esterni. La sola porzione ad uso porticato risulta intonacata; per quanto riguarda i colori, come previsto dalla NTA del Piano San Bartolo, si dovrà fare riferimento all'articolo 4 "indirizzi per la disciplina degli interventi di trasformazione del territorio" riportati nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pesaro Urbino. Questo prevede "Le tinte base, prodotte con colori naturali composti da terre a base di calce con aggiunta di pigmenti vegetali o minerali, potrebbero oscillare in genere dal giallo, giallo ocra, dei mattoni albasi al rosa, rosso, grigio-rosso, dei mattoni ferrioli e loro miscugli ". Considerato quanto sopra è prevista una tinteggiatura a calce, di colore base giallo, come da campione riportato alla quarta riga, terza colonna del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pesaro Urbino.

L'intervento non prevede ulteriori scavi, se non quelli strettamente necessari per la verifica delle tubazioni della sub-irrigazione, la cui terra sarà utilizzata in situ per il rinterro degli stessi scavi, come già autorizzato con precedente SCIA.

**Dato atto** che l'intervento insiste in zona C, all'interno della ZPS "Colle San Bartolo e Litorale Pesarese" e della SIC "Colle San Bartolo", ed è catastalmente censito al Foglio 17 di Pesaro Particella 304.

**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 in variante ad un progetto già autorizzato e 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 "Completamento consistente in modifiche interne, realizzazione di vano tecnico al piano terra, riproposizione di wc accessorio al piano interrato (gia' autorizzato con lic.1/1998) e realizzazione di muro di sostegno a

contenimento della scarpata a monte del fabbricato" ubicazione Strada rive san Bartolo a Pesaro richiesta con istanza prot. 147577/2025 del 14/11/2025 dalla ditta: MATVIENKO SERGEY VLADIMIROVIC

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**