



Pratica SUAP: SUEP/18/2026
Codice Pratica Online: 2025002267

Spett.le

**SUAP dei Comuni di Gabicce Mare - Gradara -
Mombaroccio - Pesaro - Vallefoglia - Tavullia**
PEC: suapassociatopesarese@emarche.it

OGGETTO: Art. 5 D.P.R. 357/1997 - DGR 1661/2020. Art. 57 Regolamento del Parco.

Rifacimento struttura portante, realizzazione lucernai ed isolamento della copertura di un fabbricato residenziale (particella 86) sito in Strada della Vallugola n. 1 oltre a rifacimento muretto, recinzione, cancello carrabile e creazione nicchia contatori su ingresso situato in Strada Statale Adriatica e realizzazione allaccio fognatura acque nere relative ai tre fabbricati residenziali (particelle 86, 391 e 392) in Pesaro, Strada della Vallugola n. 1. Ditta: GRUPPO PRITELLI SRL.

RILASCIO PARERE DI ESCLUSIONE DALLA VALUTAZIONE DI INCIDENZA E AUTORIZZAZIONE AI SENSI DELL'ART. 57 DEL REGOLAMENTO DEL PARCO.

Si fa riferimento alla nota prot. 4567/2026 del 15/01/2026 con la quale codesto SUAP ha chiesto all'Ente Parco il rilascio del parere sulla Valutazione di Incidenza in merito all'intervento richiamato in oggetto. Al riguardo:

Dato atto, in base alla relazione tecnica del Geom. Marchetti Matteo, che l'intervento proposto prevede:

1. Intervento in copertura fabbricato part. n. 86: ... la copertura del fabbricato part. n. 86 risulta in pessimo stato conservativo e vista l'epoca della loro realizzazione la proprietà intende apportare sostanziali modifiche consistenti nella totale demolizione e successiva ricostruzione senza modifica di sagoma ed inclinazione delle falde in quanto il fabbricato ricade all'interno del vincolo di risanamento conservativo oltre all'inserimento di un isolante apportando così un miglioramento energetico. In particolare l'intervento in copertura riguarderà:

- demolizione dell'attuale copertura composta da travi in legno, morali in legno, pianelle in cotto e coppi oltre ai camini in copertura;
- rifacimento nuova copertura interamente in legno composta da travi in legno massello, doppio tavolato in legno sp. 2,5 + 2,5 cm, telo barriera vapore, isolamento con pannelli in stiferite sp 12 cm, telo traspirante separatore, pannello usb in legno sp. 2,5 cm, carta catramata ardesiata e coppo di recupero anticato per uno sp. totale di circa 20 cm del pacchetto;
- inserimento su tutta la muratura portante perimetrale di un cordolo di cemento armato ai fini del miglioramento sismico della struttura;
- pulizia del cornicione esistente in cemento armato con svuotamento terriccio esistente e realizzazione massetto di alleggerimento oltre al rifacimento della scossalina in rame;
- realizzazione di n. 6 lucernai in legno per approvvigionamento di luce ed aria diretta;
- rifacimento dei camini con struttura in mattoni a vista e cappello in rame;
- internamente demolizione di porzione della muratura centrale ed aumento di quota pari a circa 20 cm del piano di calpestio per la realizzazione di massetto e pavimento.

2. Intervento recinzione, muretti contenimento, cancello carrabile e nicchia contatori su Strada Statale Adriatica: i muri di contenimento in pietrame esistenti ai lati del cancello carrabile necessitano di un restauro ma soprattutto vista l'epoca della loro realizzazione risultano pericolosamente inclinati vista la spinta del terreno sovrastante e pertanto la proprietà intende apportare sostanziali modifiche consistenti nella totale demolizione e successiva ricostruzione ai fini di un miglioramento sismico della struttura. Vista la necessità di ricostruire il muro di contenimento si provvederà alla realizzazione delle nicchie contatori per impianti tecnologici ed all'allargamento del cancello carrabile esistente. In particolare l'intervento riguarderà:

- demolizione dell'attuale muratura e colonne in pietrame oltre al cancello carrabile in ferro;
- allargamento dell'accesso carrabile da 3,40 m a 4,04 m con nuovo cancello in ferro zincato e verniciato con colorazione grigio antracite e colonne di sostegno in mattoni pieni di recupero con altezza di 2,62 m;
- realizzazione di nuovo muro di contenimento terreno con muratura in mattoni pieni di recupero con altezze variabili da 1,20 m a 1,50 m e sovrastante ringhiera in ferro da 0,60 m di altezza in ferro zincato e verniciato con colorazione grigio antracite;
- realizzazione di nicchie contatori per acqua, luce, gas con altezza circa 1,98 m sempre con mattoni pieni di recupero e sportelli in lamiera zincata verniciata color rame;
- realizzazione di accessori consistenti nel citofono, lanterne per illuminazione, area verde con irrigazione sempre nel rispetto dei materiali e colori tipici della zona agricola (grigio antracite);

- *lievi modifiche alle quote altimetriche e posizionamento dei muri di contenimento lato S.S. Adriatico per il rispetto dei 3 metri dal confine stradale mentre rimangono invariate le quote e le distanze della strada del cancello carrabile*

3. Intervento realizzazione fognature acque nere: *Infine si procederà alla realizzazione di un nuovo allaccio fognario delle acque nere su S.S. Adriatica che in futuro potrebbero rendersi utilizzabili ai fabbricati residenziali posti a monte. La lavorazione riguarderà la posa di tubazione interrata in pvc diam. 160 mm posizionata in parallelo al confine stradale con distanza di circa 1,50 m e pozzetti d'ispezione in cemento da 50x50 cm a circa 1 metro di profondità dal terreno e l'allaccio su S.S. Adriatica nella tubazione d'innesto pubblica esistente".*

Dato atto che l'intervento in oggetto:

- è distinto, con riferimento al fabbricato, al Foglio 1 Mappali 86-391-392 del Comune di Pesaro - Sezione Fiorenzuola;
- ricade, sia con riguardo al fabbricato che ai lavori di allaccio fognario, in zona DE del Piano del Parco/PRG e, pertanto, ai sensi dell'art. 57 del Regolamento, necessita anche dell'autorizzazione di questo Ente Parco;
- è ubicato all'interno della ZPS *"Colle San Bartolo e Litorale Pesarese* e, pertanto, i lavori sono soggetti alla procedura della Valutazione di Incidenza di cui al DPR 357/1997 e alla DGR 1661/2020 di competenza di questo Ente Parco.

Esaminato il Format di supporto allo Screening di Valutazione di Incidenza di cui alla DGR 1661/2020, predisposto dal soggetto proponente e sottoscritto dal Dott. Biondi Filippo.

Evidenziato che nel predetto format, il proponente ha motivato l'assenza di interferenze dei lavori con gli habitat e le specie di interesse comunitario evidenziando quanto segue:

- *"il piano in oggetto ha una rilevanza coincidente con la scala di progetto in considerazione della modesta entità del piano in argomento e del valore positivo degli interventi previsti. Nell'area di intervento non si rinvergono habitat e specie di interesse comunitario ed è privo di rilevanze ambientali, conseguentemente non si ha perdita o possibile frammentazione. Alla luce di quanto sopra esposto non si ravvisano effetti significativi e negativi sull'ambiente";*

Con riferimento ai possibili/potenziali impatti:

- *Sonoro: include le emissioni sonore legate alle attività di cantiere, al movimento di mezzi e di materiali (temporaneo, reversibile). La rumorosità del cantiere (mezzi meccanici, presenza di personale, uso di attrezzi e accessori) è fonte di impatto per la fauna, sulla quale può causare stress o disturbo. Per l'intervento in esame, questa fonte di impatto non dovrebbe causare interferenze particolari nei riguardi delle comunità di Vertebrati in considerazione della tipologia di intervento e del contesto in cui si opera, per lo più lungo la viabilità esistente.*
- *Vibrazioni: sono generate nel suolo dalle diverse attività di cantiere, in particolare dal movimento di mezzi e materiali e dalla realizzazione di eventuali fondazioni (temporaneo, reversibile). Le vibrazioni indotte dalle attività di cantiere (mezzi meccanici, uso di attrezzi e accessori) è fonte di impatto per la fauna, sulla quale può causare stress o disturbo. Per l'intervento in esame, questa fonte di impatto non dovrebbe causare interferenze particolari nei riguardi delle comunità di Vertebrati in considerazione della tipologia di intervento e del contesto in cui si opera.*
- *Chimico: L'impiego di mezzi pesanti sarà possibile causa di aumento delle emissioni di gas di scarico e di rilasci di inquinanti sul suolo (temporaneo, reversibile). Un possibile rischio è rappresentato dalla perdita accidentale, durante la fase di cantiere, di carburanti oli o altre sostanze in grado di inquinare il capillare sistema di acque presente in loco che potrebbero causare danni sia alla fauna sia alla vegetazione igrofila. Nel complesso comunque si tratta di impatti di moderata entità ed a carattere temporaneo reversibili; tali fattori di impatto saranno circoscritti nel tempo e nello spazio in relazione all'organigramma delle attività di cantiere, in modo da poter prevedere complessivamente una limitata entità degli stessi. L'area di progetto dedicata al rifornimento carburante e alla manutenzione dei mezzi di cantiere, dovrà essere dotata di basamento impermeabile con cassetto centrale e vasca di accumulo idoneamente dimensionata per la raccolta delle acque di prima pioggia dilavanti l'area.*
- *Polveri: riguarda la sospensione di polvere generata dalle attività di scavo e di lavorazione delle superfici, nonché dal movimento di mezzi e da altre operazioni di cantiere (temporaneo, reversibile). Questa fonte di impatto appare irrilevante ai fini delle priorità conservazionistiche e delle risorse faunistiche dell'area vasta. A livello localizzato possono determinarsi maggiori deposizioni di polveri sugli apparati fogliari delle specie vegetali. Tali accumuli non sono da considerare permanenti in quanto agevolmente dilavabili in occasione dei naturali eventi piovosi.*
- *Rifiuti: Durante le fasi di cantiere è prevista produzione di rifiuti solidi, principalmente si tratta di imballaggi del materiale d'opera o di residui di lavorazione. I rifiuti prodotti verranno stoccati in apposite aree e dovranno essere protetti dall'azione degli agenti atmosferici, onde evitare il dilavamento di sostanze inquinanti ad opera delle acque meteoriche. Nella fattispecie i rifiuti prodotti dovranno essere trasportati dal luogo di produzione all'area predisposta per il deposito temporaneo ove sarà prevista una raccolta differenziata di tutte le tipologie di rifiuti prodotti, evitando ogni forma di miscelazione, attraverso l'utilizzo di contenitori per la raccolta che assicurino un adeguato contenimento del rischio di dispersione incontrollata dei rifiuti nell'ambiente.*

Ritenuto di condividere le suddette motivazioni, ravvisando la necessità che la ditta esecutrice adotti, in fase di cantiere, gli accorgimenti suggeriti, con riguardo alla gestione dei rischi di natura chimica e di quelli connessi alla gestione dei rifiuti.

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*".

Tenuto conto che le opere e i lavori previsti non modificheranno gli obiettivi di conservazione della ZPS e non avranno effetti negativi sull'integrità della stessa in quanto:

- sono da ritenersi, nel complesso, di lieve entità e si inseriscono in un contesto agricolo prossimo alla S.S. 16, caratterizzata da un intenso flusso veicolare che genera una costante fonte di disturbo;
- gli scavi per l'allaccio fognario avverranno, per lo più, nell'area di sedime della viabilità esistente. Tuttavia, qualora si ravvisassero interferenze con specie arboree ad alto fusto tutelate dall'art. 20 della L.R. 6/2005, la ditta dovrà richiedere ad ASPES SPA, in mancanza di soluzioni alternative, la relativa autorizzazione al taglio;
- non provocheranno perturbazioni o alterazioni agli habitat di interesse comunitario, non presenti nell'area in esame;
- non presentano, 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.

Considerato che l'intervento è 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.

Dato atto, per quanto sopra esposto, che l'intervento non determinerà incidenza significativa, ovvero non pregiudicherà il mantenimento dell'integrità dei siti con riferimento agli specifici obiettivi di conservazione di habitat e specie.

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-DGR 1661/2020 in merito ai lavori di "*Rifacimento struttura portante, realizzazione lucernai ed isolamento della copertura di un fabbricato residenziale (particella 86) sito in Strada della Vallugola n. 1 oltre a rifacimento muretto, recinzione, cancello carrabile e creazione nicchia contatori su ingresso situato in Strada Statale Adriatica e realizzazione allaccio fognatura acque nere relative ai tre fabbricati residenziali (particelle 86, 391 e 392) in Pesaro, Strada della Vallugola n. 1. Ditta: GRUPPO PRITELLI SRL.*"

Di **rilasciare**, ai sensi dell'art. 57 del Regolamento del Parco, l'autorizzazione all'esecuzione dei lavori e delle opere in oggetto, nel rispetto di quanto segue:

- 1) la ditta dovrà osservare, in fase di cantiere, le misure precauzionali proposte per la mitigazione degli eventuali impatti di natura chimica e di quelli connessi alla gestione dei rifiuti;
- 2) qualora, in fase di scavo, si ravvisassero interferenze con specie arboree ad alto fusto tutelate dall'art. 20 della L.R. 6/2005, la ditta dovrà richiedere ad ASPES SPA, in mancanza di soluzioni alternative, la relativa autorizzazione al taglio.

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 SUAP 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