



Prot. Gen. n° 89182/2025
Domanda SUE n. 1809/2025
Pratica SUE n. 2025/1044

Spett.le
COMUNE DI PESARO
UO Edilizia Privata
PEC: comune.pesaro@emarche.it

OGGETTO: Art. 5 D.P.R. 357/1997 - DGR 1661/2020.

Sanatoria e accertamento di compatibilità paesaggistica per lavori consistenti nella parziale ristrutturazione della copertura e di accessori posti al piano terra e primo nonché per lavori di straordinaria manutenzione realizzati nel fabbricato di civile abitazione unifamiliare in Strada della Visciola, 5 – Pesaro – loc. Fiorenzuola di Focara (Foglio 5 Mappale 285). Ditta: GORI UMBERTO.

RILASCIO PARERE DI ESCLUSIONE DALLA VALUTAZIONE DI INCIDENZA.

Con nota prot. 12880 del 02/02/2026 il Comune di Pesaro ha chiesto all'Ente Parco il rilascio del parere di competenza in merito all'intervento richiamato in oggetto. Con successiva nota prot. 0031414 del 06/03/2026, lo stesso Comune ha trasmesso le integrazioni richieste dall'Ente Parco. Al riguardo:

Dato atto, in base alla relazione tecnica dell'Arch. Veris Mosconi, che l'intervento proposto consiste nella *“sanatoria dei lavori realizzati senza titolo abilitativo nell'edificio di civile abitazione monofamiliare ubicato in Pesaro, loc. Fiorenzuola di Focara Str. della Visciola n° 5, distinto al C.E.U. di Pesaro al Foglio 9 sez. Fiorenzuola di Focara, Mapp. 285”*,

Visto in particolare che i lavori realizzati sono consistiti nei seguenti, come da relazione tecnica:

- *“...hanno interessato in una prima fase il corpo di fabbrica posto, per chi guarda l'edificio, alla sinistra della scala (lato Ovest) e sono consistiti principalmente nella sostituzione del solaio interpiano e dei solai di copertura che risultavano ammalorati e staticamente non più idonei...”;*
- *“In tale porzione di fabbricato, fermo restando le altezze preesistenti, sono state inoltre apportate alcune lievi modifiche alle tramezzature interne e prospettiche anche per un miglioramento dei rapporti aereo illuminanti degli ambienti”;*
- *“... i lavori sono proseguiti con operazioni di cuci e scuci per il consolidamento delle murature. Purtroppo l'evoluzione del quadro fessurativo, dovuto anche alle notevoli infiltrazioni delle acque meteoriche, ha prodotto la rotazione/pressoflessione di parte delle strutture portanti con conseguente crollo di parte delle murature tanto da richiedere una immediata loro ricostruzione al fine di evitare la compromissione dell'intero edificio, che come sopra evidenziato, risultava a ridosso della strada vicinale ad uso pubblico denominata della Visciola. In fase di ripristino delle murature portanti si è reso necessario, al fine di rispettare le norme sismiche, realizzare un cordolo in c.a. di collegamento sommitale del solaio di copertura che di fatto ha comportato un allineamento delle imposte dei tetti che caratterizzavano i due corpi di fabbrica uniformando le falde di copertura. Si sottolinea che il cordolo in c.a. richiesto dalle norme disciplinanti “le costruzioni in zone sismiche” è stato realizzato con modifica dell'imposta della copertura preesistente considerato che la conformazione e posizione delle bucatore presenti nel prospetto impedivano oggettivamente l'adozione di soluzioni alternative”;*
- *“Oltre alla sostituzione della copertura sono stati realizzati ulteriori interventi finalizzati principalmente al consolidamento delle strutture portanti del fabbricato nonché in modifiche distributive interne e prospettiche per rendere gli spazi funzionali alle nuove esigenze abitative. Inoltre, anche per migliorare le condizioni di salubrità del fabbricato, è stata ridotta la consistenza del corpo di fabbrica ad un piano che aveva un muro perimetrale contro terra al fin anche di poter realizzare un percorso pedonale che consentisse di utilizzare al meglio le aree pertinenziali del fabbricato”;*
- *“La minor volumetria di detto corpo di fabbrica è stata utilizzata per tamponare e ampliare il portico presente in corrispondenza del retro prospetto per realizzare due accessori (centrale termica e lavanderia) a servizio dei locali della zona giorno e notte posti rispettivamente al piano terra e primo (ricomposizione volumetrica)”.*

- *“I solai di piano e della copertura sono stati realizzati mediante l’impiego di materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli già utilizzati nella restante parte dell’edificio mentre per gl’infissi esterni si è optato per l’installazione di scuroni”.*
- *“Sono stati realizzati ex novo gli impianti elettrico, idro-sanitario e di riscaldamento e le restati opere di finitura (pavimenti, intonaci ecc.) fatta eccezione del controsoffitto previsto per schermare le travi del solaio di copertura”.*
- *“La rete di scarico delle acque nere e bionde dei bagni, della lavanderia e della cucina è stata allacciata all’esistente impianto di smaltimento per subirrigazione mentre le acque meteoriche sono invece smaltite in maniera superficiale”.*
- *“Le pareti esterne sono state tinteggiate nel rispetto delle indicazioni contenute nel Piano del colore dell’Ente Parco San Bartolo (art. 46, comma 1) con utilizzo della cromia F 21”.*

Dato atto che l’immobile in oggetto:

- è ubicato in corrispondenza del fabbricato catastalmente censito al Foglio 9 Mappale 285 del Comune di Pesaro – sez. Fiorenzuola;
- ricade in zona DE del Piano del Parco/PRG;
- è ubicato all’interno della ZPS *“Colle San Bartolo e Litorale Pesarese*. Pertanto, i lavori dovevano essere soggetti alla procedura della Valutazione di Incidenza di cui al DPR 357/1997 e alla DGR 1661/2020 di competenza di questo Ente Parco.

Precisato che la ditta ha corrisposto, in data 25/02/2026, la sanzione richiesta di euro 1.000,00 ai sensi dell’art. 26 della L.R. 12 giugno 2007, n. 6, come da quietanza agli atti.

Esaminato il format di screening per la Valutazione di Incidenza di cui alla DGR 1661/2020 proposto dalla ditta per i lavori oggetto di sanatoria.

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”.*

Ritenuto che le opere e i lavori previsti non abbiano modificato gli obiettivi di conservazione della ZPS, né determinato effetti negativi alla sua integrità, in quanto:

- si collocano in corrispondenza di un fabbricato esistente, senza comportare nuove pressioni sul contesto ambientale circostante;
- non hanno generato perturbazioni o alterazioni agli habitat di interesse comunitario, peraltro non presenti nell’area oggetto degli interventi, come attestato dalla relativa Cartografia degli Habitat;
- per localizzazione, estensione e tipologia, non presentano caratteristiche tali da produrre impatti diretti o indiretti sulle specie tutelate e sui relativi habitat.

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.

Ritenuto pertanto 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 alla *“Sanatoria e accertamento di compatibilità paesaggistica per lavori consistenti nella parziale ristrutturazione della copertura e di accessori posti al piano terra e primo nonché per lavori di straordinaria manutenzione realizzati nel fabbricato di civile abitazione unifamiliare in Strada della Visciola, 5 – Pesaro – loc. Fiorenzuola di Focara (Foglio 5 Mappale 285). Ditta: GORI UMBERTO”*.

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