



Domanda SUE n. 2761/2025
Pratica SUE n. 2020/795
Richiesta online SUE n. 007720/2025

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

OGGETTO: Art. 5 D.P.R. 357/1997 - DGR 1661/2020 - Art. 115 Regolamento del Parco.
Ristrutturazione mediante ripristino di un edificio crollato sito in località Vallugola con mantenimento dell'originaria sagoma, dell'area di sedime, delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche e con ricostruzione dei prospetti dell'edificio preesistente in conformità al Piano del Parco del Monte San Bartolo nonché sistemazione dell'area esterna e realizzazione di nuovo accesso carrabile. 2^a VARIANTE al PdC n. 197 del 28/09/2021 comportante ulteriori modifiche interne, prospettiche e alle sistemazioni esterne con abbattimento di un'alberatura (salice). Ditta: MOROSINI TOMMASO.
RILASCIO VALUTAZIONE DI SCREENING POSITIVA E NULLA OSTA DI CONFORMITA' AL PIANO/REGOLAMENTO DEL PARCO.

Si fa riferimento alla nota PEC del 07/11/2025 con la quale il Comune di Pesaro ha chiesto all'Ente Parco il rilascio del provvedimento di competenza in merito ai lavori richiamati in oggetto. Con successiva nota prot. 25316 del 24/02/2026, il Comune ha trasmesso le integrazioni richieste dall'Ente Parco.

Ciò premesso,

Dato atto che l'intervento proposto costituisce la 2^a variante al PdC n. 197 del 28/09/2021 comportante ulteriori modifiche interne, prospettiche e alle sistemazioni esterne con abbattimento di n. 1 alberatura (salice), come de relazione di progetto di seguito riportata:

- **OPERE INTERNE:** *"Al piano terra si segnalano lievi modifiche alle tramezzature e contropareti dovute a esigenze impiantistiche. La zona cottura comunica direttamente con la zona pranzo tramite disimpegno privo di porte. Al piano livello 113.11 si segnalano lievi modifiche alle tramezzature e una controparete dovute a esigenze impiantistiche. La muratura portante interna del soggiorno risulta di minore spessore in adeguamento al progetto strutturale. Le tramezzature ai lati delle finestre di una delle due camere arretrano verso l'esterno fino all'altezza non inferiore a ml. 2,20 sotto tavolato in adeguamento al pacchetto esecutivo della copertura in legno. Al piano livello 115.51 le tramezzature ai lati delle finestre dello studio si adeguano alla riduzione di dette aperture, successivamente motivata nella descrizione delle modifiche esterne, nonché ai fini del rispetto della massima metratura dello studio rapportata ai corretti rapporti ventilanti/illuminanti".*
- **MODIFICHE PROSPETTICHE ESTERNE:** *"nel prospetto Sud/Est le aperture del piano terra e primo risultano limitate nella loro ampiezza. I pannelli dell'impianto fotovoltaico vengono disposti centralmente rispetto alla falda del tetto, aggregati su due fasce da 7 unità ciascuna. La porta finestra presente al livello 113.11 nel prospetto Nord/Est viene tamponata, in arretramento rispetto al filo esterno del fabbricato, in modo da lasciarne comunque leggibile la traccia. Nei prospetti sud-ovest, nord-est, nord-ovest si segnalano lievi modifiche alla posizione altimetrica di alcune finestre dovute alla loro relazione con il progetto esecutivo strutturale".*
- **MODIFICA ACCESSIBILITA' CARRABILE AL FABBRICATO:** *"... l'accesso all'immobile in oggetto, facente parte del centro residenziale "TENUTA DELLE GINESTRE", avviene attraverso la strada catastalmente identificata al Catasto Terreni del Comune di Pesaro Sezione Fiorenzuola di Focara al Foglio 1 particella 335 sulla quale è stata costituita in sede di costituzione del condominio la relativa servitù perpetua e gratuita di passaggio pedonale e carrabile a favore delle particelle 339, 48 del foglio 1 e della particella 250 del foglio 2. ... Al fine dell'accessibilità e fruibilità dell'immobile viene modificata la strada di accesso carrabile, già prevista nel PdC originario pavimentata in griglia proteggiverde. Il nuovo accesso carrabile, con pendenza meno accentuata, riprende una originaria strada di accesso alla proprietà e ad altri spazi condominiali già individuata nel fotogrammetrico del 1996 ...".*

- SISTEMAZIONE ESTERNE ED ALBERATURE: *“Per quanto riguarda sterri e riporti, si segnala che, come da sezione ambientale S1 nella Tav. 01, gli sbancamenti a monte del fabbricato risultano inferiori a quelli già autorizzati, mentre i riporti a valle del fabbricato sono stati ridistribuiti in modo da ottenere una sistemazione del terreno con pendenza meno accentuata”*. In merito alle piante, nell’integrazione trasmessa la ditta proponente chiarisce che *“si abatterà solo un’alberatura di essenza protetta, nello specifico un Salice secco con diametro cm 80 rilevato a cm 130 da terra di cui viene allegata foto – Rif. TAV-R2_ documentazione fotografica”*.

Considerato che il fabbricato oggetto d’intervento:

- insiste in zona DE del Piano del Parco, in corrispondenza del terreno catastalmente censito al Foglio 2 Mappale 250 e al Foglio 1 Mappale 339 del Comune di Pesaro - sez. Fiorenzuola di Focara e, pertanto, l’intervento è soggetto al rilascio del nulla osta di cui alla L.R. 15/1994, ai sensi dell’art. 115 del Regolamento del Parco;
- ricade all’interno della ZPS *“Colle San Bartolo e Litorale Pesarese”* e, pertanto, l’intervento è soggetto alla procedura della Valutazione di Incidenza di cui alla DGR 1661/2020.

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”*.

Tenuto conto che le opere e i lavori previsti non modificheranno gli obiettivi di conservazione della ZPS *“Colle San Bartolo e Litorale Pesarese”* e non avranno effetti negativi sull’integrità della stessa in quanto:

- interesseranno un edificio e le sue aree pertinenziali senza manifestare interazioni con la vegetazione naturale posta nelle aree limitrofe;
- la pianta che si prevede di abbattere con i lavori in variante, in quanto interferente con la strada di accesso al fabbricato, è un Salice completamente secco, come evidenziato dalla documentazione fotografica trasmessa;
- non provocheranno perturbazioni o alterazioni agli habitat di interesse comunitario, non essendo presenti nell’area oggetto dei lavori;
- 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.

Evidenziato che l’intervento è compatibile con le misure di conservazione vigenti (Decreto del Ministero dell’Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 17 ottobre 2007, D.G.R. 1471/2008 e D.G.R. 661 del 27/06/2016).

Ritenuto pertanto che l’intervento proposto non pregiudicherà il mantenimento dell’integrità del sito con riferimento agli specifici obiettivi di conservazione di habitat e specie.

Tenuto conto che la variante in oggetto è da ritenersi, nel complesso, di lieve entità per quanto di competenza dell’Ente Parco, tenuto conto della tipologia dei lavori previsti e della loro ubicazione.

Riscontrata la conformità dei lavori proposti con il Piano ed il Regolamento dell’Ente Parco.

Questo Ente Parco, fatti salvi ed impregiudicati eventuali diritti, azioni o ragioni di terzi, nonché altra vincolistica,

DISPONE

Di **rilasciare** valutazione di screening positiva, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 357/1997 e della D.R.G. 1661/2020 in merito alla "2^ *VARIANTE al PdC n. 197 del 28/09/2021 comportante ulteriori modifiche interne, prospettiche e alle sistemazioni esterne con abbattimento di un'alberatura (salice). Ditta: MOROSINI TOMMASO*".

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 per le determinazioni 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