



Spett.le:

COMUNE DI GABICCE MARE

Servizio Edilizia Privata

PEC: comune.gabiccemare@emarche.it

OGGETTO:

Art. 5 D.P.R. 357/1997 - DGR 1661/2020 - DGR 23/2015

OGGETTO: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A FABBRICATO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE PER RECUPERO DEL SOTTOTETTO DI EDIFICIO ESISTENTE CON ART. 13, COMMA 1 BIS DELLA L.R. MARCHE 20.04.2015 N. 17

DITTA: MAGLIONE GIOVANNA, codice fiscale MGLGNN53A57L591J; ROSMOLEN FRANK, codice fiscale RSMFNK57S19Z126T

RILASCIO PARERE POSITIVO DI SCREENING DI INCIDENZA

Si fa riferimento alla nota prot. 6655 del 21-04-2026 con la quale il Comune di Gabicce Mare ha chiesto all'Ente Parco il rilascio del parere sulla Valutazione di Incidenza in merito all'intervento richiamato in oggetto. Al riguardo:

Esaminati gli elaborati tecnici e grafici a firma dei tecnici professionisti incaricati Geom. LISOTTI CRISTIAN e Ing. CORAZZA CLAUDIO;

Visto che, le principali caratteristiche del progetto edilizio possono essere riassunte come segue:

Trattasi di Ristrutturazione Edilizia a fabbricato adibito a civile abitazione, e recupero ai fini abitativi del sottotetto nel rispetto della Legge Regionale 20 Aprile 2015 n.17 articolo 13 comma 1 bis, ubicato nel Comune di Gabicce Mare (PU), in Via Dell'Orizzonte n. 20, censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Foglio 3 Particella 470, il quale urbanisticamente ricade nel centro storico di Gabicce Monte – Zona DA. Il fabbricato è disposto su tre livelli, ovvero un piano seminterrato, un piano rialzato e un piano primo (sottotetto), più precisamente al piano rialzato sono ubicati i vani principali abitabili, al piano primo (sottotetto), parzialmente allo stato grezzo, sono attualmente ubicati i vani accessori adibiti a soffitta e lavanderia, oltre un vano sul fronte attualmente tamponato con forati leggeri all'esterno, infine è presente un piano seminterrato, attualmente allo stato grezzo e parzialmente occupato da terreno depositato all'epoca della costruzione, il tutto come meglio evidenziato negli elaborati grafici e nella documentazione fotografica allegati all'istanza di permesso di costruire.

AL PIANO SEMINTERRATO CORTE PRIVATA A LIVELLO STRADALE:

- *i due vani esistenti, attualmente occupati parzialmente dal terreno che, all'epoca della costruzione così come ricostruito sulla base delle informazioni tecniche e storiche dei precedenti proprietari, fu depositato a seguito dello sbancamento, verranno svuotati fino alle fondazioni esistenti, al fine di realizzare un piano seminterrato accessibile adibito prevalentemente ad autorimessa, a locale di deposito-ripostiglio, a lavanderia e locale impianti;*
- *nelle pareti contro terra verrà realizzato internamente un intonaco impermeabilizzante e una contro-parete in forati leggeri;*
- *verrà realizzato il piano di calpestio mediante la realizzazione di un vespaio areato e relativi sottofondi, fino al battuto di cemento;*
- *verranno realizzati gli impianti a servizio dei locali;*
- *verranno tinteggiati tutti i locali;*
- *nella corte privata sul fronte verrà eliminato il terreno, che attualmente costituisce la scarpata, al fine di realizzare l'accesso carrabile al locale autorimessa e i muri di contenimento che si raccorderanno con l'esistente, in modo tale da creare una zona di raccordo, rettilinea con pendenza inferiore al 20,00%, tra il piano della strada e il nuovo piano del seminterrato, accessibile tramite cancello carrabile scorrevole automatizzato;*
- *verrà ridefinita la rampa pedonale d'ingresso, che raccorda il livello della strada e il piano della corte esclusiva al piano rialzato, mediante la realizzazione di gradini e pianerottoli conformi alla normativa vigente, al fine di non alterare l'attuale conformazione del terreno, dei manufatti e gli allineamenti esistenti;*
- *verranno parzialmente ridefiniti i piani quotati dei camminamenti e del terreno, entro i limiti di proprietà, al fine di ottimizzarne l'utilizzo, riducendo le attuali pendenze e senza modificare la permeabilità dei suoli;*
- *verranno eliminati due ippocastani, una magnolia e spostati due ulivi, oltre a ridefinire la sistemazione del verde pertinenziale mediante la piantumazione di essenze più idonee al luogo, di siepi perimetrali e del manto erboso.*

AL PIANO RIALZATO:

- *verrà modificata la distribuzione interna dei locali, tramite la demolizione delle pareti esistenti in forati leggeri e la ricostruzione di nuove partizioni interne in cartongesso, al fine di creare spazi più funzionali, nel rispetto della normativa vigente, delle richieste e delle esigenze della attuale proprietà;*
- *verranno eliminate tutte le porte interne e realizzate ex-novo;*



- verrà demolita la scala a chiocciola, posta sul retro, di collegamento al piano sottotetto;
- verrà eseguita la demolizione e il rifacimento della pavimentazione interna, dei relativi sottofondi, dei rivestimenti a parete e dei battiscopa;
- gli infissi esterni esistenti, essendo stati installati recentemente dalla precedente proprietà, non verranno sostituiti, ma si elimineranno le controfinestre e verranno sostituite tutte le schermature solari esistenti con nuove di colorazione adeguata al piano del parco vigente;
- verrà chiusa una apertura nel muro portante con mattoni della stessa consistenza della muratura esistente;
- verrà modificato ed adeguato l'impianto di riscaldamento, mediante la sostituzione degli attuali termosifoni con un impianto radiante a pavimento;
- verrà sostituito sia dell'impianto elettrico che l'impianto idro-sanitario;
- verranno realizzati controsoffitti e opere di arredo interno in cartongesso;
- verrà realizzata una scala interna in arredo, previa demolizione parziale del solaio interno esistente, necessaria per il collegamento tra il piano rialzato e il piano primo (sottotetto);
- verranno tinteggiati tutti i locali.

AL PIANO PRIMO (SOTTOTETTO):

- verrà eseguita la demolizione e ricostruzione del solaio di copertura, che racchiude l'attuale piano sottotetto adibito a soffitta e lavanderia, la nuova copertura sarà costituita da travi in legno lamellare, tavolato, isolamenti, impermeabilizzazioni e tegole finto-coppo del tipo anticato; si precisa che il nuovo solaio di copertura verrà eseguito previa realizzazione di cordolo sommitale perimetrale in cemento armato, necessario per l'irrigidimento della struttura, il nuovo cordolo perimetrale sarà realizzato in conformità a quanto previsto dalle norme vigenti e avrà un'altezza minore o uguale a cm. 50,00;
- verrà modificata la distribuzione interna dei locali tramite la realizzazione di nuove partizioni interne in cartongesso, al fine di creare spazi più funzionali, nel rispetto delle richieste e delle esigenze della attuale proprietà;
- demolizione della parete in forati leggeri posta sul fronte del fabbricato, inserimento di una finestra e una portafinestra nella muratura portante ove sono già presente le rispettive aperture, al fine di realizzare un terrazzo (predisposto già all'epoca della costruzione) con relativa ringhiera-parapetto in ferro;
- verrà chiusa una apertura nel muro portante con mattoni della stessa consistenza della muratura esistente;
- la ricomposizione volumetrica del locale sottotetto per renderlo abitabile, verrà caratterizzata dalla realizzazione di un giardino pensile, ove saranno presenti essenze vegetali consone al luogo, al quale si accederà per manutenzioni, tramite un'apertura illuminante collocata nel locale disimpegno e un locale-intercapedine con altezza inferiore a 1,80 ml. che verrà utilizzato solamente come locale tecnico, impianti e isolamento con accesso tramite botola dal giardino pensile;
- realizzazione della pavimentazione flottante dello spessore di 6,00 mm. senza modifica dell'altezza interna;
- realizzazione dell'impianto idrosanitario e dell'impianto elettrico;
- installazione di split interni, a pompa di calore, con apposita macchina esterna.

Considerato che l'immobile in oggetto ricade all'interno del centro abitato edificato e consolidato di Gabicce Monte ed inoltre:

- ⇒ è distinto al Catasto Fabbricati al Foglio n. 3 mappale n. 470;
 - ⇒ è ubicato in Via dell'Orizzonte n. 20 in località Gabicce Monte;
 - ⇒ ricade in zona DA "Carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale" del Piano del Parco San Bartolo;
 - ⇒ è inserito all'interno della ZPS "Colle San Bartolo e Litorale Pesarese" e della SIC "Colle San Bartolo";
- 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;

Esaminata la scheda semplificata per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione di Incidenza conforme alla DGR 23/2015, dalla quale si desume che l'intervento edilizio si inserisce in un contesto generale cui sono stati riconosciuti valori faunistici, floristici ed ecologici, ma l'area oggetto d'intervento, inserita nel centro abitato ed edificato di Gabicce Monte, non presenta specifici aspetti tutelati e di un qualche interesse e significatività per la ZPS e la SIC e che l'analisi del progetto, per la sua natura, entità e collocazione, fa ritenere l'intervento privo di impatti potenziali sugli aspetti di salvaguardia e conservazione della ZPS e della SIC;

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”.

Richiamato, in particolare, quanto indicato al paragrafo 6.1. delle Linee Guide allegate alla DGR 1661/2020, ovvero che nelle more dell’entrata in vigore dei “*provvedimenti di prevalutazione adottati dagli enti di gestione che vorranno avvalersi del meccanismo di pre-valutazione, questi hanno la facoltà di utilizzare una procedura semplificata analoga a quella già contenuta nella DGR n. 23/2015 per gli interventi ivi riportati o ad essi riconducibili*”;

Dato atto che per l’esame istruttorio dell’intervento in oggetto possa trovare applicazione la richiamata previsione normativa e che pertanto è da ritenersi accoglibile la presentazione di uno studio di incidenza, come quello proposto dalla ditta in oggetto, conforme ai contenuti della DGR 23/2015, tenuto conto che l’intervento proposto ha carattere comunque minimale, in quanto interessa esclusivamente il fabbricato privato;

Tenuto conto che l’intervento previsto non modifica gli obiettivi di conservazione della ZPS e della SIC e non causa effetti negativi sull’integrità della stessa in quanto, per il suo carattere minimale e puntuale, nonché per la sua localizzazione (coincidente con un fabbricato esistente ubicato all’interno del centro abitato di Gabicce Monte), non manifesta, né può manifestare, interazioni negative con specie ed habitat di interesse comunitario;

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;

Visto che i lavori proposti hanno caratteristiche complessive, in linea con gli obiettivi di tutela e anche di conformità rispetto alle N.T.A. del Piano del Parco Naturale del Monte San Bartolo;

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 relativamente al **PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A FABBRICATO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE PER RECUPERO DEL SOTTOTETTO DI EDIFICIO ESISTENTE CON ART. 13, COMMA 1 BIS DELLA L.R. 20.04.2015 N. 17**, in località Gabicce Monte, via dell’Orizzonte n. 20 - Ditta: MAGLIONE GIOVANNA, codice fiscale MGLGNN53A57L591J; ROSMOLEN FRANK, codice fiscale RSMFNK57S19Z126T;

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 Gabicce Mare 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.

Tecnico Incaricato

M.R.

IL DIRETTORE
Dott. Marco Zannini

E n t e P a r c o N a t u r a l e M o n t e S a n B a r t o l o

Sede Viale Varsavia s.n.c. 61121 Pesaro
tel. 0721.400858 - 0721.268426
e.mail: amministrativo@parcosanbartolo.it
comunicazione@parcosanbartolo.it
c.f. 92019510418