



Determinazione n. 1259 del 10/09/2026

OGGETTO: COMUNE DI PESARO. SCREENING DI INCIDENZA POSITIVO RELATIVO ALLA SANATORIA SENZA OPERE, PER AUMENTO DI VOLUME DEL PIANO INTERRATO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA AUTORIMESSA A CANTINA -WC , AI SENSI DELL'ART.36-BIS COMMA 5 LETT.A) DEL DPR 380/01, IN PARZIALE DIFFORMITÀ AL PDC CONSISTENTE NELLA MAGGIORE ALTEZZA DEL LOCALE CANTINA AL PIANO TERRA, MODIFICHE DISTRIBUTIVE INTERNE E PROSPETTICHE , NONCHÉ VERIFICHE DI TOLLERANZA COSTRUTTIVE DI UN FABBRICATO UNIFAMILIARE SITO IN LOC.TREBBIANTICO, ALL'INTERNO DELLA ZPS IT5310024 - COLLE SAN BARTOLO E LITORALE PESARESE. D.P.R. 357/1997; D.G.R. N. 1471/2008; D.G.R. 1661/2020. CL. 009-9 FASCICOLO N. 76/2026.

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO 3 - AMBIENTE - URBANISTICA - PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE - GESTIONE RISERVA NATURALE STATALE "GOLA DEL FURLO" -
ATTIVITA' ESTRATTIVE
PACCHIAROTTI ANDREA**

Vista la Direttiva 92/43/CEE del 21/05/1992 *“relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e fauna selvatiche”*.

Visto il D.P.R. 08/09/1997, 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”*.

Vista la D.G.R. n. 1701 del 01/08/2000 *“Direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE - Individuazione delle Zone di Protezione Speciale (Z.P.S.) e definizione degli adempimenti procedurali in ordine alla valutazione di incidenza di cui all'art. 5 del D.P.R. n. 357/1997”*.

Visto il D.M. 03/09/2002 - *“Linee guida per la gestione dei siti Natura 2000”*.

Visto il D.P.R. 12/03/2003, n. 120 - *“Regolamento recante modifiche ed integrazioni al decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357, concernente attuazione della Direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche”*.

Visto il Capo III della L.R. n. 6 del 12/06/2007 - *“Modifiche ed integrazioni alle leggi regionali 14 aprile 2004, n. 7, 5 agosto 1992, n. 34, 28 ottobre 1999, n. 28, 23 febbraio 2005, n. 16 e 17*

maggio 1999, n. 10. Disposizioni in materia ambientale e Rete Natura 2000", il quale disciplina le procedure per l'individuazione e la gestione dei siti della Rete Natura 2000 (SIC, ZSC e ZPS).

Visto il D.M. 17 ottobre 2007 (G.U. Serie generale n. 258 del 6.11.07) - *"Criteri minimi uniformi per la definizione di misure di conservazione relative a Zone Speciali di Conservazione (ZSC) e a Zone di Protezione Speciale (ZPS)"*.

Vista la D.G.R. n. 1471 del 27/10/2008 – *"D.P.R. 357/97. Decreto ministeriale 17 ottobre 2007 - Adeguamento delle misure di conservazione generali per le zone di protezione speciale di cui alla direttiva 79/409/CEE e per i siti di importanza comunitaria di cui alla direttiva 92/43/CEE"*, come modificate con D.G.R. 1036 del 22.06.2009.

Vista la Direttiva 2009/147/CE del 30/09/2009 *"concernente la conservazione degli uccelli selvatici"*.

Vista la D.G.R. n. 83 del 30/01/2012 - *"Legge regionale 12 giugno 2007, n. 6. DPR 8 settembre 1997, n. 357. Revisione dei siti della rete Natura 2000 delle Marche. Aggiornamento dei perimetri dei siti Natura 2000 ricadenti in provincia di Pesaro e Urbino. Revoca della DGR n. 1868 del 16 novembre 2009"*.

Vista la D.G.R. n. 1661 del 30 dicembre 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 D.G.R. n. 220/2010, modificata dalla D.G.R. n. 23/2015, così come rettificata dalla D.G.R. n. 57/2015.

Vista l'istanza della ditta Fantini Giada, pervenuta tramite posta elettronica certificata attraverso il Comune di Pesaro – Servizio Sviluppo Urbano ed Economico U.O. Edilizia Privata (Domanda SUE n. 1613/2026 - Pratica SUE n. 2026/884), acquisita agli atti di questo Ente con prot. n. 37006 del 01/09/2026, con la quale è stato trasmesso il Format di supporto Screening di Valutazione di Incidenza Proponente, ai sensi della D.G.R. 1661/2020, relativo a sanatoria senza opere, per aumento di volume del piano interrato e cambio di destinazione d'uso da autorimessa a cantina -wc , ai sensi dell'art.36-bis comma 5 lett.a) del DPR 380/01, in parziale difformità al PDC consistente nella maggiore altezza del locale cantina al piano terra (art.34 c.2 del DPR 380/01), nelle modifiche distributive interne e prospettiche (art.36-bis DPR 380/01) e nelle verifiche di tolleranza costruttive (art.34-bis del DPR 380/01) di un fabbricato unifamiliare sito in Loc. Trebbiantico, Via Dei Girasoli, 3 in Comune di Pesaro (PU), all'interno della ZPS IT5310024 - Colle San Bartolo e litorale pesarese.

Preso atto:

Che con la suddetta D.G.R. 1661/2020, sono state approvate le Linee guida regionali per la Valutazione di incidenza.

Che per effetto della D.G.R. 1661/2020:

- 1) È stata revocata la D.G.R. n. 220/2010, modificata dalla D.G.R. n. 23/2015, così come rettificata dalla DGR n. 57/2015 e cessa l'applicazione della disciplina in esse contenuta.
- 2) Le procedure di Valutazione di incidenza si devono conformare alla disciplina contenuta ed approvata dalla D.G.R. n. 1661/2020.
- 3) Per il Livello I -Screening viene valutato se l'intervento è direttamente connesso e necessario alla gestione del sito o se può obiettivamente determinare un'incidenza significativa.
- 4) Che il Proponente, contestualmente all'istanza per il rilascio dell'autorizzazione, è tenuto a presentare l'istanza attraverso il Format di supporto Screening di Valutazione di Incidenza - Proponente, allegato alle Linee guida regionali.

Vista e condivisa la relazione istruttoria, P.G. n° 38170 del 10/09/2026 a firma del responsabile del procedimento Dott. Sandro Di Massimo, titolare della E.Q. 3.5 - "Centro Ricerche botanico-vegetazionali - Rete natura 2000 – Educazione, valorizzazione e progettazione ambientale", e relativo allegato (Format per Screening di Valutazione di incidenza - Istruttoria del Valutatore di Screening specifico) che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, contenente l'esito dell'istruttoria dalla quale risultano sussistenti i presupposti per accogliere favorevolmente l'istanza di cui sopra ed esprimere Screening di Incidenza Specifico positivo; relazione che qui di seguito si riporta:

***"Premesso** che il sottoscritto Sandro Di Massimo, responsabile del procedimento in oggetto e titolare della E.Q. 3.5 - "Centro Ricerche botanico-vegetazionali - Rete natura 2000 – Educazione, valorizzazione e progettazione ambientale" non si trova, ai sensi dell'art. 6-bis della L. 241/1990 e dell'art. 8 del Codice di comportamento aziendale, in situazioni di incompatibilità e in condizioni di conflitto di interesse anche potenziale nei confronti dei destinatari del presente atto.*

Vista l'istanza della ditta Fantini Giada, pervenuta tramite posta elettronica certificata attraverso il Comune di Pesaro – Servizio Sviluppo Urbano ed Economico U.O. Edilizia Privata (Domanda SUE n. 1613/2026 - Pratica SUE n. 2026/884), acquisita agli atti di questo Ente con prot. n. 37006 del 01/09/2026, con la quale è stato trasmesso il Format di supporto Screening di Valutazione di Incidenza Proponente, ai sensi della D.G.R. 1661/2020, relativo a sanatoria senza opere, per aumento di volume del piano interrato e cambio di destinazione d'uso da autorimessa a cantina -wc , ai sensi dell'art.36-bis comma 5 lett.a) del DPR 380/01, in parziale difformità al PDC consistente nella maggiore altezza del locale cantina al piano terra (art.34 c.2 del DPR 380/01), nelle modifiche distributive interne e prospettiche (art.36-bis DPR 380/01) e nelle verifiche di tolleranza costruttive (art.34-bis del DPR 380/01) di un fabbricato unifamiliare sito in Loc.Trebbiantico, Via Dei Girasoli, 3 in Comune di Pesaro (PU), all'interno della ZPS IT5310024 - Colle San Bartolo e litorale pesarese.

Tenuto conto che l'istruttoria è stata avviata rispettando l'ordine temporale di registrazione al protocollo delle domande attinenti alla medesima tipologia provvedimento ed è stata conclusa nel rispetto del medesimo ordine temporale in relazione alle istruttorie con il medesimo tasso di complessità e fatti salvi gli eventuali sfasamenti temporali dovuti alle richieste di chiarimenti e/o integrazioni documentali.

...(omissis)...

Esaminati gli allegati alla domanda, in particolare il Format di supporto Screening di Valutazione di Incidenza Proponente, ai sensi della DGR 1661/2020

Valutate le condizioni di ammissibilità dell'istanza nonché i requisiti di legittimazione e i presupposti rilevanti ai fini del rilascio del provvedimento di cui in oggetto, si è provveduto all'analisi delle informazioni contenute nel Format Proponente riportando, ai sensi della D.G.R. 1661/2020), le conclusioni e l'esito del procedimento nel Format per Screening di Valutazione di incidenza - Istruttoria del Valutatore di Screening specifico che costituisce parte integrante e sostanziale della presente relazione (Allegato A).

Considerato che, nella redazione del Format per lo Screening di Valutazione di incidenza, il valutatore ha verificato la presenza di habitat e/o specie di interesse comunitario che potrebbero subire un danno, anche se limitato e temporaneo, dalla realizzazione dell'intervento.

Facendo salvi e impregiudicati eventuali diritti, azioni o ragioni di terzi nonché altra vincolistica.

Evidenziato:

- che l'area oggetto degli interventi di che trattasi, è localizzata nel Comune di Pesaro (PU), in Loc. Trebbiantico, Via Dei Girasoli, 3, in Comune di Pesaro (PU) all'interno della ZPS IT5310024 - Colle San Bartolo e litorale pesarese, distinta al N.C.E.U. al foglio 64 di Pesaro, map.le 864;
- che l'unità immobiliare oggetto di sanatoria presenta delle difformità per modifiche distributive interne e prospettiche rispetto allo stato legittimato in base all'art.36-bis del D.P.R. 380/01, realizzate in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività del titolo rilasciato in concomitanza dei lavori autorizzati con Concessione Edilizia n.49 del 24/03/1989 e Concessione Edilizia in variante n. 323 del 11/07/1992, ma di cui non è mai stata presentata adeguata variante finale, interventi realizzati nell'anno 1992 all'epoca di costruzione dell'edificio. Tali difformità, oggetto di sanatoria, riguardano in particolare:

1) PIANO INTERRATO:

- la formazione di una bocca di lupo posta in corrispondenza alla scala che conduce al portone d'ingresso uguale alle esistenti legittimate, per dimensione e tipologia;
- tramezzature di mattoni in laterizio da cm.8 al piano interrato che creano nuovi ambienti all'interno del vano cantina;
- il piano interrato è stato realizzato con una altezza interna superiore rispetto a quella legittimata (H.2.50 ml.); l'incremento di volume di tutto il piano interrato con destinazione "autorimessa" che come da progetto legittimato dovrebbe avere altezza uniforme di ml.2,50, ad oggi risulta nella porzione con destinazione "cantina-wc" (sup. mq. 90,36) con h. interna di ml.2,81 ossia una maggior altezza di 31 cm.; di questa porzione si chiede anche il cambio della destinazione d'uso da "AUTORIMESSA" ad uso "CANTINA-WC".
- la porzione attualmente ad autorimessa-lavanderia-cantina, che da progetto legittimato doveva avere una altezza interna di h 250 cm, risulta attualmente ad altezza variabili da h 271 cm ad h 299 cm. Il maggior volume totale realizzato al piano interrato (dovuto alla maggior altezza interna) risulta pari a + 61.47 mc ;

2) PIANO TERRA:

- la posizione delle due finestre al piano terra poste sul retro del fabbricato in corrispondenza del vano scala;
- sul fianco sinistro del fabbricato al piano terra la grande finestra posta ad angolo risulta divisa in due da una parte in muratura;
- tramezzatura in mattoni forati di laterizio dello spessore di cm.8 al vano scala che conduce al piano interrato;
- la scala interna che conduce al piano interrato risulta, rispetto allo stato legittimato, differire nello sviluppo della rampa;
- nella presenza di una pergola a sbalzo in legno, mai autorizzata, presente lungo il fianco destro del fabbricato davanti alla porta finestra del locale cantina che porta sul giardino esterno e realizzata successivamente all'epoca di costruzione dell'edificio in data 2007; dal punto di vista strutturale trattasi di intervento pivo di rilevanza ai fini sismici per la pubblica utilità, rientrando nel

punto B.1.2 dell' allegato A della DGR 1396 del 11/08/2025, pertanto si deposita in Comune apposita asseverazione di Legge.

- la maggior altezza interna del vano "CANTINA" presente al piano terra, che da progetto legittimato risulta essere ml.2,50 mentre ad oggi risulta essere ml. 2,70 in allineamento con tutto il resto della Superficie Utile del piano terra; pertanto i solai strutturali di piano, calpestio e soffitto, sono stati realizzati in maniera uniforme alla stesa quota che quindi non può più essere strutturalmente modificata senza comportare pregiudizio alle porzioni eseguite in conformità.

3) PIANO PRIMO:

- modifica alle tramezzature al piano primo con la conseguente divisione della soffitta in tre locali sempre a destinazione soffitta;
- apertura su muratura di tamponamento perimetrale, di carattere non strutturale, di una porta finestra per porre in diretta comunicazione una parte della soffitta con il terrazzo esterno al piano primo;
- nella camera da letto, apertura di finta finestra su buca già legittimata, mediante demolizione dei mattoni di laterizio, con infisso uguale agli altri esistenti su tutto il fabbricato;
- modesta variazione del vano scala che accede al piano primo;
- sostituzione del parapetto in cemento armato del terrazzo al primo piano, con ringhiera in ferro verniciata;
- sulla copertura del fabbricato insistono due lucernai tipo velux che rispetto a quelle legittimate differiscono lievemente nelle dimensioni (risultano più piccole) e leggermente traslate.

La ditta precisa in fase di istanza, che tutte le modeste modifiche oggetto di Sanatoria (art.36-bis del D.P.R. 380/01) , realizzate durante la fase costruttiva dell'edificio e quindi valutate dai tecnici dell'epoca, sia nella Relazione di Struttura Ultimata (dell'anno 1992 con integrazioni nell'anno 1993) che nel seguente Collaudo Statico Strutturale (depositato nel 1994) , riguardanti in gran parte elementi non strutturali (tramezzi interni e muri di tamponamento) si possono considerare come una Variante Strutturale Non Sostanziale.

- Che secondo la Carta della Vegetazione (Fitosociologica) della Regione Marche, l'area interessata dall'intervento è localizzata in un'area urbanizzata.
- Che secondo la Carta degli Habitat della Regione Marche non sono presenti habitat di interesse comunitario di cui all'allegato I della Direttiva 92/43/CEE.
- Che per quanto riguarda il potenziale disturbo nei confronti della fauna, non si prevedono impatti sostanziali e significativi. Inoltre non sono coinvolte specie animali di interesse comunitario di cui all'Allegato II della Direttiva 92/43/CEE né specie ornitiche riportate di cui all'Allegato I della Direttiva 2009/147/EC.
- Che non è prevista la produzione di materiali o rifiuti nella varie fasi dell'intervento.
- Che i rumori e le vibrazioni prodotti durante la fase dell'intervento avranno carattere temporaneo e saranno limitati al periodo strettamente necessario all'esecuzione dei lavori.
- Che gli interventi in oggetto, per quanto sopra esposto, non causeranno perdita e/o frammentazione di habitat di interesse comunitario né perdita e/o frammentazione di habitat di specie di interesse comunitario;
- Che gli interventi appaiono compatibili 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.

All'esito dell'istruttoria condotta risultano sussistenti i presupposti per accogliere favorevolmente l'istanza e per esprimere Screening di Incidenza specifico positivo, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 357/1997 e della D.R.G. 1661/2020, relativo a sanatoria senza opere, per aumento di volume del piano interrato e cambio di destinazione d'uso da autorimessa a cantina -wc , ai sensi dell'art.36-bis comma 5 lett.a) del DPR 380/01, in parziale difformità al PDC consistente nella maggiore altezza del locale cantina al piano terra (art.34 c.2 del DPR 380/01), modifiche distributive interne e prospettiche (art.36-bis DPR 380/01) e verifiche di tolleranza costruttive (art.34-bis del DPR 380/01) di fabbricato unifamiliare sito in Loc. Trebbiantico, Via Dei Girasoli, 3 in Comune di Pesaro

(PU) all'interno della ZPS IT5310024 - Colle San Bartolo e litorale pesarese .Ditta Fantini Giada. (Domanda SUE n. 1613/2026 - Pratica SUE n. 2026/884)."

Preso atto

- che, come attestato nella sopra riportata relazione, l'istruttoria è stata avviata rispettando l'ordine temporale di registrazione al protocollo delle domande attinenti alla medesima tipologia provvedimento, ed è stata conclusa nel rispetto del medesimo ordine temporale in relazione alle istruttorie con il medesimo tasso di complessità e fatti salvi gli eventuali sfasamenti temporali dovuti alle richieste di chiarimenti e/o integrazioni documentali.
- che il Dott. Sandro Di Massimo, responsabile del procedimento in oggetto e titolare della E.Q. 3.5 - "Centro Ricerche botanico-vegetazionali - Rete natura 2000 – Educazione, valorizzazione e progettazione ambientale", non si trova, così come dallo stesso dichiarato nella relazione istruttoria sopra riportata, in situazioni di incompatibilità e in condizioni di conflitto di interesse anche potenziale nei confronti dei destinatari del presente atto, così come previsto dall'art. 6-bis della L. 241/1990 e dall'art. 8 del Codice di comportamento aziendale.

Visti:

- *la Legge 7 aprile 2014, n. 56 - "Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni";*
- *la Legge Regionale 3 aprile 2015, n. 13 - "Disposizioni per il riordino delle funzioni amministrative esercitate dalle Province";*
- *il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 - "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali", e in particolare:*
 - *l'articolo 107 concernente le "Funzioni e le responsabilità della dirigenza";*
 - *l'articolo 147 bis, comma 1 concernente, nella fase preventiva di formazione dell'atto, il "Controllo di regolarità amministrativa e contabile";*
- *lo Statuto dell'Ente, e in particolare l'art. 33 relativo alle "Funzioni e responsabilità dirigenziali";*
- *il Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e Servizi, approvato con Decreto Presidenziale di Governo n. 49/2023, e in particolare l'art. 36 concernente le "Funzioni e competenze dei dirigenti";*
- *la legge 7 agosto 1990, n. 241 - "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi".*

Visto l'allegato parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica di cui all'art. 147 bis, comma 1 del D.Lgs. 267/2000, come introdotto dall'art. 3 comma 1 del Decreto Legge 10.10.2012, n. 174 convertito con modificazioni dalla Legge 7/12/2012, n. 213, espresso dal Dott. Sandro Di Massimo, in qualità di Responsabile del Procedimento e titolare di E.Q. 3.5 - "Centro Ricerche

botanico-vegetazionali - Rete natura 2000 – Educazione, valorizzazione e progettazione ambientale”.

Dato atto.

- che dal presente atto non derivano riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e pertanto non è dovuto il parere di regolarità contabile preventivo ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000.

- che tutti gli atti normativi richiamati nel presente atto sono da intendersi comprensivi, ove intervenute, delle successive modifiche e integrazioni.

Dato atto altresì che il sottoscritto non si trova, ai sensi dell'art. 6-bis della L. 241/1990 e dell'art. 8 del Codice di comportamento aziendale, in situazioni di incompatibilità e in condizioni di conflitto di interesse anche potenziale nei confronti dei destinatari del presente atto.

Ritenuto di dover disporre, sulla base delle motivazioni di cui alla relazione istruttoria riportata in narrativa, l'atto di che trattasi poiché adempimento spettante al sottoscritto.

D E T E R M I N A

1. Di approvare, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, l'Allegato A - “Format per Screening di Valutazione di incidenza - Istruttoria del Valutatore di Screening specifico” (corrispondente a quello allegato alla D.G.R. 1661/2020), contenente, nella fattispecie, l'esito positivo dello Screening di Incidenza specifico dell'intervento di cui al punto 2 del presente dispositivo.
2. Di accogliere pertanto l'istanza della ditta Fantini Giada e di esprimere Screening di Incidenza Specifico positivo, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 357/1997 e della D.R.G. 1661/2020, relativo a sanatoria senza opere, per aumento di volume del piano interrato e cambio di destinazione d'uso da autorimessa a cantina -wc , ai sensi dell'art.36-bis comma 5 lett.a) del DPR 380/01, in parziale difformità al PDC consistente nella maggiore altezza del locale cantina al piano terra (art.34 c.2 del DPR 380/01), modifiche distributive interne e prospettiche (art.36-bis DPR 380/01) e verifiche di tolleranza costruttive (art.34-bis del DPR 380/01) di fabbricato unifamiliare sito in Loc. Trebbiantico, Via Dei Girasoli, 3 in Comune di Pesaro (PU) all'interno della ZPS IT5310024 - Colle San Bartolo e litorale pesarese.
3. Di precisare che il presente parere di Screening specifico positivo ha validità pari a 5 anni, ai sensi dell'Allegato 1 della D.G.R. 1661/2020, e non sostituisce in alcun modo ulteriori pareri o atti di assenso, comunque denominati, di competenza di questa o di altre amministrazioni.
4. Di provvedere alla pubblicazione in forma integrale del presente provvedimento dirigenziale all'Albo Pretorio on-line dell'Ente e di riportarlo altresì, quanto all'oggetto, nell'elenco dei provvedimenti dirigenziali pubblicati nella sezione

"Amministrazione Trasparente" dell'Ente, secondo quanto previsto dall'articolo 23 del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33.

5. Di dare mandato all'Ufficio 3.5.1 Centro Ricerche Floristiche Marche - Gestione Aree Protette - Gestione progetti per la sostenibilità ambientale e l'educazione ambientale di comunicare il presente atto al Comune di Pesaro – Servizio Sviluppo Urbano ed Economico U.O. Edilizia Privata nonché al Gruppo Carabinieri Forestale di Pesaro e Urbino e alla Polizia Provinciale, in qualità di organi di sorveglianza della Rete Natura 2000, così come previsto dalle Linee guida regionali (D.G.R n. 1661/2020).
6. Di rappresentare, ai sensi dell'articolo 3, comma 4, della L. 241/1990, che avverso il presente atto è possibile, ai sensi dell'art. 29 del Codice del processo amministrativo di cui al D.Lgs. n. 104/2010, proporre, innanzi al TAR Marche, nel termine di decadenza di sessanta giorni, azione di annullamento per violazione di legge, incompetenza ed eccesso di potere; contro il medesimo atto è ammessa altresì la presentazione, entro centoventi giorni, del ricorso straordinario di cui all'art. 8 e ss. del D.P.R. n. 1199/1971 come modificato, dall'art. 6 del D.L. n. 19 del 19.02.2026, convertito in Legge n. 50 del 20.04.2026.

**Il Dirigente del Servizio 3
PACCHIAROTTI ANDREA**

sottoscritto con firma digitale

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

OGGETTO: COMUNE DI PESARO. SCREENING DI INCIDENZA POSITIVO RELATIVO ALLA SANATORIA SENZA OPERE, PER AUMENTO DI VOLUME DEL PIANO INTERRATO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA AUTORIMESSA A CANTINA -WC , AI SENSI DELL'ART.36-BIS COMMA 5 LETT.A) DEL DPR 380/01, IN PARZIALE DIFFORMITÀ AL PDC CONSISTENTE NELLA MAGGIORE ALTEZZA DEL LOCALE CANTINA AL PIANO TERRA, MODIFICHE DISTRIBUTIVE INTERNE E PROSPETTICHE , NONCHÉ VERIFICHE DI TOLLERANZA COSTRUTTIVE DI UN FABBRICATO UNIFAMILIARE SITO IN LOC.TREBBIANTICO, ALL'INTERNO DELLA ZPS IT5310024 - COLLE SAN BARTOLO E LITORALE PESARESE. D.P.R. 357/1997; D.G.R. N. 1471/2008; D.G.R. 1661/2020. CL. 009-9 FASCICOLO N. 76/2026.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE: 3127 / 2026

=====

Ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1 del D. Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di determinazione, attestando la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa

Pesaro, li 10/09/2026

Il responsabile del procedimento
Titolare della E.Q. 3.5
Dott.Sandro Di Massimo
PACCHIAROTTI ANDREA
sottoscritto con firma elettronica



Format per Screening di Valutazione di incidenza per Piani/Programmi/Progetti/Interventi/Attività
Istruttoria del Valutatore di Screening specifico
ISTRUTTORIA VALUTATORE PER SCREENING SPECIFICO

Oggetto P/P/I/A:	Sanatoria senza opere, per aumento di volume del piano interrato e cambio di destinazione d'uso da autorimessa a cantina -wc , ai sensi dell'art.36-bis comma 5 lett.a) del DPR 380/01, in parziale difformità al PDC consistente nella maggiore altezza del locale cantina al piano terra, modifiche distributive interne e prospettiche , nonché verifiche di tolleranza costruttive di un fabbricato unifamiliare sito in Loc.Trebbiantico, all'interno della ZPS IT5310024 - Colle San Bartolo e litorale pesarese.
Tipologia P/P/I/A:	☐ Piani faunistici/piani ittici ☐ Calendari venatori/ittici ☐ Piani urbanistici/paesaggistici ☐ Piani energetici/infrastrutturali ☐ Altri piani o programmi: ☐ Realizzazione ex novo di strutture ed edifici ☐ Manutenzione di opere civili ed infrastrutture esistenti ☐ Manutenzione e sistemazione di fossi, canali, corsi d'acqua ☐ Attività agricole ☐ Attività forestali ☐ Manifestazioni motoristiche, ciclistiche, gare cinofile, eventi sportivi, sagre e/o spettacoli pirotecnici, eventi/riprese cinematografiche e spot pubblicitari,etc. ☒ Sanatoria senza opere per modifiche interne e prospettiche
Proponente:	Ditta Fantini Giada, di cui istanza pervenuta tramite posta elettronica certificata attraverso il Comune di Pesaro – Servizio Sviluppo Urbano ed Economico U.O. Edilizia Privata (Domanda SUE n. 1613/2026 - Pratica SUE n. 2026/884), acquisita agli atti di questo Ente con prot. n. 37006 del 01/09/2026, con la quale è stato trasmesso il Format di supporto Screening di Valutazione di Incidenza Proponente, ai sensi della D.G.R. 1661/2020.
La proposta è assoggetta alle disposizioni dell'art. 10, comma 3, D.lgs. 152/06 s.m.i. e pertanto è valutata nell'ambito di altre procedura integrate VIA/VAS -V.Inc.A.?	
☐ SI ☒ NO	
Se, SI, fare riferimento alla procedura e specificare:	

.....				
SEZIONE 1 – LOCALIZZAZIONE, INQUADRAMENTO TERRITORIALE, VERIFICA DOCUMENTAZIONE				
1.1. LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO TERRITORIALE				
Regione: MARCHE Comune: PESARO Prov.: PU Località: Trebbiantico Indirizzo: Via Dei Girasoli n. 3				Contesto localizzativo ☐ Centro urbano ☒ zona periurbana ☐ Aree agricole ☐ Aree industriali ☐ Aree naturali ☐ Area costiera (Spiaggia)
Particelle catastali:(se ritenute utile e necessarie)	Foglio 64	Mappale 864	Sub.	
Coordinate geografiche:(se ritenute utili e necessarie)S.R.:	LAT.			
	LONG.			
Nel caso di Piano/Programma , descrivere area vasta di attuazione(oppure fare riferimento alla specifiche della documentazione di piano o programma):				
1.2 Documentazione progettuale: VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE PRESENTATA DAL PROPONENTE (compilare solo se la documentazione è ritenuta utile alla valutazione)				
☐ File vettoriali/shape della localizzazione dell'P/P/I/A			☒ Relazione descrittiva ed esaustiva dell'intervento/attività	
☐ Carta zonizzazione di Piano			☐ Eventuali studi ambientali disponibili	
☐ Relazione di Piano/Programma			☐ Cronoprogramma di dettaglio	
☐ Planimetria di progetto e delle eventuali aree di cantiere			Altri documenti:	

☒ Ortofoto con localizzazione delle aree di P/I/A e eventuali aree di cantiere			- Stralcio PRG		
☒ Documentazione fotografica					
☐ Informazioni per l'esatta localizzazione e cartografie					

La documentazione fornita dal Proponente è completa e sufficiente ad inquadrare territorialmente il P/P/I/A e comprenderne la portata?

☒ SI ☐ NO

*Se, **No**, indicare la documentazione ritenuta necessaria e/o mancante e vedere sez.5.1 e 7:*

.....

.....

.....

1.3 - SINTESI DEI CONTENUTI DELLA PROPOSTA

Sanatoria senza opere, per aumento di volume del piano interrato e cambio di destinazione d'uso da autorimessa a cantina -wc , ai sensi dell'art.36-bis comma 5 lett.a) del DPR 380/01, in parziale difformità al PDC consistente nella maggiore altezza del locale cantina al piano terra (art.34 c.2 del DPR 380/01), modifiche distributive interne e prospettiche (art.36-bis DPR 380/01) e verifiche di tolleranza costruttive (art.34-bis del DPR 380/01) di un fabbricato unifamiliare

SEZIONE 2 – LOCALIZZAZIONE P/P/I/A IN RELAZIONE AI SITI NATURA 2000

SITI NATURA 2000

		ZPS IT5310024	Colle San Bartolo e litorale pesarese

Obiettivi e Misure di conservazione e/o Piano di Gestione	<u>Per ogni sito Indicare lo strumento di gestione e l'atto approvativo</u> ZPS IT 5310024 Strumento di gestione: D.G.R. 1471/2008
--	--

2.1 - Il P/P/I/A interessa aree naturali protette nazionali o regionali? ☐ Si ☒ No	Aree Protette ai sensi della Legge 394/91: EUAP _____ Eventuale nulla osta/autorizzazione/parere rilasciato dell'Ente Gestore dell'Area Protetta <i>(se disponibile e già rilasciato)</i>: Riportare eventuale elementi rilevanti presenti nell'atto <i>(se utile)</i>:
Il P/P/I/A interessa altre tipologie di aree tutelate (Ramsar, IBA, fasce di rispetto PAI o D.lgs 42/04 s.m.i., etc.)? <i>(verifica facoltativa, laddove ritenuta opportuna)</i> ☒ Si ☐ No Se, Si, indicare quale ed allegare eventuale parere ottenuto: Indicare eventuali vincoli presenti: Vincoli D.lgs n. 42/'04 – "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio": • art. 142, lettera a), territori costieri: Litorale adriatico • art. 142, comma 3, lettere a) e b), Zone esenti. Vincolo idrogeologico: art. 55 - Aree adiacenti	
2.2 - ANALISI PER P/P/I/A ESTERNI AI SITI NATURA 2000	
- Sito cod. IT _____ distanza dal sito: (_ metri) - Sito cod. IT _____ distanza dal sito: (_ metri) - Sito cod. IT _____ distanza dal sito: (_ metri) Sulla base delle informazioni fornite dal Proponente, la distanza dai siti e gli elementi di discontinuità o barriere fisiche di origine naturale o antropica (es. diversi reticoli idrografici, centri abitati, infrastrutture ferroviarie o stradali, zone industriali, etc.) presenti tra l'area di attuazione del P/P/I/A ed i siti sopra indicati, sono sufficienti ad escludere il verificarsi di incidenze sui sito/i Natura 2000 medesimi?? ☐ Si ☐ No Se, Si, descrivere perché: 	
SEZIONE 3 - ADEGUATE CONOSCENZE E BASI INFORMATIVE DEL SITO/I NATURA 2000 INTERASSATO/I	

Nel caso specifico, considerata la proposta in esame, le informazioni disponibili sul sito/i Natura 2000 in possesso dell'Autorità delegata alla Valutazione di incidenza sono sufficienti per poter procedere all'istruttoria di screening? (se, **No**, quindi se le informazioni in possesso del Valutatore non sono adeguate si procede a Valutazione Appropriata – sez. 12).

☒ SI ☐ NO

Se, **No**, perché:

.....

.....

.....

SEZIONE 4- DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DEL SITO NATURA 2000

SITO NATURA 2000 – ZPS IT5310024

Stato di conservazione di habitat e specie di interesse comunitario ed obiettivi di conservazione del sito Natura 2000 presenti nell'area del P//P/I/A(n.b. ripetere tabella per ogni sito/i Natura 2000 interessato/i dalla proposta)

STANDARD DATA FORM	STATO DI CONSERVAZIONE	OBIETTIVO E/O MISURE DI CONSERVAZIONE	PRESSIONI E/O MINACCE
<i>Habitat e Specie di interesse comunitario presenti (All. I e II DH, Art. 4 DU),</i>	<i>Report art. 17 DH o 12 DU, o info più di dettaglio da PdG e MdC.</i>	<i>Obiettivi* e/o Misure di Conservazione e/o Piani di Gestione. (*se definiti)</i>	<i>Report art. 17 DH o 12 DU, o info più di dettaglio da PdG e MdC.</i>

Secondo la Carta degli Habitat della Regione Marche non sono presenti habitat di interesse comunitario di cui all'allegato I della Direttiva 92/43/CEE.

Ulteriori utili informazioni sulle caratteristiche del sito/i Natura 2000 e/o eventuali ulteriori pressioni e minacce identificate nello SDF: (informazioni facoltative)			

4.1 - Determinare se il P/P/I/A è direttamente connesso o necessario alla gestione del sito Natura 2000

La proposta è	Se, Si , in che modo la proposta potrà contribuire al raggiungimento di uno o più
---------------	--

direttamente connessa alla gestione del sito Natura 2000? ☐ SI ☒ NO	obiettivi di conservazione del sito?
SEZIONE 5 – ANALISI DEI POSSIBILI FATTORI DI INCIDENZA	
5.1 - Analisi gli elementi del P/P/I/A ed individuazione di altri P/P/I/A che insieme possono incidere in maniera significativa sul sito Natura 2000	
La descrizione e la caratterizzazione della proposta fornita dal proponente è adeguata per la valutazione del possibile verificarsi di incidenza negativa sul sito/i Natura 2000 per il livello di screening? ☒ SI ☐ NO Se, No , perché:	
Specificare gli elementi del P/P/I/A che possono generare interferenze sul sito Natura 2000: 1. 2. 3. 4.	
5.2 - E' necessario richiedere integrazioni alla documentazione relativa alla proposta al fine di identificare tutti i possibili fattori di incidenza? Se, Si, riportare elenco nella sezione 7, parte (A) "Verifica completezza integrazioni". ☐ SI ☒ NO Se SI , perché:	

Esistono altri P/P/I/A che insistono sul medesimo sito Natura 2000?

☐ SI ☒ NO

Se, Sì, quali:

1.
2.
3.
4.

In che modo gli effetti di questi ulteriori P/P/I/A possono essere correlati alla proposta in esame?

.....

Evidenziare gli effetti cumulativi e/o sinergici:

1.
2.
3.
4.

SEZIONE 6–VERIFICA CONDIZIONI D’OBBLIGO (n.b. sezione da compilare solo se sono state adottate le condizioni d’obbligo)

6.1 –Sono state inserite condizioni d’obbligo per la realizzazione della proposta?

☐ SI ☐ NO

6.2 -Sono state correttamente individuate Condizioni d’obbligo coerenti con la proposta? (n.b. per ogni condizione d’obbligo inserita valutare se corretta/coerente ed idonea Sì/No)

Riferimento all’Atto di individuazione delle Condizioni d’Obbligo:

.....

Condizioni d’obbligo inserite:

- ☐ SI ☐ NO
- ☐ SI ☐ NO
- ☐ SI ☐ NO
- ☐ SI ☐ NO

Se **No**, perché:

.....

6.3 - Sono state richieste integrazioni e/o l'inserimento di ulteriori Condizioni d'obbligo? Se, Sì, riportare elenco nella sezione 7, parte (B) "Verifica completezza integrazioni".

☐ SÌ ☐ NO

Se **Sì**, perché:

.....
.....
.....

SEZIONE 7-VERIFICA COMPLETEZZA INTEGRAZIONI RICHIESTE

Con comunicazione n.....(*citare riferimento*) ... sono state richieste integrazioni al proponente.
Il proponente ha riscontrato la richiesta di integrazioni?

☐ SÌ ☐ NO

Se **No**, procedere all'archiviazione dell'istanza.

Se **Sì**, specificare gli estremi della comunicazione con il quale sono state acquisite le integrazioni richieste:

A) La documentazione integrativa riguardo la descrizione e documentazione progettuale è completa e coerente con la richiesta (5.2)?

1) ☐ SÌ ☐ NO
2) ☐ SÌ ☐ NO
3) ☐ SÌ ☐ NO

Se **No**, perché: (*n.b..Un eventuale risposta negativa (NO) in questa sezione, determina l'archiviazione dell'istanza- sez. 12*)

Se, **Sì**, ritornare a sezione 1.3.

B) La documentazione integrativa riguardo le Condizioni d'Obbligo è completa e coerente con la richiesta (6.3)?

1) ☐ SÌ ☐ NO
2) ☐ SÌ ☐ NO
3) ☐ SÌ ☐ NO

Se **No**, perché: (*n.b..Un eventuale risposta negativa (NO) in questa sezione, determina l'archiviazione dell'istanza- sez. 12*)

.....
.....
.....

SEZIONE 8 – VERIFICA DELLE POTENZIALI INCIDENZE SUL SITO NATURA 2000 (ripetere per ogni sito Natura 2000 coinvolto)

8.1 Le azioni previste nella proposta corrispondono a pressioni e/o minacce individuate nell'ambito del Report di cui all'art. 17 DH o 12 DU e/o inserite nello Standard Data Form?

☐ SI ☒ NO

Se **SI**, quali:

1.
2.
3.

8.2 Le azioni previste nella proposta corrispondono a pressioni e minacce individuate per gli obiettivi di conservazione del sito nel Piano di Gestione e/o nelle Misure di Conservazione?

☐ SI ☒ NO

Se **SI**, quali:

1.
2.
3.

8.3 La proposta rientra tra quelle non ammissibili secondo quanto previsto dalle Misure di Conservazione e/o dal Piano di Gestione del sito Natura 2000?

☐ SI ☒ NO

Se **Si**, concludere lo screening negativamente e specificare le motivazione (da riportare in sez. 11):

.....

Le modalità di esecuzione della proposta sono conformi con quanto previsto dalle Misure di Conservazione e/o dal Piano di Gestione del sito Natura 2000?

☒ SI ☐ NO

Se **No**, perché:

.....

Le Condizioni d'obbligo inserite sono sufficienti a garantire il rispetto degli obiettivi di conservazione del sito?

☐ SI ☐ NO

Se **No**, perché:

.....

SEZIONE 9 - VALUTAZIONE DELLA SIGNIFICATIVITÀ DELL'INCIDENZA SUL SITO NATURA 2000 *(ripetere per ogni sito Natura 2000 coinvolto)*

9.1 HABITAT DI INTERESSE COMUNITARIO

Habitat di interesse comunitario (Allegato I DH) interessati dalla proposta:

Secondo la Carta degli Habitat della Regione Marche non sono presenti habitat di interesse comunitario di cui all'allegato I della Direttiva 92/43/CEE.

Possibile perdita di habitat di interesse comunitario:

cod. habitat:

(n.b. ripetere per ogni habitat coinvolto)

☒ No

☐ SI

☐ Permanente

☐ Temporaneo

Possibile frammentazione di habitat di interesse comunitario:

cod. habitat:

(n.b. ripetere per ogni habitat coinvolto)

☒ No

☐ SI

☐ Permanente

☐ Temporaneo

9.2 - SPECIE ED HABITAT DI SPECIE DI INTERESSE COMUNITARIO

Specie di interesse comunitario (Allegato II DH e art. 4 DU) interessati dalla proposta:

Gli interventi non causeranno perdita e/o frammentazione di habitat di interesse comunitario né perdita e/o frammentazione di habitat di specie di interesse comunitario;

Per quanto riguarda il potenziale disturbo nei confronti della fauna, non si prevedono impatti sostanziali e significativi. Inoltre non sono coinvolte specie animali di interesse comunitario di cui all'Allegato II della Direttiva 92/43/CEE né specie ornitiche riportate di cui all'Allegato I della Direttiva 2009/147/EC

Possibile perturbazione/disturbo di specie di interesse comunitario:

specie:

(n.b. ripetere per ogni specie coinvolta)

☒ No

☐ SI

☐ Permanente

☐ Temporaneo

Possibile perdita diretta/indiretta di specie di interesse comunitario<i>(n.b. ripetere per ogni specie coinvolta)</i> specie: N. coppie, individui, esemplari da SDF:	☒ No	☐ SI Stima n. (coppie, individui, esemplari) persi:
Possibile perdita/frammentazione di habitat di specie: specie: tipologia habitat di specie: <i>(n.b. ripetere per ogni habitat di specie coinvolto)</i>	☒ No	☐ SI ☐ Permanente ☐ Temporaneo
9.3 –Valutazione effetti cumulativi	Gli altri P/P/I/A che insistono sul sito Natura 2000 in esame possono generare incidenze cumulative e/o sinergiche significative congiuntamente con la proposta in esame? ☐ SI ☒ NO Se Si, quali ed in che modo incidono significativamente sul sito, congiuntamente alla proposta in esame: 	
9.4 –valutazione effetti indiretti	La proposta può generare incidenze indirette sul sito Natura 2000? ☐ SI ☒ NO Se Si, quali: 	

SEZIONE 10 - SINTESI VALUTAZIONE

L'intervento può generare incidenze dirette, indirette, e/o cumulative, anche potenziali, su habitat di interesse comunitario

☐ SI ☒ NO

Se, Si, perché:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

L'intervento può generare incidenze dirette, indirette, e/o cumulative, anche potenziali, su specie di interesse comunitario

☐ SI ☒ NO

Se, Si, perché:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

L'intervento può generare incidenze dirette, indirette, e/o cumulative, anche potenziali, sull'integrità del sito/i Natura 2000?

☐ SI ☒ NO

Se, Si, perché:

.....
.....

SEZIONE 11 – CONCLUSIONE DELLO SCREENING SPECIFICO

Conclusioni e motivazioni (parere motivato): (n.b. da riportare nel parere di screening)

Esaminato il Format di supporto Screening di Valutazione di Incidenza presentato ai sensi della D.G.R. 1661/2020

Evidenziato:

- che l'area oggetto degli interventi di che trattasi, è localizzata nel Comune di Pesaro (PU), in Loc. Trebbiantico, Via Dei Girasoli, 3, in Comune di Pesaro (PU) all'interno della ZPS IT5310024 - Colle San Bartolo e litorale pesarese, distinta al N.C.E.U. al foglio 64 di Pesaro, map.le 864;
- che l'unità immobiliare oggetto di sanatoria presenta delle difformità per modifiche distributive interne e prospettiche rispetto allo stato legittimato in base all'art.36-bis del D.P.R. 380/01, realizzate in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività del titolo rilasciato in concomitanza dei lavori autorizzati con Concessione Edilizia n.49 del 24/03/1989 e Concessione Edilizia in variante n. 323 del 11/07/1992, ma di cui non è mai stata presentata adeguata variante finale, interventi realizzati nell'anno 1992 all'epoca di costruzione dell'edificio.

Tali difformità, oggetto di sanatoria, riguardano in particolare:

1) PIANO INTERRATO:

- la formazione di una bocca di lupo posta in corrispondenza alla scala che conduce al portone d'ingresso uguale alle esistenti legittimate, per dimensione e tipologia;
- tramezzature di mattoni in laterizio da cm.8 al piano interrato che creano nuovi ambienti

all'interno del vano cantina;

- il piano interrato è stato realizzato con una altezza interna superiore rispetto a quella legittimata (H.2.50 ml.); l'incremento di volume di tutto il piano interrato con destinazione "autorimessa" che come da progetto legittimato dovrebbe avere altezza uniforme di ml.2,50, ad oggi risulta nella porzione con destinazione "cantina-wc" (sup. mq. 90,36) con h. interna di ml.2,81 ossia una maggior altezza di 31 cm.; di questa porzione si chiede anche il cambio della destinazione d'uso da "AUTORIMESSA" ad uso "CANTINA-WC".
- la porzione attualmente ad autorimessa-lavanderia-cantina, che da progetto legittimato doveva avere una altezza interna di h 250 cm, risulta attualmente ad altezza variabili da h 271 cm ad h 299 cm. Il maggior volume totale realizzato al piano interrato (dovuto alla maggior altezza interna) risulta pari a + 61.47 mc ;

2) PIANO TERRA:

- la posizione delle due finestre al piano terra poste sul retro del fabbricato in corrispondenza del vano scala;
- sul fianco sinistro del fabbricato al piano terra la grande finestra posta ad angolo risulta divisa in due da

una parte in muratura;

- tramezzatura in mattoni forati di laterizio dello spessore di cm.8 al vano scala che conduce al piano interrato;
- la scala interna che conduce al piano interrato risulta, rispetto allo stato legittimato, differire nello sviluppo della rampa;
- nella presenza di una pergola a sbalzo in legno, mai autorizzata, presente lungo il fianco destro del fabbricato davanti alla porta finestra del locale cantina che porta sul giardino esterno e realizzata successivamente all'epoca di costruzione dell'edificio in data 2007; dal punto di vista strutturale trattasi di intervento pivo di rilevanza ai fini sismici per la pubblica utilità, rientrando nel punto B.1.2 dell' allegato A della DGR 1396 del 11/08/2025, pertanto si deposita in Comune apposita asseverazione di Legge.
- la maggior altezza interna del vano "CANTINA" presente al piano terra, che da progetto legittimato risulta essere ml.2,50 mentre ad oggi risulta essere ml. 2,70 in allineamento con tutto il resto della Superficie Utile del piano terra; pertanto i solai strutturali di piano, calpestio e soffitto, sono stati realizzati in maniera uniforme alla stesa quota che quindi non può più essere strutturalmente modificata senza comportare pregiudizio alle porzioni eseguite in conformità.

3) PIANO PRIMO:

- modifica alle tramezzature al piano primo con la conseguente divisione della soffitta in tre locali sempre a destinazione soffitta;
- apertura su muratura di tamponamento perimetrale, di carattere non strutturale, di una porta finestra per porre in diretta comunicazione una parte della soffitta con il terrazzo esterno al piano primo;
- nella camera da letto, apertura di finta finestra su bucatra già legittimata, mediante demolizione dei mattoni di laterizio, con infisso uguale agli altri esistenti su tutto il fabbricato;
- modesta variazione del vano scala che accede al piano primo;
- sostituzione del parapetto in cemento armato del terrazzo al primo piano, con ringhiera in ferro verniciata;
- sulla copertura del fabbricato insistono due lucernai tipo velux che rispetto a quelle legittimate differiscono lievemente nelle dimensioni (risultano più piccole) e leggermente traslate.

La ditta precisa in fase di istanza, che tutte le modeste modifiche oggetto di Sanatoria (art.36-bis del D.P.R. 380/01) , realizzate durante la fase costruttiva dell'edificio e quindi valutate dai tecnici dell'epoca, sia nella Relazione di Struttura Ultimata (dell'anno 1992 con integrazioni nell'anno 1993) che nel seguente Collaudo Statico Strutturale (depositato nel 1994) , riguardanti in gran parte elementi non strutturali (tramezzi interni e muri di tamponamento) si possono considerare come una Variante Strutturale Non Sostanziale.

- Che secondo la Carta della Vegetazione (Fitosociologica) della Regione Marche, l'area interessata dall'intervento è localizzata in un'area urbanizzata.

- Che secondo la Carta degli Habitat della Regione Marche non sono presenti habitat di interesse comunitario di cui all'allegato I della Direttiva 92/43/CEE.

- Che per quanto riguarda il potenziale disturbo nei confronti della fauna, non si prevedono impatti sostanziali e significativi. Inoltre non sono coinvolte specie animali di interesse comunitario di cui all'Allegato II della Direttiva 92/43/CEE né specie ornitiche riportate di cui all'Allegato I della Direttiva 2009/147/EC.

- Che non è prevista la produzione di materiali o rifiuti nella varie fasi dell'intervento.

- Che i rumori e le vibrazioni prodotti durante la fase dell'intervento avranno carattere temporaneo e saranno limitati al periodo strettamente necessario all'esecuzione dei lavori.

- Che gli interventi in oggetto, per quanto sopra esposto, non causeranno perdita e/o frammentazione di habitat di interesse comunitario né perdita e/o frammentazione di habitat di specie di interesse comunitario;

Che gli interventi appaiono compatibili 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.

All'esito dell'istruttoria condotta risultano sussistenti i presupposti per accogliere favorevolmente l'istanza e per esprimere Screening di Incidenza specifico positivo, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 357/1997 e della D.R.G. 1661/2020, relativo a sanatoria senza opere, per aumento di volume del piano interrato e cambio di destinazione d'uso da autorimessa a cantina -wc , ai sensi dell'art.36-bis comma 5 lett.a) del DPR 380/01, in parziale difformità al PDC consistente nella maggiore altezza del locale cantina al piano terra (art.34 c.2 del DPR 380/01), modifiche distributive interne e prospettiche (art.36-bis DPR 380/01) e verifiche di tolleranza costruttive (art.34-bis del DPR 380/01) di fabbricato unifamiliare sito in Loc. Trebbiantico, Via Dei Girasoli, 3 in Comune di Pesaro (PU) all'interno della ZPS IT5310024 - Colle San Bartolo e litorale pesarese .Ditta Fantini Giada.(Domanda SUE n. 1613/2026 - Pratica SUE n. 2026/884).

SEZIONE 12 – CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO DI SCREENING

	Esito positivo	Esito negativo	
<u>ESITO DELLO SCREENING:</u> <i>(le motivazioni devono essere specificate nella sezione 11)</i>	☒ POSITIVO (Screening specifico) Lo screening di incidenza specifico si conclude positivamente, senza necessità di procedere a Valutazione Appropriata; nell'atto amministrativo riportare il parere motivato (Sez. 12) sulla base del quale lo screening si è concluso con Esito positivo.	☐ NEGATIVO ☐ RIMANDO A VALUTAZIONE APPROPRIATA ☐ ARCHIVIAZIONE ISTANZA <i>(motivata da carenze documentali/mancate integrazioni – sez. 8. oppure da altre motivazioni di carattere amministrativo)</i> Specificare (se necessario):	
Ufficio / Struttura competente:	Valutatore	Firma	Luogo e data
Provincia di Pesaro e Urbino – Servizio 3 – Amministrativo – Trasporto privato – Ambiente - Urbanistica - Pianificazione territoriale	Dott. Sandro Di Massimo	Il Responsabile della E.Q. 3.5 Dott. Sandro Di Massimo (Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)	Pesaro, data della firma digitale

Titolare della E. Q. 3.5 - Centro Ricerche Botanico-Vegetazionali - Rete Natura 2000 – Educazione, valorizzazione e progettazione ambientale Dott. Sandro Di Massimo
Via Barsanti, 18 – 61122 Pesaro. Telefono 0721.52602 - e-mail: s.dimassimo@provincia.ps.it Posta elettronica certificata (PEC):
provincia.pesarourbino@legalmail.it - <http://www.provincia.pu.it>



**Provincia
di Pesaro e Urbino**

CERTIFICATO DI INIZIO PUBBLICAZIONE

Registro per le Determine N. 1259 DEL 10/09/2026

OGGETTO: COMUNE DI PESARO. SCREENING DI INCIDENZA POSITIVO RELATIVO ALLA SANATORIA SENZA OPERE, PER AUMENTO DI VOLUME DEL PIANO INTERRATO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA AUTORIMESSA A CANTINA -WC , AI SENSI DELL'ART.36-BIS COMMA 5 LETT.A) DEL DPR 380/01, IN PARZIALE DIFFORMITÀ AL PDC CONSISTENTE NELLA MAGGIORE ALTEZZA DEL LOCALE CANTINA AL PIANO TERRA, MODIFICHE DISTRIBUTIVE INTERNE E PROSPETTICHE , NONCHÉ VERIFICHE DI TOLLERANZA COSTRUTTIVE DI UN FABBRICATO UNIFAMILIARE SITO IN LOC.TREBBIANTICO, ALL'INTERNO DELLA ZPS IT5310024 - COLLE SAN BARTOLO E LITORALE PESARESE. D.P.R. 357/1997; D.G.R. N. 1471/2008; D.G.R. 1661/2020. CL. 009-9 FASCICOLO N. 76/2026.

Si certifica che l'atto in oggetto viene oggi pubblicato all'Albo Pretorio on line di questa Amministrazione per 15 giorni interi e consecutivi.

Pesaro, li 10/09/2026

L'Addetto alla Pubblicazione
LUGLI EMANUELA
sottoscritto con firma digitale