



**ENTE PARCO NATURALE REGIONALE  
DEL MONTE SAN BARTOLO  
REGIONE MARCHE**

N. protocollo	<b>185</b>
N. deliberazione	<b>4</b>
Data della deliberazione	<b>23.02.2024</b>

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DIRETTIVO**

**OGGETTO: Variante non sostanziale al Piano del Parco Naturale del Monte San Bartolo vigente, relativamente alla concessione convenzionata cc 0.452, situata in località Santa Marina Alta, ai sensi del combinato disposto degli artt. 15, comma 5, e 30 della L.R. Marche n.34/92 e s.m.i. Espressione parere ai sensi dell'art.1, comma 5, delle N.T.A. del Piano del Parco.**

L'anno duemilaventiquattro il giorno 23 del mese di febbraio alle ore 18.00 in Pesaro, presso la sede dell'Ente Parco in Fiorenzuola di Focara, Piazza Alighieri n.1 a seguito di regolare convocazione (prot. n. 185), si è riunito il Consiglio Direttivo dell'Ente Parco Naturale Regionale del Monte San Bartolo con le presenze sotto indicate:

			P.	A.
1)	Buttafarro Gaetano	Consigliere	<b>X</b>	
2)	Cipolletta Rosalia	Consigliere	<b>X</b>	
3)	Ciuffolini Santino	Consigliere	<b>X</b>	
4)	Garattoni Gianluigi	Consigliere		<b>X</b>
5)	Leva Silvano	Presidente	<b>X</b>	
6)	Mariani Stefano	Consigliere		<b>X</b>
7)	Sanchioni Matteo	Consigliere	<b>X</b>	

Si precisa che il Consigliere Buttafarro partecipa alla seduta in collegamento da remoto.

Il Presidente Silvano Leva, preso atto che ricorrono i presupposti per la validità della seduta, dichiara aperti i lavori circa l'argomento in oggetto.

Partecipa alla seduta il Direttore amministrativo Marco Maria Scriboni con funzioni verbalizzanti.

Sono altresì presenti:

Laurent Sonet, dipendente dell'Ente;

Michele Bonini – Tecnico Incaricato, in collegamento da remoto.

**IL CONSIGLIO DIRETTIVO**

Vista la proposta di deliberazione avanzata dal Direttore Amministrativo, che si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

Sentita l'illustrazione del Tecnico Incaricato Arch. Michele Bonini della suddetta proposta;

Ascoltati gli interventi dei Consiglieri ed il dibattito conseguente;

Vista la dichiarazione del Consiglio Direttivo, di seguito interamente riportata:

*“Vista la richiesta di parere del Comune di Pesaro, (prot. 1452 del 27/12/2023) inoltrata a questo Ente Parco ai sensi dell’art.1, comma 5) delle NTA del Piano del Parco;*

*Il Consiglio Direttivo:*

*Preso atto nella seduta del 18/02/2024 della illustrazione e della relazione istruttoria dell’Arch. Michele Bonini inerente la richiesta di variante al Piano del Parco San Bartolo relativamente alla CC 0.452 in loc.tà Santa Marina in Comune di Pesaro;*

*Rilevato che la concessione convenzionata per l’area in esame indica quale previsione urbanistica vigente la possibilità di nuova edificazione per mq. 354,00 di cui mq. 247,00 ad uso Tr (turistico-ricettivo) e mq. 107,00 ad uso R (residenziale);*

*Rilevato ancora che l’edificazione di “nuova previsione” del Piano del Parco risulta in linea anche con le finalità generali di valorizzazione e promozione del territorio naturale del parco del Monte San Bartolo attraverso il potenziamento delle attività ricettive, favorendo pertanto l’offerta turistica e dei visitatori all’interno del parco stesso;*

*Preso atto della espressa volontà da parte del richiedente di riconvertire l’intera nuova superficie ad uso residenziale “ ... per i propri figli .... con l’eliminazione della destinazione d’uso turistico-ricettiva prevista dal Piano, in quanto non più interessata alla realizzazione della nuova attrezzatura ricettiva ... limitando l’attività di ristorazione alla struttura esistente ...”;*

*Per l’area di Santa Marina, dove tra l’altro vi sono previsioni di edificazioni residenziali ancora non realizzate e incompiute, si ritiene di confermare le prescrizioni in essere al fine di assecondare la vocazione turistico-ricreativa del Paese.*

*Ciò premesso e per queste ragioni il Consiglio Direttivo esprime parere contrario ai sensi dell’art.1, comma 5) delle NTA del Piano del Parco alla variante non sostanziale all’oggetto.”*

Visti gli allegati pareri di regolarità tecnica;

Visto il vigente Statuto dell’Ente Parco

Con voti UNANIMI espressi in forma palese

## **DELIBERA**

- 1) DI ESPRIMERE ai sensi dell’art.1, comma 5, delle N.T.A. del Piano del Parco, PARERE CONTRARIO alla proposta di variante relativa alla Concessione Convenzionata CC 0.452, situata in località Santa Marina, con la seguente motivazione:**

***“Per l’area di Santa Marina, dove tra l’altro vi sono previsioni di edificazioni residenziali ancora non realizzate e incompiute, si ritiene di confermare le prescrizioni in essere al fine di assecondare la vocazione turistico-ricreativa del Paese.”;***

=====

PARERI ai sensi l'art. 16 comma 1, lettera d) della L.R. 20/2001

Il sottoscritto esprime parere favorevole sul presente atto in ordine alla regolarità tecnica e sotto il profilo di legittimità.

IL RESPONSABILE AMMINISTRATIVO  
Marco Maria Scriboni

=====

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**  
**Silvano Leva**

**IL DIRETTORE**  
**Marco Maria Scriboni**

=====

Il sottoscritto certifica che la suddetta deliberazione è stata pubblicata per copia il giorno 11.03.2024 all'albo Pretorio on - line ove rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Pesaro li, 11.03.2024

**Marco Maria Scriboni**

**IL DIRETTORE**

=====

**Ente Parco Naturale Monte San Bartolo**

Sede via Varsavia s.n. 61100 Pesaro  
tel. 0721.400858.404894 fax 0721.408520  
e.mail: [parcosanbartolo@provincia.ps.it](mailto:parcosanbartolo@provincia.ps.it)  
p.iva 02055510412 - c.f. 92019510418



ENTE PARCO NATURALE REGIONALE  
DEL MONTE SAN BARTOLO  
Regione Marche

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Predisposta dal Tecnico Incaricato Arch. Michele Bonini

=====

**OGGETTO: Variante non sostanziale al Piano del Parco Naturale del Monte San Bartolo vigente, relativamente alla concessione convenzionata cc 0.452, situata in località Santa Marina Alta, ai sensi del combinato disposto degli artt. 15, comma 5, e 30 della L.R. Marche n.34/92 e s.m.i. Espressione parere ai sensi dell'art.1, comma 5, delle N.T.A. del Piano del Parco;**

PREMESSO CHE:

- con nota prot. n. 37208 del 31/03/2022, la sig.ra Pagnoni Maria, in qualità di proprietaria dei terreni situati a Pesaro, in Strada di Santa Marina, località Santa Marina, individuati catastalmente al Foglio 4 - Sezione di Pesaro - Mapp.li nn. 58 e 193, interessati da un intervento di trasformazione urbanistica unitaria, ha richiesto al Comune di Pesaro di redigere una variante allo strumento urbanistico del Piano del Parco San Bartolo vigente, finalizzata all'eliminazione della destinazione d'uso turistico-ricettiva prevista dallo stesso, in quanto non più interessata alla realizzazione della nuova attrezzatura ricettiva, con contestuale cambio d'uso per la realizzazione di un immobile residenziale per i propri figli;
- in data 20/12/2023 è stata trasmessa all'Ente Parco la richiesta sopra indicata a di parere in ordine alla adozione di variante non sostanziale al Piano del Parco Naturale del Monte San Bartolo vigente relativamente alla concessione convenzionata CC 0.452;

PRESO ATTO che tra le motivazioni riportate a sostegno della richiesta è stato evidenziato che:

- la proprietà è anche titolare del limitrofo ristorante "Da Gennaro", a conduzione familiare da tre generazioni, e che è intendimento della stessa limitare l'attività di ristorazione alla struttura esistente, rinunciando ad una nuova attività ricettiva così come prevista dal Piano del Parco;
- Inoltre, mantenendo la potenzialità edificatoria già prevista dall'intervento urbanistico unitario ed effettuando il cambio d'uso della porzione non residenziale, da turistico-ricettivo a residenziale, per la realizzazione di un alloggio a poca distanza dal ristorante esistente, se ne favorirebbe la gestione da parte dei figli, contribuendo così a mantenere viva la comunità di Santa Marina;

VISTA la relazione istruttoria allegata alla presente deliberazione a firma dell'Arch. Michele Bonini, in qualità di istruttore tecnico dell'Ente Parco dalla quale si desume che la proposta di variante non prevede incrementi volumetrici rispetto le previsioni urbanistiche attuali, ma soltanto il cambio d'uso del lotto destinato ad attrezzature turistico-ricettive in residenza, che si conclude con un parere favorevole sotto il profilo tecnico di conformità della procedura urbanistica e di esclusione della variante dalla procedura della Valutazione di Incidenza di cui all'art. 5 del DPR 357/1997;

RICHIAMATO l' art.1, comma 5, delle N.T.A. del Piano del Parco, di seguito riportato: " ...

*Successivamente all'approvazione del Piano le varianti agli elaborati e alle NTA che non interferiscono con le invariati paesistico ambientali di cui alle tavole c.1, c.2, c.3, c.4, e che non comportano modificazione dell'uso del suolo che non sia già prevista dal Piano sono approvati con le procedure di cui alla LR 34/92, oppure in conformità alle altre modalità previste dalla legislazione vigente, **previo parere vincolante dell'Ente Parco** da rilasciarsi entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla trasmissione della documentazione, decorso inutilmente il quale si intende espresso favorevolmente.”.*

## **SI PROPONE AL CONSIGLIO DIRETTIVO**

- 2) DI ESPRIMERE ai sensi dell'art.1, comma 5, delle N.T.A. del Piano del Parco, PARERE FAVOREVOLE sulla proposta di variante relativa alla Concessione Convenzionata CC 0.452, situata in localita' Santa Marina in quanto non comportante alcun incremento volumetrico e/o di superficie ma esclusivamente il cambio di destinazione d'uso del lotto destinato ad attrezzature turistico-ricettive in residenza, senza diminuire le aree a standard che rimangono nella vigente localizzazione e senza determinare criticità ed aspetti negativi ai valori naturali, ambientali e storico culturali presenti nel Parco.**

=====

PARERI ai sensi l'art. 16 comma 1, lettera d) della L.R. 20/2001

Il sottoscritto esprime parere favorevole sul presente atto in ordine alla regolarità tecnica e sotto il profilo di legittimità.

IL RESPONSABILE AMMINISTRATIVO  
F.to Marco Maria Scriboni

=====

**Ente Parco Naturale Monte San Bartolo**

Sede via Varsavia s.n. 61100 Pesaro  
tel. 0721.400858.404894 fax 0721.408520  
e.mail: [parcosanbartolo@provincia.ps.it](mailto:parcosanbartolo@provincia.ps.it)  
p.iva 02055510412 - c.f. 92019510418



Al Consiglio Direttivo  
Sede

Oggetto:

Richiesta variante al Piano del Parco San Bartolo relativamente alla CC 0.452 in loc.tà Santa Marina in Comune di Pesaro.

Richiesta parere ai sensi dell'art.1, comma 5) delle NTA del Piano del Parco.

In data 20/12/2023 è stata trasmessa all'Ente Parco richiesta di parere in ordine alla **ADOZIONE DI VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO DEL PARCO NATURALE DEL MONTE SAN BARTOLO VIGENTE RELATIVAMENTE ALLA CONCESSIONE CONVENZIONATA CC 0.452, SITUATA IN LOCALITA' SANTA MARINA, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTT. 15, COMMA 5, E 30 DELLA L.R. MARCHE N.34/92 E S.M.I.**

Con nota prot. n. 37208 del 31/03/2022, la sig.ra Pagnoni Maria, in qualità di proprietaria dei terreni situati a Pesaro, in Strada di Santa Marina, località Santa Marina, individuati catastalmente al Foglio 4 - Sezione di Pesaro - Mapp.li nn. 58 e 193, interessati da un intervento di trasformazione urbanistica unitaria, **ha richiesto al Comune di Pesaro di redigere una variante allo strumento urbanistico del Piano del Parco San Bartolo vigente, finalizzata all'eliminazione della destinazione d'uso turistico-ricettiva prevista dallo stesso, in quanto non più interessata alla realizzazione della nuova attrezzatura ricettiva, con contestuale cambio d'uso per la realizzazione di un immobile residenziale per i propri figli.**

Tra le motivazioni riportate a sostegno della richiesta è stato evidenziato che:

- la proprietà è anche titolare del limitrofo ristorante "Da Gennaro", a conduzione familiare da tre generazioni, e che è intendimento della stessa limitare l'attività di ristorazione alla struttura esistente, rinunciando ad una nuova attività ricettiva così come prevista dal Piano del Parco;
- Inoltre, mantenendo la potenzialità edificatoria già prevista dall'intervento urbanistico unitario ed effettuando il cambio d'uso della porzione non residenziale, da turistico-ricettivo a residenziale, per la realizzazione di un alloggio a poca distanza dal ristorante esistente, se ne favorirebbe la gestione da parte dei figli, contribuendo così a mantenere viva la comunità di Santa Marina.

In sintesi la proposta di variante non prevede quindi incrementi volumetrici rispetto le previsioni urbanistiche attuali, ma soltanto il cambio d'uso del lotto destinato ad attrezzature turistico-ricettive in residenza.

Parametri	P.P.S.B. vigente		proposta di variante
	CC 0.452		CC 0.452
Zona omogenea	DA		DA
St	3.327 mq		3.327 mq
Lotti Fondiari	Lotto 1	Lotto 2	Lotto unico
Sf	496 mq	552 mq	1.047 mq
	Tot. Sf 1.047 mq		
Sn	247 mq	107 mq	354 mq
	Tot. Sn 354 mq		
N. piani	2 piani	2 piani	2 piani
Destinazione d'uso	Tr	R	R
Strade / DA	427 mq		427 mq
Vg	473 mq		473 mq
Pp	1341 mq		1341 mq
Pz	39 mq		39 mq
Tot. Standard	1.853 mq		1.853 mq
Modalità di attuazione	Concessione Convenzionata		Concessione Convenzionata

In giallo l'oggetto della variante

Per quanto sopra si esprime, esclusivamente sotto il profilo tecnico di conformità della procedura urbanistica, **parere favorevole**.

La proposta di variante in oggetto, riguardando inoltre un'area che interferisce con gli ambiti di tutela Z.P.S., di cui alla D.G.R. n. 1701 del 01/08/2000, nello specifico la Z.P.S. "IT5310024 - Colle San Bartolo e litorale pesarese", è **soggetta a Valutazione d'Incidenza**; pertanto è stato predisposto il relativo format di supporto Screening di Valutazione di Incidenza, ai sensi delle nuove linee guida regionali per la Valutazione di Incidenza, approvate con D.G.R. n. 1661 del 30/12/2020, ai fini dell'esclusione o meno dalle procedure attinenti, che dovrà essere valutata dall'Autorità Competente in materia (Ente Parco San Bartolo).

Dall'esame della scheda per la Valutazione di Incidenza Ambientale Semplificata (DGR 23/2015 e 57/2015) a firma del soggetto proponente, tenuto conto che l'analisi della variante, per la sua natura, entità e collocazione, fa ritenere l'intervento in esame privo di impatti potenziali sugli aspetti di salvaguardia e conservazione della ZPS non avendo effetti negativi sull'integrità della stessa, in quanto la richiesta in esame si prevede

**esclusivamente la modifica della destinazione d'uso dei fabbricati**, pertanto si esprime **il proprio parere favorevole** in ordine alla esclusione della variante dalla procedura della Valutazione di Incidenza di cui all'art. 5 del DPR 357/1997.

Si rimanda al Direttivo ogni propria determinazione sulle valutazioni della richiesta in base al dettato normativo art.1, comma 5, delle N.T.A. del Piano del Parco, di seguito riportato: “ ... *Successivamente all'approvazione del Piano le varianti agli elaborati e alle NTA che non interferiscono con le invariante paesistico ambientali di cui alle tavole c.1, c.2, c.3, c.4, e che non comportano modificazione dell'uso del suolo che non sia già prevista dal Piano sono approvati con le procedure di cui alla LR 34/92, oppure in conformità alle altre modalità previste dalla legislazione vigente, **previo parere vincolante dell'Ente Parco** da rilasciarsi entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla trasmissione della documentazione, decorso inutilmente il quale si intende espresso favorevolmente.*”.

*F.to digitalmente  
Il tecnico istruttore  
Arch. Michele Bonini*

*Si allega documentazione.*



MICHELE  
BONINI  
01.02.2024  
09:24:10  
GMT+01:00