



**Spett.le**

Servizio Sviluppo Urbano ed Economico – U.O. Edilizia Privata  
del Comune di Pesaro

**pec:**comune.pesaro@emarche.it

**OGGETTO: Richiesta di parere in merito all'interpretazione della norma su cambi di destinazione d'uso per fabbricati soggetti a ristrutturazione edilizia all'interno della zona C del Piano del Parco San Bartolo – Art. 122 Zona C, comma 2. – Art. 37.1 Ristrutturazione (ri), comma 3. delle NTA del Piano del Parco San Bartolo**

Il Servizio Sviluppo Urbano ed Economico – U.O. Edilizia Privata con nota prot. 55533 del 30/04/2025 ha formulato all'Ente Parco una richiesta di parere in merito all'interpretazione della norma su cambi di destinazione d'uso per fabbricati soggetti a ristrutturazione edilizia all'interno della zona C del Piano del Parco San Bartolo.

L'art. 122 comma 2. delle Norme Tecniche di Attuazione Piano del Parco Naturale del Monte San Bartolo cita: "Per il patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché, per gli edifici individuati con apposita simbologia, di ristrutturazione edilizia, che non comportino cambi di destinazione se non in "Attività agricole" (A), fatta eccezione che per i fabbricati residenziali (colonici o di civile abitazione) e per gli edifici facenti parte del patrimonio immobiliare pubblico esistente o dismesso dalla sua funzione pubblica o alienato, compresi gli edifici ricadenti all'interno delle loro aree di pertinenza (mappale su cui è censito il fabbricato principale alla data di istituzione del Piano) che nell'ambito degli interventi di recupero sopra definiti potranno essere destinati anche a: "Residenze" (R);...";

L'art.37.1 comma 3., ammette il recupero la variazione d'uso ai fini residenziali per i vani accessori esistenti, localizzati ai piani terra di fabbricati ricadenti nella zona DA e di fabbricati residenziali (colonici o di civile abitazione) ricadenti in zona DE la possibilità di essere recuperati e destinati alla residenza.

Per quanto sopra si comunica con la presente che con deliberazione di Consiglio Direttivo n. 26/2025 è stato rilasciato il seguente parere:

si ritiene che l'art. 37.1 Ristrutturazione (ri) facente parte del Titolo IV "Tipi d'Interventi" ed in particolare del Capo I "Interventi sugli Edifici" delle NTA del Piano del Parco abbia natura di carattere generale e ammette per tutti gli edifici su cui sia ammessa la ristrutturazione (individuati con apposita simbologia di ristrutturazione edilizia) anche ricadenti in zona C, la possibilità di recuperare i vani accessori esistenti, localizzati ai piani terra di fabbricati residenziali (colonici o di civile abitazione) e destinarli alla residenza, a condizione che i vani abbiano altezze già conformi alle normative vigenti e siano adeguabili ai requisiti illuminotecnici e di areazione previsti dal Regolamento Edilizio Comunale.

**IL DIRETTORE**

**Dott. Marco Zannini**

Marco  
Zannini

18.06.2025

12:45:27

GMT+02:00



Ente Parco Naturale Monte San Bartolo

Sede Viale Varsavia s.n.c. 61121 Pesaro

tel. 0721.400858 - 0721.268426

e.mail: [amministrativo@parcosanbartolo.it](mailto:amministrativo@parcosanbartolo.it)

[comunicazione@parcosanbartolo.it](mailto:comunicazione@parcosanbartolo.it)

c.f. 92019510418