



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

| | |
|--------------------------|-------------------|
| N. deliberazione | 65 |
| Data della deliberazione | 12.11.2025 |

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DIRETTIVO

OGGETTO: Nuova costruzione mediante demolizione e ricostruzione e ampliamento di ristorante, richiesto ai sensi dell'art.2 della L.R. 22/09 – Piano Casa -, con contestuale incremento volumetrico al fine di adeguare le altezze interne ai requisiti igienico sanitari, nonché realizzazione di vano interrato e ristrutturazione di capanno a deposito, al fine di realizzare una struttura ricettiva di "Affitta camere" al piano terra, per n.6 unità e complessivi 12 posti letto, e di un ristorante con piscina al piano seminterrato. Progetto richiesto in variante allo strumento urbanistico.

L'anno duemilaventicinque il giorno 12 del mese di novembre, alle ore 16.00 in Pesaro, presso la sede di Viale Varsavia, Pesaro, a seguito di regolare convocazione (prot. n. 2083/2025), si è riunito il Consiglio Direttivo dell'Ente Parco Naturale Regionale del Monte San Bartolo con le presenze sotto indicate:

| | | | P. | A. |
|----|---------------------|-------------|----|----|
| 1) | Buttafaro Gaetano | Consigliere | X | |
| 2) | Cesarini Massimo | Consigliere | X | |
| 3) | Cipolletta Rosalia | Consigliere | X | |
| 4) | Garattoni Gianluigi | Consigliere | X | |
| 5) | Leva Silvano | Presidente | X | |
| 6) | Morotti Heidi | Consigliere | | X |
| 7) | Sanchioni Matteo | Consigliere | X | |

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 Marco Zannini con funzioni verbalizzanti.

Sono altresì presenti:

Fabrizio Furlani, tecnico incaricato;

Mario Primavera, tecnico incaricato;

Patrizia Bartolucci, addetta stampa e supporto alla comunicazione;

Carlo Alberto Magini, consulente dell'Ente;

Francesco Gennari, dipendente dell'Ente,

Laurent Sonet, dipendente dell'Ente.

IL CONSIGLIO DIRETTIVO

VISTA l'allegata proposta di deliberazione del Direttore

ASCOLTATI gli interventi del Presidente e dei Consiglieri;

LETTA la comunicazione del consigliere assente Morotti Heidi;

VISTO il vigente Statuto dell'Ente;

Con voti UNANIMI espressi in forma palese

DELIBERA

- 1) DI ESPRIMERE** parere negativo al il cambio di zonizzazione del PRG da B a DE-Ri, in quanto non sussistano i presupposti per procedere con una variante del Piano del Parco.

Il progetto presentato, infatti, a cui è legata la variante determina un rilevante impatto paesaggistico e ambientale, incidendo in modo significativo su un contesto di elevato pregio naturale, geologico e percettivo, alterandone le caratteristiche identitarie e la coerenza con i valori tutelati e non è in linea con il contesto della riserva orientata, area floristica e sito di interesse comunitario in cui è vietato ampliare le costruzioni esistenti ed eseguire opere di trasformazione del territorio.

Ulteriore aspetto sulla valutazione negativa è dato dalla chiusura del sentiero a causa della costruzione del nuovo edificio, senza la possibilità per i vincoli del Piano del Parco di riaprirne uno nuovo.

Ad oggi nelle aree di riserva orientata possono essere tuttavia consentite previo parere positivo sulla Valutazione di Incidenza opere di manutenzione delle opere esistenti, ai sensi delle lettere a) e b) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457; ovvero che non interferiscono con le invarianti paesistico ambientali del Piano del 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 DIRETTORE

Dott. Marco Zannini

=====

=====

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

Silvano Leva

IL DIRETTORE

Dott. Marco Zannini

=====

=====

Il sottoscritto certifica che la suddetta deliberazione è stata pubblicata per copia il giorno

27.05.2025 all'albo Pretorio on - line ove rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Pesaro lì, 27.05.2025

IL DIRETTORE

Dott. Marco Zannini



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

**AI Consiglio Direttivo
S E D E**

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Istruttoria predisposta dal Direttore, Dott. Marco Zannini.

OGGETTO: “Nuova costruzione mediante demolizione e ricostruzione e ampliamento di ristorante, richiesto ai sensi dell’art.2 della L.R. 22/09 – Piano Casa -, con contestuale incremento volumetrico al fine di adeguare le altezze interne ai requisiti igienico sanitari, nonché realizzazione di vano interrato e ristrutturazione di capanno a deposito, al fine di realizzare una struttura ricettiva di "Affitta camere" al piano terra, per n.6 unità e complessivi 12 posti letto, e di un ristorante con piscina al piano seminterrato. Progetto richiesto in variante allo strumento urbanistico.

Premesso che con il Decreto del Presidente del Consiglio n. 1 del 30/01/2025 avente ad oggetto “Struttura di servizio anno 2025 e ratificato con Delibera di Consiglio n. 2/2025 l’Ente ha dato mandato al Direttore di dotare l’Amministrazione di professionalità tecniche per garantire il funzionamento dell’Ente

Che con determina N°43 del 16-04-2025 è stato dato al ing. Mario Primavera l’incarico a supporto della struttura per il servizio tecnico.

Con protocollo 42020 del 03/04/2025 il SUAP di Pesaro ha attivato l’INDIZIONE della CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA ex art. 14, legge n. 241/1990 – Forma SIMULTANEA in modalità SINCRONA prevista in data 08/05/2025.

Tale conferenza di servizi è stata in un primo momento annullata e successivamente riconvocata per il giorno 27/11/2025;

All’Ente Parco Naturale Monte San Bartolo viene richiesta l’Autorizzazione per intervento all’interno del Parco Naturale del Monte San Bartolo in particolare: il cambio di zonizzazione del PRG da B a DE-Ri, l’approvazione del progetto di inserimento ambientale del nuovo fabbricato, nonché in merito allo spostamento o nuova sistemazione dell’attuale sentiero escursionistico interessato dall’intervento proposto e Valutazione di incidenza per intervento ricadente in ZPS o SIC – VINCA

Che lo stesso Ing. Primavera in data 24/04/2025 ha inviato le proprie considerazioni tecniche che sono:

Dalla relazione del progettista Arch. Marconi Paolo si evince che “Il piccolo edificio ad uso ristorante-bar oggetto dell’intervento si trova vicino all’abitato di Casteldimezzo lungo la Strada Panoramica S. Bartolo, nei pressi di uno spiazzo ad uso parcheggio, al limite della falesia che digrada al mare e in prossimità del punto panoramico detto “Tetto del Mondo”.

Il fabbricato, in piccola parte in precarie condizioni statiche a causa del dilavamento superficiale della falesia sottostante, è composto da numerosi volumi ad un unico piano realizzati in tempi successivi e con diverse tecnologie costruttive.

Nell'insieme il manufatto, realizzato in più fasi fra gli anni '64 e '76 del secolo scorso ed in seguito condonato con l'ottenimento della C.E. in Sanatoria N.1805/CD85 del 25.10.2001, risulta poco curato e in stato di abbandono oltre che di scarso valore architettonico.

Nel 2010 ne è stata richiesta la inagibilità parziale e la messa in sicurezza "con la massima urgenza" da parte del Comune di Pesaro con Ordinanza N. 483.

La proprietà piena dello stesso immobile, tra l'altro, è stata acquisita dal precedente proprietario in maniera completa proprio dal Comune di Pesaro, che ne deteneva l'area tramite la Comunanza agraria di Casteldimezzo, e solamente il 29.12.2006.

Il presente Progetto è richiesto dalla Società Patti Corporation Srl il cui amministratore unico Daniele Patti è già attivo nella ristorazione di qualità a Pesaro con il ristorante Lo Scudiero.

La società ritiene di accompagnare la attività di ristorazione a quella ricettiva, con l'intenzione di creare una struttura per affittacamere attualmente poco presente all'interno del Parco San Bartolo, e realizzando una struttura dedicata anche all'ospitalità.

La realizzazione del progetto consentirà di aumentare il personale impegnato nella ristorazione e con l'affiancamento dell'attività ricettiva ci saranno ulteriori positive ricadute in termini occupazionali, oltre ai benefici sull'indotto per il turismo locale.

Tutte le attività previste saranno messe in atto alla conclusione dei lavori di ristrutturazione proposti.

L'ambiente in cui l'edificio è situato è di grande qualità naturalistica e paesaggistica, con vincolo di tutela paesaggistica e area floristica.

Un fronte franoso della falesia in leggero movimento, non lontano dal fabbricato ed in parte contiguo al lotto di pertinenza, è stato trattato recentemente a livello corticale con un intervento della Regione Marche composto da reti e aghi di aggrappo.

Un sentiero pedonale, che si è creato negli anni al confine a monte del lotto e che porta al "Tetto del Mondo", si è formato in parte sul lotto di pertinenza.

L'edificio in esame ricade dal punto di vista geologico su terreni attribuibili alla formazione marina definita a Colombacci (Messiniano superiore e medio).

Tali terreni sono caratterizzati generalmente da un'alternanza di strati arenacei a cementazione variabile con strati di argilla marnosa.

Il sito è posizionato in prossimità del ciglio della falesia del Colle San Bartolo e non ricade all'interno di aree individuate come franose dal PAI.

Tuttavia la presenza di due aree perimetrati come franose e altre da assoggettare a verifica ubicate poco distanti da quella in oggetto, testimoniano la fragilità intrinseca di tutto il tratto costiero.

Il progetto del manufatto sarà quindi rivolto a garantire e possibilmente a migliorare, l'attuale grado di stabilità del sito.

La struttura sarà realizzata tramite fondazioni profonde con pali trivellati ammorsati efficacemente sul substrato compatto, in modo da ottenere un duplice vantaggio: il primo si concretizza con il trasferimento dei carichi della struttura in elevazione alla parte più stabile e compatta del versante, salvaguardando gli strati più superficiali da eventuali sovraccarichi dovuti all'edificio, mentre il secondo aspetto riguarda la stabilità della nuova opera, sempre garantita anche qualora si possano innescare movimenti della coltre superficiale alterata e decompressa.

Per garantire la sicurezza a lungo termine, sono previste strutture di contenimento di eventuali movimenti del terreno realizzate con palificate tirantate e cordolo di coronamento che "abbracciano" il nuovo edificio. Le stesse sono in gran parte necessariamente collocate a valle del lotto di pertinenza, su terreno di proprietà comunale, per cui si chiede (a seguito di colloqui già intercorsi con l'Ufficio Patrimonio del Comune di Pesaro) la possibilità di realizzarle e mantenerle, o in alternativa, la possibilità di acquisire quella parte del terreno comunale su cui insisteranno. La particella interessata è la numero 12 del foglio 2 come indicato anche nell'elaborato grafico allegato.

Il progetto prevede, ai fini di un utilizzo consono alle attività previste di ristorazione e ospitalità, la ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione in modo da poter distribuire in maniera più funzionale gli spazi;

attualmente infatti, gli spazi esistenti pari a mq. 182,68, sono costituiti da vani messi in successione e passanti e/o consentono l'accesso solo dall'esterno.

Le esigue dimensioni dell'edificio richiedono inoltre un parziale ampliamento con la norma del Piano Casa di 44,84 mq. e 102,17 mc, in modo da poter sviluppare le attività con superfici adeguate alle necessarie metrature per i servizi previsti.

La messa in sicurezza dell'edificio, risulta però inattuabile con l'intervento limitato di manutenzione straordinaria consentito attualmente dalle norme di Piano.

Non sarebbe possibile infatti intervenire sul sistema fondale in modo radicale, tramite anche la realizzazione di pali trivellati a raggiungere lo strato di arenarie compatte stabili e profonde necessario per mettere sismicamente e geologicamente in sicurezza l'edificio.

Al fine di poter rendere possibile il progetto, sia dal punto di vista strutturale che distributivo-funzionale, si chiede pertanto il cambio di zonizzazione del PRG da B a DE-Ri.

Considerazioni in merito al progetto

Il contesto interessato dal progetto è posizionato in un pianoro ricompreso tra la Strada provinciale panoramica e la Falesia dove insiste un edificio da tempo abbandonato (Nel 2010 ne è stata richiesta la inagibilità parziale e la messa in sicurezza "con la massima urgenza" da parte del Comune di Pesaro con Ordinanza N. 483.) utilizzato in precedenza come ristorante in più fasi fra gli anni 1960 - 1970 ed in seguito condonato con l'ottenimento della C.E. in Sanatoria N.1805/CD85 del 25.10.2001.

Dal punto di vista geomorfologico si tratta di una delle zone più delicate del parco dove è prevista la tutela orientata zona B di cui all'art. 121 delle NTA che cita:

“1. Le zone B corrispondono alle parti del territorio che il Piano definisce di riserva generale orientata, dove si favorisce il potenziamento delle funzionalità ecosistemiche e la conservazione delle risorse paesistico - culturali presenti anche attraverso la riduzione dei fattori di disturbo. In tali zone è vietato in particolare effettuare tagli del bosco, costruire nuove opere edilizie, ampliare le costruzioni esistenti, eseguire opere di trasformazione del territorio, effettuare movimenti di terreno o trasformazioni dell’uso del suolo, salvo quando finalizzati ad interventi di conservazione, manutenzione o di ripristino. Possono comunque essere consentiti la realizzazione delle infrastrutture espressamente previste nelle tavole di piano e gli interventi di gestione a cura dell’Ente Parco o di altri soggetti previo nulla osta dell’Ente Parco. È altresì consentito l’uso agricolo del suolo nelle aree ove questo già avviene.

2. Per il patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui agli articoli 33 e 34 delle presenti norme senza cambio di destinazione d’uso.

3. È consentita l’installazione di recinzioni a condizione che le stesse siano poste a delimitazione della stretta pertinenza dei fabbricati (mappale su cui insiste l’immobile) che non dovrà comunque superare 2000 mq.

4. Non è consentita la realizzazione, ex novo, di piani o locali interrati o seminterrati, qualunque sia la loro destinazione.

5. Nelle aree di riserva generale orientata (zone "B") del parco non è consentita la realizzazione di nuovi sentieri.

Considerato che il progetto in esame determina un rilevante impatto paesaggistico e ambientale, incidendo in modo significativo su un contesto di elevato pregio naturale, geologico e percettivo, alterandone le caratteristiche identitarie e la coerenza con i valori tutelati con nota prot. 1855 del 13/10/2025 l’Ente Parco ha richiesto al Dipartimento Infrastrutture e Territorio Direzione Ambiente e risorse idriche della Regione Marche una delucidazione in merito al coinvolgimento dell’Ente Parco da parte dell’Amministrazione comunale di Pesaro nell’espressione del parere di valutazione di incidenza e del parere vincolate sulla variante al Piano del Parco per un intervento in oggetto di demolizione e ricostruzione e ampliamento di un edificio in località Casteldimezzo.

La Direzione Ambientale Regionale nella risposta prot. 1999 del 28/10/2025 ha tenuto a sottolineare nelle premesse che le valutazioni sull’applicazione delle norme previste all’interno del Piano del Parco sono in capo all’Ente gestore del Parco, al quale la normativa nazionale (articolo 13 della Legge 394/1991) e regionale (articolo 29 della LR 15/1994) demanda la competenza sul rilascio del Nulla osta relativo “ad interventi, impianti ed opere all’interno del parco”, nulla osta che “verifica la conformità tra le disposizioni del piano e del regolamento e l’intervento”.

È pertanto di stretta competenza dell’Ente parco la valutazione in merito agli effetti che un determinato intervento proposto può avere sulle valenze naturalistiche, ambientali oggetto della tutela determinata dall’istituzione del Parco in conformità alle previsioni della sua pianificazione.

La Direzione regionale ai due quesiti presentati dall’Ente Parco risponde:

quesito n. 1) “una variante normativa adottata successivamente alla possibilità di applicazione della norma sul Piano Casa della Regione Marche che consente un intervento in deroga, può ammettere lo stesso intervento se la variante comporta un mutamento della disciplina che prevede l’efficacia della deroga stessa”.

Risposta: La scrivente struttura non ha competenze sull’applicazione delle norme urbanistiche né, tantomeno, sull’applicabilità della normativa relativa al piano casa che è rimasta in vigore fino al 31/12/2023. Su tale materia sarebbe opportuno che le valutazioni effettuate dall’Ente fossero trasmesse alla struttura competente in materia di urbanistica a cui, ad ogni buon conto, la presente è trasmessa per conoscenza. In ogni caso si concorda con la valutazione effettuate in merito al fatto che il testo del Piano casa vigente al momento della sua abrogazione non prevedesse la possibilità di applicazione nelle zone a), b) e c) delle aree protette.

quesito n. 2 Per la modifica del tipo di intervento ammesso per l’immobile da manutenzione straordinaria a ristrutturazione che produce una interferenza con le invarianti paesistico ambientali e paesaggio passando di fatto da un livello di tutela di Riserva Orientata (di cui alla let. b) del co.1 dell’art. 12 della L.394/91) ad un livello di tutela di Promozione economica e sociale (di cui alla let. d) del co.1 dell’art. 12 della L.394/91) sia da sottoporre a Variante di competenza regionale o se può essere ricondotta ad una Variante da approvare solo nel rispetto della L.R. 34/92 quindi di competenza comunale/provinciale (ora tra l’altro abrogata). E se rispetto a quest’ultimo caso il parere sia da chiedere solo all’ente Parco o anche alla Regione in quanto approva il Piano del Parco.

Risposta: il parere deve essere richiesto da parte del comune sempre e solo all’Ente parco che è quello che deve effettuare le valutazioni in merito. Qualora quest’ultimo ritenesse che sussistano i presupposti per procedere con una variante del Piano del Parco, dovrà avviare le procedure per la modifica coerentemente con quanto previsto all’articolo 15 della LR 15/1994, adottando la variante del Piano e trasmettendola alla Regione per gli atti conseguenti che proceduralmente dovranno essere conformi alle previsioni del medesimo articolo.

Sempre la Direzione regionale passando all’analisi degli altri aspetti si concorda sul fatto che una variante del Piano che trasformi un’area da Riserva orientata a Zona di Promozione economica e sociale non possa essere considerata una variante adottabile semplicemente applicando le procedure previste dalla LR 34/92 (ora sostituita dalla legge regionale 30 novembre 2023 - Norme della pianificazione per il governo del territorio).

Occorre altresì sottolineare come la valutazione dell’ammissibilità di una variante di tale tipologia non possa prescindere dalla verifica preliminare che nelle aree oggetto di interesse non sussistano comunque già altre tipologie di vincoli di tipo naturalistico e/o ambientale o nuove emergenze sopravvenute successivamente all’istituzione dell’area protetta ad ulteriore conferma della valenza conservazionistica già attribuita.

Infine come ulteriore aspetto negativo occorre evidenziare che il progetto comporta la chiusura di parte del sentiero del Parco (inserita nella RESM), senza la possibilità di riaprire il vecchio tracciato infatti l’art. 107 comma 2 delle NTA del Piano del Parco, cita:

comma 2. Nel territorio del parco è fatto divieto di recuperare, ripristinare e riattivare i sentieri dismessi qualora siano già ricolonizzati parzialmente o totalmente dalla vegetazione naturale autoctona protetta ai sensi della l.r. 30 dicembre 1974, n. 52. I sentieri vengono

individuati previo sopralluogo sul territorio volto ad accertarne la reale esistenza e le condizioni di fruibilità: sono fruibili solo i sentieri non colonizzati da vegetazione autoctona; la fruibilità del sentiero è dimostrata attraverso adeguato repertorio fotografico riportante la data in cui è stata scattata ciascuna fotografia. L'ente parco accertata la fruibilità del sentiero raggiunge idoneo accordo con le proprietà interessate (pubbliche o private) per concordare sia idonee forme di utilizzo del sentiero esplicitando altresì i doveri di manutenzione dello stesso. La cartografazione del sentiero sulla tavola c.1 del piano del parco viene disposta quando soddisfatte entrambe le seguenti condizioni: - accertata fruibilità del sentiero alla luce degli esiti del sopralluogo effettuato in base alla documentazione preesistente posseduta; - perfezionamento dell'accordo con le proprietà pubbliche o private interessate dal tracciato sentiero.

SI PROPONE AL CONSIGLIO DIRETTIVO

Senza entrare nel merito della procedura urbanistica, preso atto delle indicazioni procedurali indicate dalla Regione Marche,

- 1) DI COMUNICARE al Comune di Pesaro, che, considerato il rilevante impatto paesaggistico ed ambientale delle trasformazioni proposte, non sussistano i presupposti per procedere con la variante del Piano del Parco.**

Il progetto presentato determina un rilevante impatto paesaggistico e ambientale, incidendo in modo significativo su un contesto di elevato pregio naturale, geologico e percettivo, alterandone le caratteristiche identitarie e la coerenza con i valori tutelati e non è in linea con il contesto della riserva orientata, area floristica e sito di interesse comunitario in cui è vietato ampliare le costruzioni esistenti ed eseguire opere di trasformazione del territorio.

Il DIRETTORE
f.to Dott. Marco Zannini

=====

PARERI ai sensi dell'art. 4, comma IV^a, L.R. n. 6/92.

Il sottoscritto esprime parere favorevole sul presente atto in ordine alla regolarità tecnica e contabile.

IL FUNZIONARIO INCARICATO
f.to Dott. Marco Zannini

=====