

VERBALE

delle deliberazioni del

CONSIGLIO DIRETTIVO

Bozza

n. 12

del 11.03.2020

OGGETTO: Parere urbanistico al rinnovo lottizzazione comparto C1 in Via delle Ginestre. Ditte CASA PIÙ SRL e GESTIM SRL. nel rispetto dell'art. 2.7 del Regolamento del Parco.

L'anno duemila venti, il giorno undici del mese di Marzo alle ore 18,00 nella sala delle adunanze, il
CONSIGLIO DIRETTIVO, con l'intervento dei signori:

D'ALESSIO Emilio	- Presidente
MONTRESOR Andrea	- Vice Presidente
PANARIELLO Roberto	- Membro
PAOLUCCI Mario	- “
ROLDI Roberto	- “
STAZIO Emiliano	- “ (*)

Sono assenti i consiglieri: LONGHI Sauro, PIANGERELLI Marco e POLACCO Massimiliano,

e con l'assistenza del verbalizzante Direttore Sig. Zannini Dott. Marco

(*) presente in streaming perché in quarantena volontaria

ha adottato la retroscritta deliberazione

IL CONSIGLIO DIRETTIVO

Visto il documento istruttorio riportato in calce alla presente deliberazione predisposto dal Direttore dal quale si rileva la necessità di adottare il presente atto;

Ritenuto, per i motivi riportati nel predetto documento istruttorio e che vengono condivisi, di deliberare in merito;

Con voti favorevoli unanimi;

DELIBERA

- 1) di esprimere parere favorevole con le seguenti prescrizioni:
 - a) la zona indicata negli elaborati come "area a parco/isola ecologica" si intende quale compensazione obbligatoria nel rispetto dell'art. 3.27 del Regolamento del Parco ed ha inciso significativamente nell'espressione del parere favorevole e dovrà quindi essere realizzata nei tempi e nelle modalità delle opere di urbanizzazione per la validità dello stesso parere;
 - b) le indicazioni normative della relazione illustrativa qP 01 datata "gennaio 2020" sono prescrittive e vanno indicate nella convenzione di lottizzazione oltre che essere inserite come parte integrante e cogente nelle NTA di lottizzazione;
 - c) le NTA dovranno essere integrate dalle seguenti disposizioni come previsto nel Regolamento del Parco:
 - nel rispetto dell'art. 12.7 del regolamento del Parco ogni palazzina dovrà dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche almeno delle dimensioni riportate nello stesso articolo;
 - le pertinenze devono rispettare le dimensioni e qualità indicate all'art. 3.9 del Regolamento del Parco;
 - nel rispetto dell'art. 3.1 del regolamento del Parco dovranno essere inserite almeno 6 strutture idonee all'insediamento di rondoni (*Apus apus*), passeri (*Passer spp*) o chirotteri per ogni edificio.
 - d) Considerata la particolare zona in cui è sita la lottizzazione, di interesse archeologico, nel rispetto dell'art. 2.1 del Regolamento del Parco si richiede massima attenzione anche per le opere di urbanizzazione per i lavori di movimento terra, a qualunque titolo effettuati; quindi gli stessi dovranno essere realizzati con sorveglianza di personale specializzato e sotto il controllo scientifico della Soprintendenza Archeologica (controllare con la locale soprintendenza la necessità di verifica preventiva dell'interesse archeologico, ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs. 50/2016).
- 2) di inviare la presente delibera alla Provincia di Ancona ed al Comune di Sirolo per opportuna competenza.

Infine, stante l'urgenza, di provvedere in merito, a seguito di separata ed unanime votazione favorevole, espressa per alzata di mano

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 18.08.2000, n.267.

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Premesso che,

con nota del 17/01/2020 prot.n. 663 acquisita a ns. prot. n. 293 il 23/01/2020, è stato presentato il Piano di Recupero indicato in oggetto per l'espressione del parere da parte di questo Ente;

Il piano di recupero è di iniziativa privata ed è previsto dal PRG del Comune di Sirolo.

Il presente Piano è un progetto di lottizzazione già nullastato con prescrizione con delibera n. 61 del 26/04/2007. Il piano di lottizzazione è stato approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale del Comune di Sirolo n. 23 del 18/06/2007.

Oggi è richiesto parere in merito in quanto la convenzione risulta ormai scaduta.

Il presente Piano di lottizzazione va verificato quindi con il Piano del Parco approvato nel febbraio 2010 e con il nuovo Regolamento del Parco approvato maggio/giugno dell'anno 2015.

In sintesi il Piano interessa un'area di circa 10.000 mq, posta al margine dell'abitato della frazione San Lorenzo, nel Comune di Sirolo, compresa tra "via delle Ginestre" verso Sud-Est e la "strada vicinale dei Molini" verso Nord-Ovest.

Il Piano del Parco del Conero vigente classifica l'area come "Ps – Aree di promozione economica e sociale".

Dal punto di vista urbanistico, il Piano di Lottizzazione ricade nell'ambito di una zona destinata a "Nuovi insediamenti di ampliamento dei tessuti esistenti - C1", disciplinata dall' articolo 32 delle N.T.A., con i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione territoriale I.T. = 0,8 mc/mq;
- indice di utilizzazione fondiaria massima I.F. = 1 mc/mq;
- altezza massima H = 7,00 ml;
- lunghezza massima dei fronti delle nuove costruzioni non superiore a 20,00 ml;
- modalità di attuazione: piano di lottizzazione preventivo in cui gli standard minimi da prevedere siano di 21 mq per ogni nuovo abitante, nell' ipotesi di un nuovo abitante per ogni 120 mc di volume da realizzare.

Per le costruzioni è prevista la destinazione d' uso residenziale, con una quota del 15% da convenzionare, riservata ai residenti del Comune di Sirolo.

Ad integrazione dell'area ricadente in zona "C1", l'intervento coinvolge anche la fascia di proprietà ricadente nella zona "a verde a servizio dell'edificato" (disciplinata dall' articolo 63 delle N.T.A.), cui spetterà la funzione di filtro tra il costruito del borgo e la campagna limitrofa oltre quella di importante isola ecologica di integrazione alla trasformazione che avrà vincolo di inedificabilità assoluta (nel rispetto dell'art. 9 del q.P.03 del PdP.

Come risulta dalla Tavola grafica "qP02", i dati metrici del Piano di Lottizzazione sono i seguenti:

- Superfici aree private: Sf = 8.040,63 mq
- Superfici a Verde Pubblico: 733,40 mq
- Superfici a Parcheggio Pubblico: 438,70 mq
- Superfici Strade Pubbliche: 128,70 mq
- Superficie Territoriale complessiva: St = 10.044 mq
- Volume massimo realizzabile: 10.044 mq x 0,80 mc/mq: V = 8.035,20 mc
- Volume ridotto di progetto: 7.250 mc.

Nella Tabella "B" della Tavola "qP02" vengono definite le quantità massime (volumi e superfici utili) realizzabili in ciascun lotto residenziale che dopo le integrazioni presentate a ns richiesta restano vincolate per assolvere alle valutazioni ed analisi indicate nel Me.V.I.

Le tipologie proposte con carattere simile a quelle esistenti subito contermini e gli elementi architettonici caratterizzanti, desunti in base all'analisi del sistema antropico-percettivo del Me.V.I., viene indicato che saranno vincolanti in sede di progettazione edilizia dei singoli fabbricati.

La viabilità sarà realizzata con sistema ad alta permeabilità con un minimo del 100% di permeabilità.

Quanto sopra viene descritto in maniera sinettica facendo visionare tutti gli elaborati presentati al Consiglio.

Il Piano resta essenzialmente quello già analizzato nel 2007 con ulteriori forme di mitigazione e compensazione.

Ciò indicato la pratica è stata portata in commissione tecnica con istruttoria dall'Arch. Ludovico Caravaggi Vivian, che come indicato nel verbale del 19/12/2019 ha espresso il seguente parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

a) la zona indicata negli elaborati come "area a parco/isola ecologica" si intende quale compensazione obbligatoria nel rispetto dell'art. 3.27 del Regolamento del Parco ed ha inciso significativamente nell'espressione del parere favorevole e dovrà quindi essere realizzata nei tempi e nelle modalità delle opere di urbanizzazione per la validità dello stesso parere;

b) le indicazioni normative della relazione illustrativa qP 01 datata "gennaio 2020" sono prescrittive e vanno indicate nella convenzione di lottizzazione oltre che essere inserite come parte integrante e cogente nelle NTA di lottizzazione;

c) le NTA dovranno essere integrate dalle seguenti disposizioni come previsto nel Regolamento del Parco:

- nel rispetto dell'art. 12.7 del regolamento del Parco ogni palazzina dovrà dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche almeno delle dimensioni riportate nello stesso articolo;

- le pertinenze devono rispettare le dimensioni e qualità indicate all'art. 3.9 del Regolamento del Parco;

- nel rispetto dell'art. 3.1 del regolamento del Parco dovranno essere inserite almeno 6 strutture idonee all'insediamento di rondoni (*Apus apus*), passeri (*Passer spp*) o chiroteri per ogni edificio.

d) Considerata la particolare zona in cui è sita la lottizzazione, di interesse archeologico, nel rispetto dell'art. 2.1 del Regolamento del Parco si richiede massima attenzione anche per le opere di urbanizzazione per i lavori di movimento terra, a qualunque titolo effettuati; quindi gli stessi dovranno essere realizzati con sorveglianza di personale specializzato e sotto il controllo scientifico della Soprintendenza Archeologica (controllare con la locale soprintendenza la necessità di verifica preventiva dell'interesse archeologico, ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs. 50/2016).

Ricordato che l'art.2.7 del Regolamento del Parco prevede che *"I pareri sui Piani Regolatori Generale, sui Piani Particolareggiati e sulle loro varianti sono espressi mediante Delibera di Consiglio"*;

si propone al Consiglio Direttivo di condividere e fare proprio il sopra riportato parere inviandolo al Comune di Sirolo ed alla Provincia di Ancona.

Il Direttore
F.to Dott. Marco Zannini

ENTE PARCO DEL CONERO
(sede in Comune di Sirolo)
- cod. 42204 -

Il presente **verbale** viene letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
F.to Emilio D'ALESSIO

IL DIRETTORE
F.to Marco ZANNINI

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITA'

- la presente **deliberazione**:

è stata pubblicata, mediante affissione all'albo pretorio, per quindici giorni consecutivi
dal 21/04/2020

è stata comunicata: Prefettura di Ancona

è stata trasmessa in data, Prot. n. alla Regione Marche – Comitato
di Controllo

- è divenuta esecutiva:

perché dichiarata immediatamente eseguibile

decorsi 10 giorni dalla pubblicazione senza che siano pervenuti reclami

decorsi 20 giorni dal timbro di ricevuta apposto dal CO.RE.CO senza che siano intervenute
interlocutorie e/o decisioni di annullamento

a seguito di comunicazione del Comitato regionale di Controllo di non aver riscontrato vizi di
legittimità

Nella seduta del n.

li,

Il Direttore
F.to Dott. Marco Zannini