

ENTE DEL PARCO DEL CONERO
Via Peschiera n. 30
60020 SIROLO (AN)

DETERMINAZIONE DIRETTORIALE

N. 25N

Oggetto: nulla osta ex art. 13 L. 394/91, art. 26 L.R. 15/94 ed art. 3 del Regolamento del Parco e Valutazione di Incidenza ai sensi della Direttiva Habitat 43/92 CE. Progetto: demolizione e ricostruzione, con ampliamento in applicazione alla L.R. 22/09, di immobile sito in Via Monte Conero – **Ditta Heaulmè - “osservazioni e richiesta di riesame”**.

Data: 22/10/2021

L'anno duemilaventuno, il giorno ventidue del mese di ottobre, nel proprio ufficio,

Il Direttore

Premesso che,

ai sensi dell'art. 26 della Legge Regionale 28 Aprile 1994 n. 15 il rilascio di concessioni o autorizzazioni relativi ad interventi, impianti od opere all'interno del parco è sottoposto a previo nulla osta dell'organismo di gestione del Parco stesso secondo le modalità previste dall'art. 13 della legge 394/1991; con delibera di Consiglio Direttivo n.76 del 28/05/2015 è stato approvato il Regolamento del Parco del Conero Pubblicato sul supplemento n. 6 al BUR n.49 del 18/06/2015 che è entrato in vigore il 16/09/2015;

il Regolamento del Parco del Conero all'art. 2 definisce le modalità di presentazione delle domande di rilascio del nullaosta e le procedure per il rilascio ovvero il non rilascio dei nullaosta; per i progetti e le opere da valutare è data per verificata dall'Amministrazione Comunale la conformità degli stessi alla normativa urbanistica, edilizia e di settore di propria competenza per effetto di quanto indicato al co. 3 dell'art. 2.3 del Regolamento del Parco;

restano salve le competenze delle autorità preposte a vigilare sull'osservanza delle Norme urbanistico-edilizie vigenti e derivanti da eventuali altri vincoli gravanti sulla località, nonché il controllo da parte dell'amministrazione comunale sullo stato attuale, il suo stato legittimato e la sua autorizzazione originaria;

nel rispetto del co. 13 dell'art. 2.1 del Regolamento il nulla osta è rilasciato ovvero negato dal Direttore con propria determinazione, viste le risultanze del parere espresso dalla Commissione Tecnica e/o dal Responsabile del Procedimento;

con Determinazione Direttoriale n. 58 del 19.11.2009 l'arch. Ludovico Caravaggi Vivian è responsabile del procedimento per il rilascio dei nulla osta di carattere urbanistico.

con Determina Direttoriale n. 71 del 04.07.2018 l'agr. Elisabetta Ferroni dell'ufficio Valorizzazione Ambientale è individuata come responsabile del procedimento per il rilascio dei nulla osta di carattere ecologico-ambientale e per i pareri in merito alla Valutazione di Incidenza per piani o interventi che possono avere incidenza significativa sui Siti Natura 2000 per cui il Parco del Conero è stato individuato come Ente Gestore, fatta eccezione per quegli interventi che si ritiene non possano avere significative implicazioni di carattere ecologico;

Considerato che con Determina Direttoriale n. 22N del 14/11/2019 è stato negato il rilascio del nulla osta ed è stato espresso parere negativo in merito alla Valutazione di Incidenza, per le motivazioni indicate nel medesimo atto, che si intendono di seguito integralmente riportate;

Con nota acquisita a ns. prot. n. **2159 del 22/07/2021** il Comune di Sirolo ha trasmesso a questo Ente le osservazioni al diniego espresso con Determina 22N del 14/11/2019 formulate dal richiedente, oltre ad alcuni elaborati di progetto riportanti lievi modifiche rispetto a quelli originariamente presentati;

con nota del 25/08/2021 prot. 2426 il Parco ha richiesto integrazioni documentali all'arch. Luca Silenzi e precisazioni al Comune di Sirolo; alla data attuale non risultano pervenute risposte in merito;

i tecnici Arch. Ludovico Caravaggi Vivian e Agr. Elisabetta Ferroni, hanno relazionato al Direttore sulle valutazioni effettuate al riguardo;

in data 23/09/2021 il Consiglio Direttivo, a cui era stata proposta la discussione all'ordine del giorno relativamente all'applicabilità dell'art. 15, co. 4, del q.P. Quaderno 02 del PdP (deroga al divieto di realizzazione di piscine all'interno dei siti Natura 2000 per "casi gravi riguardanti la salute delle persone"), ha ritirato il punto, non ritenuto di propria competenza, data l'assenza di casi gravi relativi alla salute di persona/e specificatamente individuata/e.

Vista la legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss. mm. e ii.;

Vista la legge n. 127/97 e ss. mm. e ii.;

Visto lo Statuto dell'Ente;

Visto il D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 – Testo Unico Enti Locali;

Visto il Piano del Parco Del Conero pubblicato sul supplemento n° 5 al BUR Marche n° 37 del 29/04/2010;

Visto il Regolamento del Parco del Conero pubblicato sul BURM del 18/06/2015;

Visto il Piano di Gestione dei Siti Natura 2000 pubblicato nel BURM n. 64 del 31.07.2015;

Premesso che,

delle motivazioni riportate nella Determina Direttoriale 22N del 14/11/2019, quelle ai punti 1 e 8 non devono essere considerate motivazioni sostanziali del diniego, in quanto riferite rispettivamente alla piscina e all'impianto fotovoltaico;

di seguito si risponde punto per punto alle osservazioni pervenute con nota **2159 del 22/07/2021**, riportando in corsivo il testo della Vs. osservazione.

osservazioni

I. L'intervento non prevede la *trasformazione* ed il *consumo di suolo* per circa 8.245mq.

L'area di proprietà è pari a 8.245mq, ma resterà per quasi 7.300mq totalmente inalterata, senza nessuna trasformazione. Nè per l'edificio né per la corte.

Secondo la definizione di ISPRA (Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale, ente pubblico di ricerca facente capo al Ministero per l'Ambiente), "Il concetto di consumo di suolo è definito come una variazione da una copertura non artificiale (suolo non consumato) a una copertura artificiale del suolo (suolo consumato)". È argomentato ampiamente negli elaborati agli atti e nel MeVI che il "consumo di suolo" previsto dal progetto, ossia il suolo che prevede coperture artificiali, sarà minore rispetto allo stato attuale, e perfino maggiormente permeabile.

Oltretutto tale presunto "consumo" (e di consumo non si tratta per definizione, dal momento che la variazione delle superfici a suolo artificiale è in negativo allo stato di progetto) è totalmente mantenuto all'interno di un'area che lo stesso Piano di Gestione del Parco perimetra e definisce come "Urbanizzato Civile", e cioè un'area esplicitamente intesa dalla documentazione ufficiale del Parco del Conero come suolo già compromesso ed urbanizzato, per definizione. Non è chiaro da dove siano stati ricavati i dati citati, quel che è certo è che non sono dati coerenti con la documentazione di progetto. Ad

ogni buon conto, per favorire una più facile ed immediata lettura dei dati già presenti agli atti, si allega uno schema planimetrico con le trasformazioni evidenziate e quantificate.

Controdeduzioni

Limitare il concetto del consumo di suolo alla definizione contenuta nei vari rapporti dell'ISPRA senza approfondire il valore del suolo, l'uso, il degrado puntuale e complessivo indotto dalla trasformazione, l'area di impatto potenziale, la frammentazione del territorio e del paesaggio, la perdita di servizi ecosistemici a cui chiaramente lo stesso ISPRA fa poi riferimento nei suoi rapporti, è un approccio strumentale.

Per il giusto approfondimento sul significato di consumo di suolo basta analizzare quanto contenuto nell'ultimo rapporto "Consumo di suolo dinamiche territoriali e servizi ecosistemici. Edizione 2021" e si comprende come oggi le criticità maggiori siano proprio dovute all'aumento della densità del costruito a scapito delle aree agricole e naturali e alla frammentazione delle aree con più alta valenza ecologica.

Come noto "Il suolo è lo strato superiore della crosta terrestre, costituito da componenti minerali, materia organica, acqua, aria e organismi viventi, che rappresenta l'interfaccia tra terra, aria e acqua e che ospita gran parte della biosfera. Visti i tempi estremamente lunghi di formazione del suolo, si può ritenere che esso sia una risorsa limitata sostanzialmente non rinnovabile. Per tali ragioni e per il suo valore intrinseco, il suolo naturale deve essere tutelato e preservato per le generazioni future (Parlamento europeo e Consiglio, 2013). (...) Nel suolo vengono stoccate, filtrate e trasformate molte sostanze, tra le quali l'acqua, gli elementi nutritivi e il carbonio. Per l'importanza che rivestono sotto il profilo socioeconomico e ambientale, anche queste funzioni devono essere tutelate (Commissione Europea, 2006). L'importanza di proteggere il suolo e di promuoverne la salubrità, tenendo conto del persistere del degrado di tale ecosistema vivente, di tale componente della biodiversità e di tale risorsa non rinnovabile, deriva anche dai costi dell'inazione riguardo al degrado del suolo, con stime che nell'Unione Europea superano i 50 miliardi di Euro all'anno (Parlamento europeo, 2021)." E ancora "Il consumo di suolo netto è valutato attraverso il bilancio tra il consumo di suolo e l'aumento di superfici agricole, naturali e seminaturali dovuto a interventi di recupero, demolizione, de-impermeabilizzazione, rinaturalizzazione o altro (Commissione Europea, 2012). La Commissione ha chiarito che "azzeramento del consumo di suolo netto" significa evitare l'impermeabilizzazione di aree agricole e di aree aperte e, per la componente residua non evitabile, compensarla attraverso la rinaturalizzazione di un'area di estensione uguale o superiore, che possa essere in grado di tornare a fornire i servizi ecosistemici forniti da suoli naturali (Commissione Europea, 2016)". Ecco perché la trasformazione di un suolo agricolo in un suolo antropizzato che fa perdere le condizioni sopra riepilogate non può che essere considerato CONSUMO DI SUOLO. Il progetto proposto, infatti, non si limita a costruire all'interno della corte dell'edificio esistente, andando ad "occupare" ampie superfici di suolo agricolo.

Infine va specificato che per limitare il consumo di suolo (come richiesto dal Piano e dal Regolamento del Parco), il Rapporto ISPRA 2021 indica che, "è necessario accompagnarlo con misure per impedire consumi inutili e limitarli alla componente non evitabile" e, va sempre rafforzata la considerazione del suolo in quanto risorsa unica, rara e non riproducibile nella definizione dell'eventuale compensazione, anche perché, riporta il Rapporto, "ad esempio, se un terreno agricolo impermeabilizzato venisse "neutralizzato statisticamente" da un desealing per una zona verde in città, si avrebbe comunque un effetto di degradazione del suolo netta".

Sempre citando il Rapporto ISPRA 2021 "La rappresentazione del consumo di suolo è, quindi, data dal crescente insieme di aree a copertura artificiale (impermeabilizzate o non impermeabilizzate) e, in particolare, da edifici, fabbricati, infrastrutture e altre costruzioni, aree estrattive, discariche, cantieri, aree pavimentate, in terra battuta, ricoperte da materiali artificiali, pannelli fotovoltaici, non necessariamente in aree urbane. Tale definizione si estende, pertanto, anche in ambiti rurali e naturali";

"Il degrado del suolo è il fenomeno di alterazione delle condizioni del suolo dovuto alla riduzione o alla perdita di produttività biologica o economica a causa principalmente dell'attività dell'uomo (Oldeman et al., 1991). Oltre alla produttività, altri fattori come la copertura del suolo, l'erosione idrica o il contenuto di carbonio organico possono essere usati per valutare il degrado del suolo (Lal, 2015). Altre definizioni

di degrado del suolo evidenziano la perdita, talvolta irreversibile, di biodiversità, delle funzioni e della capacità di fornire servizi ecosistemici (Orgiazzi et al., 2016)”.

Quanto sopra sempre da rapporto “Consumo di suolo dinamiche territoriali e servizi ecosistemici. Edizione 2021” rapporto da cui le osservazioni hanno estrapolato una sola frase, dal significato ben più complesso.

In definitiva non è possibile pensare che realizzando un tetto giardino sull’edificio, il consumo di suolo si possa considerare nullo. Il suolo che verrebbe occupato dall’edificio in progetto, e che ricade sul terreno agricolo, al di fuori quindi della corte esclusiva esistente, deve essere a tutti gli effetti considerato come “nuovo consumo di suolo”, in particolare nel caso in questione, in cui si perderebbe non solo l’attitudine alla produzione agricola del suolo, ma anche tutti gli altri “servizi ecosistemici” che lo caratterizzano.

Per quanto concerne invece la cartografia ufficiale del Parco

Per precisare, nella tavola di analisi del Piano del Parco q.P. 08 “confronto delle UTE su Uso del Suolo scala 1:15000” così come nella tavola q.C/V 03a Carta dell’uso del suolo scala 1:15000”, la zona oggetto di trasformazione secondo il progetto è individuata come “seminativo non irriguo” e nella q.C/V 03b “carta dell’uso del suolo per tipologie omogenee scala 1:15000” come “aree agricole”. In nessuna documentazione ufficiale del Parco viene indicato questo ambito che *come suolo già compromesso ed urbanizzato, per definizione.*

Dalla figura sottostante, tratta dal Rapporto Geologico, si evincono chiaramente (senza “sfumature” che lasciano il dubbio sul perimetro effettivo) le dimensioni, in pianta, dell’edificio in progetto, notevolmente maggiori di quelle dell’edificio esistente, e ben al di fuori della corte dell’edificio, che è l’unica superficie che, assieme alla strada ed al sedime dell’edificio stesso, può essere considerata suolo già “consumato” allo stato attuale.



Fig. 1 immagine tratta dal Rapporto Geologico-Sismico riportante la pianta dell’edificio in progetto con il perimetro di quello da demolire.

II. L’intervento non prevede la realizzazione di una “Nuova costruzione”.

Le opere di progetto sono da annoverarsi nella fattispecie della "ristrutturazione edilizia" di un edificio esistente, così come definita dal DPR 380/2001 e s.m.i., art. 3 Comma 1, lett. d):

"interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. [...]"

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono esplicitamente previsti nell'area di intervento sia dal PdPC (Zoning: UTE U1a) sia dal PRG del Comune di Sirolo (zoning: E1 R2/8), per cui è applicabile la LR 22/2009 e s.m.i. (Piano Casa) per l'eccezione prevista in art. 4 comma 5 punto d: "5. Gli interventi di cui alla presente legge non sono ammessi: [...] d) per gli immobili ricadenti nelle zone di cui alle lettere a), b) e c) del comma 2 dell'articolo 12 della legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette) dei parchi e delle riserve naturali, ad eccezione di quelli per i quali i piani dei parchi prevedono interventi di recupero mediante ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione".

Controdeduzioni

Anche in questo caso le osservazioni si sono limitate a riportare solo alcune parti del testo; questo l'art. 3 Comma 1, lett. d) del DPR 380/01 completo:

"d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria";

L'immobile esistente e che andrebbe demolito è sottoposto a tutela ai sensi del codice dei beni culturali perché ricadente in area sottoposta al vincolo paesaggistico; è chiaro che il progetto prevede la modifica di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planovolumetriche e tipologiche dell'edificio esistente; ecco perché l'intervento previsto non è di ristrutturazione edilizia ma di nuova costruzione, ai sensi dell'Art. 3 co. 1 lett. d) ed e1) del DPR 380/2001:

Art. 3 - Definizioni degli interventi edilizi (...) d) "interventi di ristrutturazione edilizia" (...) Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, (...), gli interventi di demolizione e ricostruzione (...) costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma,

prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria; (lettera così modificata dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020)

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali: e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

Si rileva, in tal senso, la considerazione che alla lett. d) sopra riportata, se il legislatore avesse voluto distinguere fattispecie differenti, non avrebbe fatto generico riferimento al Codice dei beni culturali e del paesaggio, ma avrebbe indicato, con precisione, la fattispecie oggetto di limitazione, facendo ad esempio riferimento alla Parte III dello stesso.

Tale principio, già espresso al punto 2.4 della circolare congiunta Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – Ministero per la Pubblica Amministrazione su edilizia avente ad oggetto “Articolo 10 del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla legge 11

settembre 2020, n. 120. Chiarimenti interpretativi” e reperibile al link <http://www.funzionepubblica.gov.it/articolo/dipartimento/02-12-2020/circolare-congiunta>, è recentemente stato ribadito dal Ministero della Cultura nella risposta ad un'interrogazione parlamentare del 21/09/2021, reperibile al link <https://aic.camera.it/aic/scheda.html?numero=5-06704&ramo=C&leg=18>.

Al punto 2.4 della sopracitata circolare congiunta, si legge: “Quanto al regime degli edifici vincolati ai sensi del d.lgs. n. 42/2004 (e non ad una sola parte), si è già sottolineato che la soluzione adottata dal decreto – legge n. 76/2020 per assicurare la loro tutela è stata quella di escludere che possano qualificarsi come ristrutturazione edilizia gli interventi comportanti una loro demolizione e ricostruzione non solo nei casi in cui ne sia modificata la sagoma (come previsto nella disciplina previgente), ma anche nei casi di mutamenti del sedime, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche. Sotto tale profilo, il regime degli edifici in questione si atteggia in modo “speculare” rispetto a quello degli edifici non vincolati, nel senso che ciò che per questi ultimi ricade nella definizione di ristrutturazione comporta invece per i primi l'applicazione del regime delle nuove costruzioni.”.

Nella risposta del Ministero della Cultura, alla specifica interrogazione parlamentare circa l'interpretazione dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR 380/2001 (risposta e quesito datati rispettivamente 22 e 21 Settembre 2021) si legge: “(...) La norma comprende pertanto non solo gli edifici aventi caratteri intrinseci di pregio architettonico ma anche gli edifici, ricadenti in ambiti tutelati, che potrebbero apparire privi di pregio. La scelta operata dal legislatore è coerente con la nozione stessa di tutela del paesaggio, la quale si riferisce alla «forma» del territorio, nei suoi profili di pregio estetico e testimoniale, atteso che - secondo quanto affermato dalla Corte costituzionale – «Il concetto di paesaggio indica, innanzitutto, la morfologia del territorio, riguarda cioè l'ambiente nel suo aspetto visivo» (Corte, cost. n. 367 del 2007). Conseguentemente, la tutela paesaggistica intende preservare la conformazione dello stato dei luoghi, salvaguardando il territorio da qualsiasi trasformazione che sia esteticamente percepibile, e include, pertanto, anche gli interventi realizzati su edifici compresi in ambiti vincolati nel loro complesso. La disposizione risulta coerente con i consolidati orientamenti della giurisprudenza. (...)”.

La tipologia di intervento è quindi di nuova costruzione attraverso la demolizione con ricostruzione.

Il rilievo mosso al riguardo (rif. punto 12 del diniego), rispetto a quanto di nostra competenza, non riguarda tutto l'edificio ma solamente una parte: “**la parte dell'interrato fuori dall'area di sedime della costruzione prevista in applicazione del Piano Casa** (comprende quasi la totale area indicata con colore viola nella tavola 03e "verifiche superfici e volumi)", essendo localizzata in area di Protezione ai sensi della L. 394/91, art. 12, lett. c, si pone in contrasto sia con l'art. 3.9.4 del Regolamento del Parco che ammette la realizzazione di interrati e seminterrati “Nelle zone P (...) esclusivamente nell'area di sedime dell'immobile”, sia con quanto previsto dalla stessa L. 394/91 per le aree di Protezione: "in armonia con le finalità istitutive ed in conformità ai criteri generali fissati dall'Ente parco, possono continuare, secondo gli usi tradizionali ovvero secondo metodi di agricoltura biologica, le attività agro-silvo-pastorali nonché di pesca e raccolta di prodotti naturali, ed è incoraggiata anche la produzione

artigianale di qualità. Sono ammessi gli interventi autorizzati ai sensi delle lettere a), b) e c) del primo comma dell'articolo 31 della citata legge n.457 del 1978, salvo l'osservanza delle norme di piano sulle destinazioni d'uso". Le parti previste non in applicazione del Piano casa restano quindi in difformità come sopra ricordato.

III. L'intervento non prevede la "realizzazione di fotovoltaici a terra per 90mq".

Come chiaramente ed esplicitamente descritto nella documentazione di progetto, l'impianto fotovoltaico è previsto integrato nella copertura verde dell'edificio, in corrispondenza dei volumi quantificati come fuori terra, per cui per definizione tale impianto, il cui impatto paesaggistico è stato valutato nelle sedi di competenza, non è interpretabile in alcun modo come impianto a terra. Oltretutto in questo punto il documento del Parco cade in contraddizione con l'interpretazione di "consumo del suolo" citata sopra: delle due l'una, se il suolo lo si ritiene "consumato" (e lo è, legittimamente, per la porzione sopra chiarita), allora un impianto fotovoltaico posizionato in copertura ad un edificio che sta "consumando suolo" non può ritenersi, per definizione, un impianto "a terra".

Riteniamo, come riconosciuto dalla Soprintendente Marta Mazzza, che un edificio allo stato dell'arte — e proprio perché inserito in un contesto particolare come quello del Conero — abbia oggi il dovere morale di essere progettato in modo da favorire una gestione energetica che si svincoli il più possibile dai combustibili fossili: nel nostro caso, questo edificio se realizzato nel 2019 sarebbe stato il primo in assoluto nelle Marche con certificazione nZEB e LEED platinum, rappresentando un esempio di assoluta buona pratica non solo non consumando energia esterna, ma addirittura producendone di propria e restituendola in rete nelle stagioni più favorevoli.

Si allega, per meglio far comprendere i dati e l'impostazione progettuale ampiamente descritta nella documentazione agli atti, la configurazione e l'estensione dell'impianto integrato in copertura, definitivamente dimensionato come da indicazioni del nulla-osta trasmesso dalla Soprintendenza.

Controdeduzioni

La controdeduzione è corretta, l'impianto fotovoltaico è previsto integrato nella copertura verde dell'edificio, in corrispondenza dei volumi quantificati come fuori terra, per cui, per definizione, tale impianto deve essere considerato "in copertura".

Però visto il parere, di fatto negativo, della Soprintendenza sul fotovoltaico (nel parere si legge: "si ritiene che la superficie prevista per l'impianto fotovoltaico sia troppo estesa per un ambito agricolo per cui si chiede di ridurre il numero dei pannelli che dovranno essere (così come le cornici) antiriflesso e di un colore simile alla vegetazione scelta per l'inerbimento del tetto") l'osservazione potrebbe essere accolta solo adeguandosi alla prescrizione indicata dalla Soprintendenza; andrebbe quindi presentato un altro progetto.

Inoltre, poiché l'osservazione stessa riporta che l'impianto consentirà di *produrre in proprio energia che sarà poi restituita in rete nelle stagioni più favorevoli*, il nuovo progetto dovrà dimostrare di non andare in contrasto con l'art. 20 del q.P. Quaderno 02 quando disciplina che "2 E' ammessa la realizzazione di impianti del tipo sopra indicato ad integrazione e/o sostituzione delle fonti tradizionali purché ad esclusivo uso delle attività locali, secondo i termini riportati nel Regolamento". In definitiva il progetto del fotovoltaico deve essere tralasciato rispetto all'esclusivo uso dell'attività e quindi al momento questa osservazione non può comunque essere accolta in quanto il progetto del fotovoltaico dovrà essere modificato (per il parere della Soprintendenza e per la disciplina del PdP).

IV. Non è prevista la modifica della sezione o dei materiali della strada di accesso, privata ed interna alla proprietà:

nella documentazione di progetto è descritto il semplice ripristino dello stato di ghiaietto ormai invaso da cespugli ed erbe infestanti. Neppure è previsto un allargamento della strada, che verrà mantenuta alla sua attuale ampiezza di 2,5 metri. Verrà unicamente spostato il tracciato della porzione di strada che accederà alla corte di ingresso della futura casa, mentre la parte di strada ormai priva di funzione verrà rinaturalizzata e restituita a terreno, con una superficie destinata a strada di accesso allo stato variato minore rispetto a quella allo stato attuale.

Controdeduzioni

rispetto a tale questione veniva indicata la mancanza di documentazione sufficiente a capirne il reale impatto sul sistema ambientale e paesaggistico e di conformità rispetto al Piano ed al Regolamento del Parco; l'osservazione nulla aggiunge alla questione. I lavori di modifica della strada per essere realizzati a perfetta regola d'arte, e quindi soddisfacenti in base a determinati requisiti minimi, soprattutto in termini di qualità, efficienza ed efficacia dell'utilizzo, sicurezza e affidabilità, necessitano di operazioni quali scavi, preparazione e stesura del fondo, realizzazione del sistema di regimazione delle acque, stesura dello stabilizzato di pezzatura idonea, ecc ecc. Al riguardo la documentazione era e resta ancora incompleta.

V. La documentazione presentata è ritenuta erroneamente “carente relativamente ad alcuni aspetti progettuali quali ad esempio l'impianto illuminotecnico e il rifacimento della strada di accesso”.

Anzitutto citare di nuovo la “strada di accesso” è evidentemente un refuso o una ripetizione, dal momento che era stata menzionata in precedenza nel testo e per essa nella documentazione di progetto si descrive chiaramente, come detto al paragrafo precedente, che verrà realizzata in ghiaietto e come una sistemazione leggera, con superficie finale minore rispetto a quella attuale.

Per quanto riguarda l'impianto illuminotecnico, se si intende con tale locuzione (dal momento che non è specificato) l'impianto di illuminazione esterno, nel MEVI allegato al progetto viene espressamente dichiarato (cittiamo la relazione) che esso sarà minimale, completamente nascosto alla vista, discreto negli effetti luminosi, con ottiche cut-off che eviteranno abbagliamenti o raggi luminosi rivolti al cielo e temporizzato per essere attivo non oltre la mezzanotte, per cui il progetto non è minimamente carente in tal senso.

Si allegano comunque, per far comprendere chiaramente l'approccio descritto nella documentazione agli atti, ulteriori rendering in notturna per meglio rappresentare i limitati effetti dell'impianto sull'edificio, perfettamente in linea con le prescrizioni del PdPC e del Regolamento del Parco.

Controdeduzioni

rispetto a tale questione veniva indicata la mancanza di documentazione sufficiente a capirne il reale impatto sul sistema ambientale e paesaggistico e di conformità rispetto al Piano ed al Regolamento del Parco; infatti vengono ora allegate integrazioni documentali. La questione non risulta pertinente rispetto alla generale questione delle osservazioni e del parere negativo espresso. Resta ancora incompleta la documentazione perchè mancano gli elaborati tecnici descrittivi dei particolari dell'intervento.

VI. L'ultima premessa

è l'indicazione dello zoning di Piano del Parco “U1a Fonte dell'Olio” in cui l'intervento è previsto, “una delicata area di collegamento tra un sistema a forte valenza naturalistica e un altro a forte valenza antropica”, e sottolinea come elemento centrale (quasi negativo per il progetto) il fatto che l'area sia prevalentemente agricola.

Il progetto ovviamente non è certamente improvvisato, e ha preso ben atto fin dalla sua genesi di questa particolare condizione, tanto da usufruirne per l'applicazione della L.r. 22/2009 e s.m.i. che permette la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma e altezza, operazione esplicitamente permessa in area agricola in Comune di Sirolo all'interno di un raggio di 50 metri dalla posizione originaria.

È una condizione speciale, dal momento che non esistono altri edifici con le stesse caratteristiche nell'area, per cui questa impostazione progettuale — dovuta al combinato disposto di norme ordinarie e straordinarie in vigore e dalle singolari caratteristiche di costruzione recente e degrado dell'immobile da ristrutturare, per il quale sia il PdP che il PRG riconoscono esplicitamente la possibilità di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione — non è ripetibile in altre situazioni, ed è stata il motivo di interesse da parte dei committenti all'acquisto di questa particolare proprietà oggetto di intervento.

Sia ben chiaro, a supporto ulteriore della linea di progetto, che il tessuto agricolo è, per definizione, antropogeno ed esterno agli habitat perimetrati dal Piano di Gestione del Parco. E, sempre per definizione, seppure come specificato ampiamente

in relazione di progetto ci troviamo in un ambito di frangia, lo stesso PdP definisce esplicitamente l'area U1a (già nella sigla di zoning!) come parte integrante di un "Ambito urbano" che comprende gli stessi centri urbani di Sirolo e Numana, e come tale rappresentato in tutte le cartografie del Piano del Parco.

In tale area, per definizione del combinato disposto delle norme in vigore, SONO POSSIBILI TUTTI GLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PREVISTI DAL PDP IN ZONING U1a (e dal PRG per aree agricole E1/R28), condizione necessaria e sufficiente per l'applicazione della LR22/2009 in zona ZPS di protezione "C",

condizione peraltro sancita anche dalla Deliberazione di CC n.5 del 10/2/2011, art. 3:

"Gli interventi sono ammessi per gli immobili ricadenti nelle zone di cui alla lettera C del Comma 2 art. 12 L.6/12/1991 n.394, per i quali il Piano del Parco del Conero preveda interventi di recupero mediante ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione".

Sia quindi ben chiaro che è lo stesso Piano del Parco — e il PRG del Comune di Sirolo ad esso adeguato — che permette la demolizione e ricostruzione dell'immobile oggetto di intervento, ed è la L.R. 22/2009 e s.m.i. che in forza di questa possibilità ammette l'applicazione sullo stesso edificio delle previsioni dell'art. 2 (demolizione e ricostruzione con ampliamento fino al 40%). La stessa Regione Marche, in un pronunciamento del giugno 2020 in merito a questo nostro specifico procedimento, definisce il Comune di Sirolo come l'ente preposto a qualsiasi valutazione in merito all'applicazione in questo senso della norma regionale, che nell'arco temporale della sua validità deroga esplicitamente e inconfutabilmente alle previsioni del Piano del Parco.

Queste condizioni oggettive ed ineluttabili, che ampiamente derogano la competenza del Parco del Conero, come confermato dal parere della Regione in merito, comportano una totale infondatezza e ingiustificabilità nei fatti e in diritto dei successivi punti di critica del progetto da parte del documento del Parco del Conero.

Controdeduzioni

Premesso che non si condivide la frase "il tessuto agricolo è, per definizione, antropogeno ed esterno agli habitat perimetrati dal Piano di Gestione del Parco", in quanto, così come le siepi e i filari poderali e interpoderali, anche alcune formazioni vegetali habitat di interesse comunitario (perimetrato o non) possono fare parte dell'agroecosistema, come, ad esempio, nel caso delle praterie e arbusteti derivanti dalla cessazione della coltivazione, della vegetazione ripariale e della vegetazione boschiva in spazi residuali del territorio agricolo, tipologie di vegetazione che possono comprendere anche cenosi vegetali diagnostiche di habitat di interesse comunitario. Inoltre il paesaggio vegetale del Parco, soprattutto nelle aree circostanti il Monte Conero, in cui ricade il sito di intervento, è caratterizzato da un ecomosaico, in cui i campi coltivati si alternano a praterie, arbusteti e boschi residui, ed è proprio questo ecomosaico che sta alla base dell'elevata ricchezza di biodiversità del Parco, grazie alla presenza degli ambienti di transizione (ecotoni). Infine lo stesso Piano di Gestione dei Siti Natura 2000 (di seguito PdGN2000) riporta, proprio per i boschi a prevalenza di roverella (habitat 91AA prioritario), che "sono presenti quasi esclusivamente in zone residuali rispetto agli ambienti agricoli" e che "Molte aree dell'habitat sono di piccola estensione e larghezza ridotta, a ridosso con superfici agricole".

Altra indicazione inesatta, riportata dalle Osservazioni, è che il PRG del Comune di Sirolo sia adeguato al Piano del Parco: in realtà l'unico Comune del Parco che ha adeguato il proprio PRG al Piano del Parco è quello di Numana.

Venendo al "cuore" dell'osservazione, ovvero che il Piano Casa derogherebbe *ampiamente, esplicitamente e inconfutabilmente* il Piano del Parco, in primo luogo è fondamentale precisare che il Piano del Parco è un Piano Paesistico e territoriale così come definito al co. 7 dell'art. 15 dalla L.R. 15/94 e non un piano urbanistico, quindi il Piano Casa (L.R. 22/2009) non va in deroga rispetto alla disciplina del Piano e del Regolamento del Parco se non strettamente per le parti trattate dalla stessa L.R. 22/2009 e ss.mm. e ii.

Questo Ente aveva indicato nella determina 22 N che "non si comprendono le valutazioni svolte dal Comune di Sirolo in merito alla verifica di congruità del progetto rispetto a quanto disciplinato dalla L.R. 22/09" in merito al controllo della ricostruzione che "deve avvenire secondo il tipo edilizio e le caratteristiche edilizie storiche nel rispetto del co. 1 dell'art. 2 della L.R. 22/09, proprio perché la competenza, al riguardo, è del Comune.

La stessa Soprintendenza, nel parere del 28/04/2020 prot. 7308 (rif.17/09/2019 prot.n. 8699), evidenziava la medesima perplessità, chiedendo alla Regione Marche un parere in merito all'interpretazione dell'art. 2 comma 1 della L.R. 22/09.

Questo perché, sia il Parco, che la Soprintendenza, rilevano (ed indicano al Comune) che l'intervento di ricostruzione proposto, come chiaramente rappresentabile, non risponde al tipo edilizio e alle caratteristiche edilizie storiche delle zone agricole.

Il parere della Regione Marche pervenuto il 29/06/2020 a n. di prot. 1915 ribadisce la Competenza del Comune, come riconosciuto dal Parco e dalla Soprintendenza: *Resta ferma, di conseguenza, la responsabilità delle singole amministrazioni locali in ordine al contenuto dei provvedimenti di loro competenza. Ogni Comune, infatti, nell'esercizio dell'autonoma potestà territoriale di cui all'art. 13 del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, valuta le problematiche urbanistico-edilizie, nonché paesistico-ambientali ivi presenti e decide, nell'ambito della propria competenza e dei propri strumenti urbanistici vigenti, nel merito degli interventi ammissibili*

Questo Ente non ha mai messo in discussione la competenza del Comune in merito, ma al contrario, riconoscendone la competenza, ha chiesto chiarimenti al Comune.

Il parere della Regione prosegue poi: *La normativa Piano Casa costituisce, quindi, deroga parziale e provvisoria alla pianificazione urbanistica e la presenza di vincoli paesaggistici sul territorio rende la possibilità di autorizzare questi interventi subordinata al rilascio dei relativi titoli autorizzativi, posta la netta distinzione tra pianificazione paesaggistica e pianificazione urbanistica, che trae radici nella L. 1150/42 per essere poi esplicitata con la L. 616/77 e ss.mm.ii....*

"Vi è, in sostanza, una gerarchia fra pianificazione paesaggistica e pianificazione urbanistica, che non può essere mutata attraverso l'intervento del piano-casa, il quale può in generale limitatamente incidere sul solo profilo urbanistico e non anche su quello paesaggistico..."

Sul punto si evidenzia quanto rappresentato dalla Suprema Corte (Cass. Sez. III n. 14242 del 11 maggio 2020, cit.), che ha recentemente avuto modo di ribadire come "I piani paesaggistici e quelli ad essi assimilabili secondo la previsione di cui all'art. 135, comma 1, del d.lgs. n. 42 del 2004, non possono subire deroghe da parte della legge regionale sul piano-casa, che regola interventi assentiti in via eccezionale, e può consentire la deroga alla sola disciplina urbanistica." (vedi anche T.A.R. Campania, Na-poli, Sez. 7, del 20.02.2015, n. 1193).

È assodato, quindi, che il Piano Casa non può derogare al Piano ed al Regolamento del Parco. Il Piano del Parco, infatti, è un Piano Paesistico e territoriale. Tra l'altro, se così non fosse, non avrebbe senso richiedere il nulla osta visto che è rilasciato proprio per la verifica di conformità con le disposizioni del Piano e del Regolamento del parco.

Il citato parere della Regione, poi, pur non avendo visto il progetto, precisa (e questo passaggio è stato omissso nelle osservazioni presentate) che, *Per quello che rileva in questa sede, si fa notare che al co. 1, art 4 della L.R. 22/2009 in questione, viene precisato "gli interventi di cui alla presente legge...(.)...sono consentiti...(.)... in deroga ai regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali...(.)", ed ancora al co. 2 bis "gli interventi di cui alla presente legge comportano la deroga di tutti i parametri urbanistico-edilizi previsti dalla L.R. 13/90 ...(.)", **fermo restando che "nelle zone agricole ...(.)...la ricostruzione deve avvenire secondo il tipo edilizio e le caratteristiche edilizie storiche". (co.1, art. 2 L.R.22/2009).***

Il parere della Regione Marche quindi rafforza, di fatto, il Ns. diniego, poiché da un lato chiarisce che è corretta la prassi per cui il Piano Casa va in deroga unicamente alle norme urbanistiche e non a tutta la disciplina del Piano e del Regolamento del Parco, e dall'altro conferma la necessità, sostenuta in conclusione nel Ns. diniego (e dalla Soprintendenza come riepilogato nel parere del 28/04/2021 prot.n. 7308) che il nuovo edificio venga realizzato secondo il tipo edilizio e le caratteristiche storiche delle zone agricole, ed il progetto presentato non risponde a tali requisiti.

A seguito di tale indicazione nel parere non c'è stata una formale indicazione da parte del Responsabile del SUI del Comune di Sirolo in merito.

Le osservazioni infatti fanno riferimento a precedenti valutazioni fatte dal Comune, però precedentemente al sopraindicato parere.

Si ritiene utile, quindi, acquisire preliminarmente a tali controdeduzioni ed in maniera formale, l'istruttoria del Comune in merito alla conformità del progetto previsto rispetto, appunto, all'indicazione del parere Regionale **"fermo restando che "nelle zone agricole ...(.)...la ricostruzione deve avvenire secondo il tipo edilizio e le caratteristiche edilizie storiche". (co.1, art. 2 L.R.22/2009)".**

2. I punti di criticità elencati dal preavviso di diniego

Terminate le premesse, nell'introduzione ai veri e propri punti di criticità, il testo arriva immediatamente alla conclusione che "è evidente che l'intervento proposto, che si inserisce in un ambito extraurbano con chiari riferimenti agricoli, sia nell'uso del suolo che nelle tipologie costruttive della zona è di forte impatto ambientale ed il tipo e le caratteristiche edilizie non sono riferibili al contesto agricolo rurale ponendosi in contrasto con la normativa del Parco."

È evidente cosa?

Archiviamo di nuovo la tautologia dell'affermazione che l'intervento si inserisce in un ambito extraurbano-agricolo, sopra già stigmatizzata e ritenuta un elemento fondante del progetto, non un suo limite. Ma ciò che davvero è evidente è la assoluta e inammissibile genericità dell'affermazione "forte impatto ambientale": in base a quale criterio? Si è tenuto conto della Valutazione di Incidenza (che misura secondo norma e secondo criteri stabiliti proprio l'impatto del progetto nel suo contesto) e della Relazione di Compatibilità con gli habitat del tutto esterni all'area? Perché non si entra nel merito? Perché non si riconosce il dato oggettivo che l'intervento è totalmente esterno agli habitat perimetrati dalla cartografia del Parco del Conero? In quali aspetti specifici e misurabili i due documenti di progetto (VINCA e MeVI) sono considerati insufficienti, o presentano argomentazioni non condivisibili? Nel documento del Parco non è dato saperlo, purtroppo.

Sul "tipo e caratteristiche edilizie non riferibili al contesto agricolo" si tornerà successivamente.

Il problema vero è che tutti i punti successivi sono basati su presupposti errati, citando come unica norma vigente di riferimento gli articoli di Regolamento del Parco e del qP02 del Piano del Parco, mentre l'applicazione della LR22/2009 permette rispetto ad essi deroghe ben precise di cui non si tiene minimamente conto.

Scopo del nulla osta del Parco, ai sensi della L.394/91 (art. 13) e della L.R. 15/94 (art. 26) è proprio la verifica della conformità tra le disposizioni del Piano e del Regolamento del Parco e l'intervento richiesto, è quindi corretto (non potrebbe essere altrimenti) che il diniego venga motivato principalmente facendo riferimento a tali norme, che, al contrario di quanto sostenuto dai richiedenti, non vengono derogate dalla L.R. 22/2009 (Piano Casa), come già ampiamente discusso, se non strettamente per gli aspetti di carattere urbanistico-territoriale direttamente trattati dalla legge stessa.

Per quanto riguarda il "forte impatto ambientale" si tratta di un'espressione utilizzata con l'intento di riassumere le criticità "ambientali" riscontrate e ampiamente dettagliate nel diniego stesso, in particolare gli importanti sbancamenti (o scavi che dir si voglia), il consumo di suolo agricolo/occupazione di nuovo suolo, la riduzione della permeabilità ecologica, l'interferenza con la formazione vegetale radicata sulla scarpata che è habitat di interesse comunitario prioritario 91AA*.

Entrando nel merito dei punti del documento:

1. *La presenza della piscina sotto il profilo paesaggistico era stata preliminarmente concordata e nel frattempo definitivamente ed esplicitamente consentita nel Nulla Osta della Soprintendenza per i Beni Culturali e per il Paesaggio, con la prescrizione del colore della vasca coerente con quello delle terre.*

La realizzazione della piscina è stata richiesta in regime SUAP e in regime di applicazione della LR22/2009 per favorire gli ospiti portatori di handicap della futura casa vacanze agricola — che sarà la prima casa vacanze di Sirolo completamente accessibile — condizione speciale peraltro espressamente prevista dallo stesso Piano del Parco/qP02 al punto 15.4: "E' facoltà del Consiglio Direttivo consentire specifiche deroghe alla presente norma nel caso di richieste motivate e adeguatamente documentate che siano riferite a casi gravi riguardanti la salute delle persone."

La richiesta, motivata dal fatto che l'edificio si basa su criteri inclusivi di "Universal Design"/"Design for All", non è stata minimamente presa in considerazione: si chiede pertanto un riesame motivato in questo senso.

Come specificato negli elaborati di progetto ed evidenziato nella Valutazione di Incidenza e nel MeVI agli atti, la vasca — anch'essa completamente interna alla perimetrazione "urbanizzato civile" della Cartografia del Parco — è compatibile con la presenza e l'eventuale attraversamento di animali selvatici dal momento che non è a terra ma rialzata, e ha un bordo perimetrale alto circa 50cm, che evita cadute involontarie in acqua (è oltretutto un elemento di sicurezza di progetto anche per gli ospiti con limitate capacità motorie, e per i bambini).

Il funzionamento del sistema di igienizzazione Chlorine-Free, basato sulla idrolisi del sale marino comune, ed il circuito chiuso evitano esalazioni nocive e residui inquinanti al 100%: i vapori sono acqua allo stato puro, privi di altre sostanze volatili, nell'assoluto rispetto dei limiti di legge delle acque di scarico D.Lgs. 152/06. Il funzionamento a "bassa salinità", con limite massimo di scarico di NaCl fissato a 1,2 gr/l, è gestito dall'impianto di fitodepurazione stagno previsto a valle, dimensionato anche per il trattamento delle acque in eccesso della vasca attraverso il processo di evapo-traspirazione per mezzo degli apparati radicali degli arbusti autoctoni selezionati (come da progetto agli atti).

Controdeduzioni

in Zona SIC e ZPS (ora ZSC e ZPS) è esplicitamente vietata la realizzazione di piscine (co. 3 art. 15 del q.P. Quaderno 02 del PdP) ed essendo il progetto localizzato proprio in tale ambito, il diniego non necessita di particolari motivazioni. La deroga prevista al co. 4 dell'art. 15 del q.P. Quaderno 02 del PdP specifica che "E' facoltà del Consiglio Direttivo consentire specifiche deroghe alla presente norma nel caso di richieste motivate e adeguatamente documentate che siano riferite a casi gravi riguardanti la salute delle persone."; i criteri inclusivi di "Universal Design"/ "Design for All", sono stati valutati e sono materia di valutazione nell'ambito di analisi dei vari progetti che ci vengono proposti; diverse strutture turistiche ricettive e residenze in generale hanno questi criteri e sono "completamente accessibili". La norma di deroga è specifica a casi gravi riguardanti la salute e non generica, riferita a dei criteri di progettazione e costruttivi, ai quali peraltro ogni piscina per struttura ricettiva e/o aperta al pubblico deve soggiacere per norma. In ogni caso, essendo la deroga concessa dal Consiglio Direttivo, si è ritenuto opportuno coinvolgerlo proponendo la discussione all'ordine del giorno delle sedute del 09/9 e del 23/09. Il Consiglio Direttivo nella seduta del 09/9 ha deciso di rinviare il punto per l'assenza del Consigliere Picciafuoco, che essendo stato il coordinatore del vigente Piano del Parco poteva dare un valido contributo alla discussione, mentre nella seduta del 23/9 il punto è stato ritirato in quanto non ritenuto di competenza del Consiglio Direttivo, data l'assenza di casi gravi relativi alla salute di persona/e specificatamente individuata/e.

Pertanto si conferma la corretta applicazione della norma in riferimento al diniego.

2. Se parliamo di edifici secondo le norme vigenti, il termine "opere in sotterraneo" non esiste nel Regolamento Edilizio. Si tratta, più correttamente, del piano seminterrato dell'edificio, peraltro già presente in quello esistente, e non certo di infrastrutture impiantistiche a cui si riferisce l'art. 8 del qP02. In ogni caso, al di là di quanto prescritto nel qP02, le opere di progetto sono tutte ascrivibili nelle trasformazioni di ricomposizione volumetrica previste dalla LR22/2009 e smi., e come descritto ampiamente in relazione geologica per scelta progettuale si limitano ad interessare la coltre di detrito superiore che caratterizza l'area, senza intaccare minimamente la scaglia cinerea sottostante.

Controdeduzioni

L'art. 8 del pP02, specifica al comma 3 che per "opere in sotterraneo", non si intendono solamente "infrastrutture impiantistiche", come asserito nell'osservazione. L'articolo riporta infatti: "(...) 3) Tutte le opere in sotterraneo quali gallerie, drenaggi profondi, scavi per opere civili superiori al primo piano interrato entro il sedime del fabbricato, devono essere supportate da studi idrogeologici che valutino la loro compatibilità con il regime idrogeologico. 4) Le opere in sotterraneo che ricadono all'interno dei SIC (ora ZSC) e ZPS sono vietate a meno che non siano dimostrati motivi di interesse pubblico oppure che le opere siano, pertinentziali ed accessorie alle attività residenziali in aree Ps o alle sole attività agricole ed in ogni caso dopo aver valutato possibili alternative." Gli interrati previsti ricadono all'interno della ZSC e ZPS, non sono riscontrabili motivi di interesse pubblico, non sono in aree Ps né funzionali all'attività agricola, ed esistono anche possibili soluzioni alternative in grado di evitarne la realizzazione. Il diniego verte, in particolare, su due condizioni che si verificano contemporaneamente: la presenza di "opere in sotterraneo" "e" il fatto che l'intervento non è localizzato in zona Ps; a tale riguardo si rimanda alle controdeduzioni per le osservazioni al punto 12 del diniego.

3. Il "terrazzamento" citato, e le opere previste, sono completamente ricompresi in un'area che il Piano di Gestione del Parco e la relativa cartografia definiscono e perimetrano come "Urbanizzato civile" per la presenza della corte pavimentata della attuale villa da demolire. Dalla stratigrafia e dalle sezioni geologiche analizzate allo stato di fatto, lo stesso terrazzamento

non è assolutamente naturale, ma realizzato artificialmente sul finire degli anni '60 in pieno boom edilizio, insieme con la villa esistente, e oltretutto nella sua parte occidentale gravato dalla presenza di una discarica abusiva di materiali edili e rifiuti vari, che il progetto intende riqualificare e rinaturalizzare come ampiamente descritto negli elaborati.

Controdeduzioni

Si è argomentato rispetto al fatto che l'edificio in progetto si inserisce solo in parte all'interno della corte dell'edificio esistente, andando ad interessare il terreno agricolo e la formazione vegetale radicata sulla scarpata; in ogni caso la tipologia di uso del suolo non è rilevante rispetto alla verifica della conformità del progetto alla norma (art. 9 co 1 del q.P. Quaderno 02), che riporta il divieto di "sbancamenti e riporti che modificano i caratteri tipici del paesaggio con particolare riferimento all'eliminazione dei terrazzamenti". L'osservazione di fatto riconosce che il progetto comporta una modifica sostanziale dei caratteri tipici del paesaggio, con alterazione del terrazzamento, ed il fatto che questo non sia di origine naturale, ma si sia formato a seguito dell'interazione tra l'uomo ed il territorio, non lo rende meno meritevole di tutela. Il Piano del Parco, che ha introdotto tale vincolo di conservazione, si rifà infatti alla Convenzione Europea del Paesaggio, che considera il paesaggio come una "determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni", chiarendo definitivamente che il concetto di paesaggio non è legato né solo alla percezione visiva, né solo all'ambiente naturale, ma comprende tutte queste sfaccettature, comprese le trasformazioni che le popolazioni riversano sui loro territori. Si riporta sotto uno stralcio della foto aerea del 1955 dal quale si evince che la formazione vegetale sulla scarpata era già presente allora.

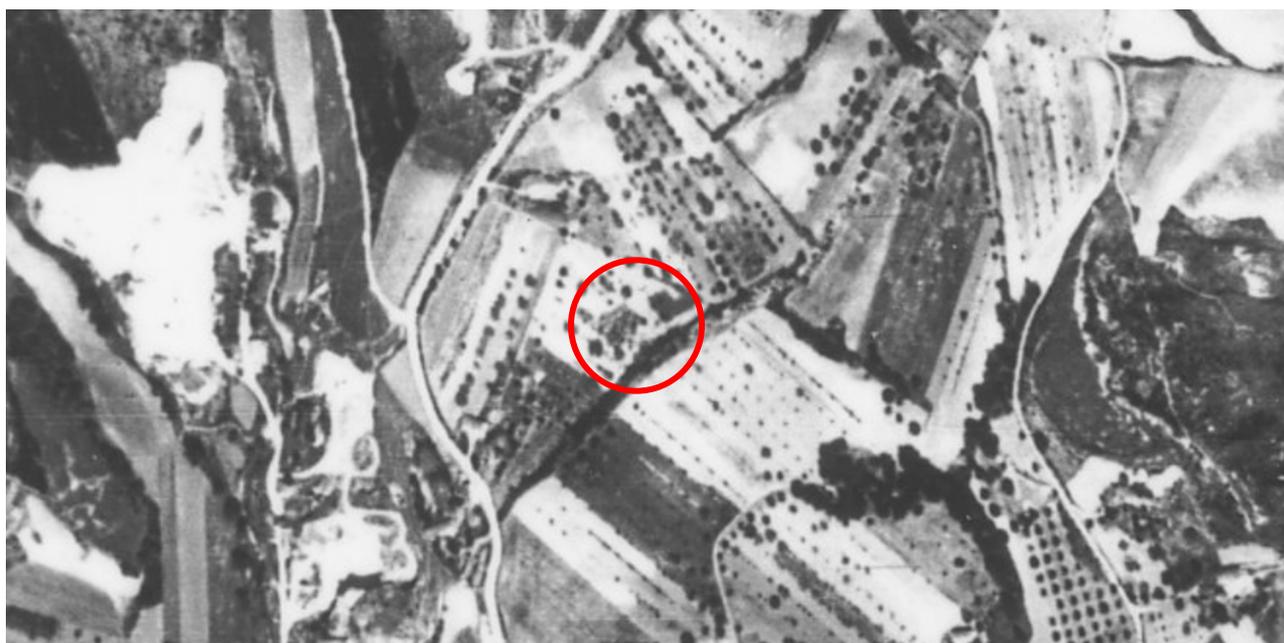




Fig. 2 e 3 individuazione del sito di intervento rispettivamente su foto aerea del 1955 e del 2019.

4. Il concetto di sbancamento è ben altra cosa rispetto al significato inteso dagli estensori del documento. Sbancamento (Treccani): “Asportazione di un banco, cioè di una massa di terreno o di roccia, per lo più allo scopo di effettuare lavori stradali o altre costruzioni.”. È chiaro in ogni singolo elaborato grafico di progetto che nessuno “sbancamento” è previsto, ma allo stato modificato viene ripristinato e rispettato quasi pedissequamente il profilo attuale del terreno: è stato il primo punto fermo dell’intera linea progettuale. La sezione del piano interrato rispetta alla lettera la sezione attuale del terreno senza minimamente modificarla. La volumetria emersa di progetto è minore di quella attuale. Gli “elaborati di parte” è un termine evidentemente legale che non andrebbe utilizzato in atti di procedimento, e che denota una posizione inutilmente antagonista.

Controdeduzioni

La norma indicata a supporto del parere negativo (art. 10 co 1 del q.P. Quaderno 02) è la seguente: “1Le nuove costruzioni, gli ampliamenti e i nuovi interventi infrastrutturali devono adeguarsi, per quanto possibile, all’andamento morfologico dei versanti, riducendo al minimo indispensabile gli scavi ed i riporti di terreno. Tali interventi, qualora ricadenti all’interno dei siti Natura 2000, dovranno essere sottoposti a valutazione di incidenza”.

Nel diniego è stato erroneamente utilizzato il termine “sbancamenti” come sinonimo della parola “scavi” ma al di là del termine tecnico utilizzato, il giudizio di valutazione ed analisi del progetto rispetto alla norma è chiaro: l’intervento proposto non riduce al minimo indispensabile scavi e riporti di terreno per cui contrasta con quanto previsto dal Piano del Parco. Rispetto a tale punto si precisa che è stato inserito proprio per evidenziare che l’intervento proposto, prevedendo importanti “scavi” -appunto- è tutt’altro che un intervento minimale, e si è quindi evidenziato che il progetto ha completamente trascurato tale aspetto di particolare rilevanza secondo la normativa del PdP.

5. Si ribadisce che gli interventi sono in deroga alle leggi e regolamenti vigenti perché pensati in applicazione della LR22/2009 e smi (Piano Casa). Si continua ad ignorare questo dettaglio fondamentale.

Controdeduzioni

Come già ampiamente trattato il Piano del Parco ha una valenza Paesaggistica e territoriale per definizione legislativa, non è un piano urbanistico che può essere derogato dal Piano Casa. Il co. 5 dell’articolo 10 del q.P. Quaderno 02 richiamato nel diniego, inoltre si collega alla normativa comunitaria; in questo comma, infatti il PdP ha definito la casistica degli interventi ammessi e non ammessi rispetto, in questo caso, alla presenza di Siti della Rete Natura 2000 e quindi fa riferimento alla normativa comunitaria che, in quanto tale, non è certamente derogabile dal Piano Casa.

6. Ferma restando la deroga alla norma di riferimento del presente punto in forza dell'applicazione della LR 22/2009 e s.m.i. già citata in precedenza, si conferma che l'instabilità fondale della posizione in cui giace oggi la villa esistente è ampiamente argomentata in Relazione Geologica. La scelta di non operare soluzioni alternative è di tipo meramente pratico ed economico: sottofondare nella posizione attuale l'edificio esistente — a ragione ritenuto dai sottoscritti, dalla committenza e ora anche dal nulla-osta della Soprintendenza non meritevole di conservazione — è oltre che assurdo e non giustificabile secondo le NTC 2018 anche economicamente svantaggioso, oltretutto in una sezione del terreno interessata dalla maggiore altezza di detrito incoerente, rispetto alla più razionale realizzazione di una struttura architettonicamente più coerente e in una posizione più adatta alle caratteristiche del terreno e del piano fondale. Senza contare i maggiori costi per effettuare un retrofit energetico, di involucro ed impiantistico di una struttura più che obsoleta e abbandonata da anni, realizzata in pessimo ed economico mattone forato a doppia cassetta. Altro vantaggio, ben descritto in tutti gli elaborati di progetto, è quello di far “scompare” il mediocre volume da villa anni '70 attuale per realizzare un'opera invisibile da tutte le direzioni. Una strategia di progetto che non viene minimamente valutata dalla trattazione. In ogni caso, la scelta è stata ponderata accuratamente ed è una precisa strategia di sostenibilità economica, oltre che di buon senso e di minimizzazione della percezione del nuovo intervento nel contesto.

In ogni caso, per maggiore chiarezza, si allega una specifica relazione integrativa del geologo, coerente con quanto già ampiamente riportato nella relazione geologica agli atti, che suffraga in maniera ancora più comprensibile le scelte di progetto.

Controdeduzioni

L'osservazione non entra nel merito della norma con cui l'opera si pone in contrasto, e pone l'attenzione su altri aspetti di natura soggettiva di carattere economico che esulano dall'operato a cui è chiamato l'Ente Parco, e in particolare dal rilascio del nulla osta ai sensi dell'art.13 della L 394/91 che consiste nella verifica della conformità tra l'intervento proposto e le disposizioni del Piano e del Regolamento.

Nell'occasione si precisa che la Sovrintendenza a differenza dell'Ente Parco non rilascia un “nulla osta”, come viene più volte erroneamente asserito, ma un “parere” affidato alla discrezionalità e autonomia del Sovrintendente o suo delegato.

Il fatto che l'immobile sia definito come “mediocre volume da villa anni '70” non può implicare la deroga automatica alle discipline di carattere paesaggistico-ambientale. In ogni caso anche l'immobile esistente è parte integrante di quel paesaggio che è stato riconosciuto da tutelare come tale.

La Convenzione del Paesaggio di Firenze del 20/10/2000, riconosce che “il paesaggio è in ogni luogo un elemento importante della qualità della vita delle popolazioni: nelle aree urbane e nelle campagne, nei territori degradati, come in quelli di grande qualità, nelle zone considerate eccezionali, come in quelle della vita quotidiana” e che è “parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni”. Anche l'edificio esistente, così come integrato nel contesto, è parte integrante dello stesso paesaggio da tutelare e la salvaguardia del paesaggio non passa necessariamente per la sua demolizione; si potrebbero attuare, infatti, azioni di conservazione e di mantenimento degli aspetti significativi o caratteristici di questo paesaggio, giustificati dal suo valore di patrimonio derivante dalla sua configurazione naturale e dai tipi d'intervento umano che lo hanno così costituito. Il paesaggio, in un territorio parzialmente antropizzato, in definitiva è anche il risultato della stratificazione degli interventi antropici; l'intervento proposto tralascia del tutto la valutazione di questa stratificazione. Proprio la Convenzione del Paesaggio, indica che le azioni antropiche debbono essere “volte, in una prospettiva di sviluppo sostenibile, a garantire il governo del paesaggio al fine di orientare e di armonizzare le sue trasformazioni provocate dai processi di sviluppo sociali, economici ed ambientali”.

Quindi limitare il paesaggio ad una definizione esclusivamente “percettiva e visuale” e quindi del tutto soggettiva, non può che essere riduttivo. Non esiste un paesaggio migliore di un altro in assoluto: è la collettività, e quindi l'istituzione pubblica, che stabilisce le priorità di tutela. Questo ambito, costituito insieme dal territorio agricolo e naturale, dall'edificio degli anni 70 (per certi versi anche “invisibile” o già mitigato naturalmente) come modificato nel tempo, sia per interventi antropici che natura fenomeni idrogeologici, è così stato individuato e considerato dal Piano del Parco come paesaggio da tutelare nella sua complessità.

L'osservazione, infine, esplicita in più passaggi che le motivazioni che stanno dietro la scelta della demolizione e ricostruzione con spostamento dell'area di sedime sono principalmente di tipo "pratico ed economico", avvalorando quindi le motivazioni del diniego e in particolare l'assenza di "gravi motivi di instabilità e dimostrata impossibilità di risanamento conservativo" in grado di giustificare l'intervento ai sensi dell'art. 13 co 1 del q.P. Quaderno 02 del PdP.

7. Si continua a citare il Regolamento del Parco e il qP02, e si insiste ancora sugli "sbancamenti": in realtà, come ben chiaro dagli elaborati e dalle sezioni di progetto, nulla cambia nella planoaltimetria del luogo a lavoro ultimato, se non per dettagli ampiamente previsti dal PdP e per quote di molto inferiori dei 2,00m ammessi dal Regolamento del Parco. Le uniche differenze sono nella rimodulazione delle parti erbose sopra la copertura del piano 1, ma si tratta comunque di coperture di un volume emerso edilizio quantificato come volumetria di progetto, peraltro destinato a restare pressoché invisibile proprio per la soluzione adottata. Il peggioramento vero, a cui il presente progetto intende porre rimedio, è stato apportato nel 1968, all'epoca della costruzione della villa esistente.

Controdeduzioni

Il nulla osta è per definizione normativa la verifica della conformità dell'intervento con il Piano ed il Regolamento del Parco, e il progetto proposto, sia perché, per stessa indicazione dei progettisti, non fa riferimento alla tipologia rurale caratteristica di quella porzione di territorio, sia per le evidenti criticità costituite dall'entità degli scavi e dal consumo di suolo, non può essere considerato una soluzione capace di migliorare la qualità complessiva del luogo. La norma infatti (art. 13 co 2 del q.P. Quaderno 02) esplicitamente richiama la necessità di "considerare i rapporti tra architettura e paesaggio, tra struttura edilizia e contesto ambientale" e di "dimostrare il miglioramento della qualità complessiva del luogo". Essendo il contesto ambientale di tipo agricolo ma con un'elevata valenza ecologica per il ricco mosaico di campi coltivati, praterie, boschi e arbusteti, con edifici sparsi prevalentemente di tipologia rurale, l'aumento del consumo di suolo derivante dalla distribuzione del volume esistente, attualmente su tre piani, su piani sfalsati, e l'entità degli scavi necessari, in gran parte al di fuori della corte dell'edificio attuale, con interessamento sia della superficie agricola che della formazione vegetale radicata sulla scarpata, non possono che portare ad un complessivo peggioramento della "qualità complessiva del luogo", che è data appunto da tutte le componenti del paesaggio in senso lato, non solo da quella della percezione visiva. Una demolizione e ricostruzione con la stessa area di sedime o all'interno della corte esclusiva potrebbe, invece, portare ad un miglioramento complessivo dei luoghi effettuando le opportune mitigazioni e compensazioni.

8. Si torna al concetto del tutto errato del "fotovoltaico a terra". È chiaro in questo passaggio che gli elaborati di progetto non sono stati correttamente analizzati. L'impianto fotovoltaico, come descritto nel commento alla premessa III, non è "a terra" ma si trova complanare alla (ed integrato nella) copertura del piano superiore con lo scopo di rendere l'edificio completamente autosufficiente sotto il profilo energetico anche grazie alla integrazione di adeguati sistemi di batterie di accumulo.

L'ipotesi di inserirlo nella corte era stata presa in considerazione, ma la Soprintendenza ha già rilasciato il nulla-osta sotto il profilo paesaggistico per questa soluzione, dal momento che in questo modo l'impianto non è visibile nemmeno agli occhi degli ospiti della casa (che in tal caso sarebbero stati costretti a vederlo dal basso nella corte di ingresso).

Controdeduzioni

Il parere negativo al punto in questione verte oltre che sul fatto che l'impianto era stato (erroneamente) considerato a terra (per questa questione si veda quanto indicato anche nelle controdeduzioni al punto III) anche sul fatto che il progetto non prevede la completa mitigazione visiva dagli spazi esterni e al riguardo il Ns parere e quello della Soprintendenza concordano, infatti il parere citato, in realtà, per l'impianto fotovoltaico, non è così favorevole come si argomenta nelle osservazioni, prevedendo, in particolare: "si ritiene che la superficie prevista per l'impianto fotovoltaico sia troppo estesa per un ambito agricolo per cui si chiede di ridurre il numero dei pannelli che dovranno essere (così come le cornici) antiriflesso e di un colore simile alla vegetazione scelta per l'inerbimento del tetto".

Infatti solo a seguito dell'assolvimento della prescrizione della soprintendenza (e quindi con un nuovo progetto) potrà essere valutato positivamente l'impianto fotovoltaico.

9. La superficie impermeabile dello stato di progetto, grazie alla adozione di coperture verdi permeabili, è minore rispetto allo stato attuale. Il punto 9 non tiene minimamente conto dei dati analitici delle superfici interessate citati nella documentazione di progetto e negli specifici elaborati di verifica dell'invarianza idraulica. L'edificio di progetto, inoltre, avrà una sagoma più "trasparente" alle viste e alle traiettorie dei volatili rispetto allo stato attuale (un villino su tre piani). Oltretutto nel documento non si cita mai l'impegno dei committenti ad interrare e far scomparire per sempre a loro spese il groviglio di pessime linee elettriche aeree presenti nell'area.

Controdeduzioni

L'osservazione non entra nel merito di quanto indicato nel parere negativo al punto 9 in quanto disquisisce circa la permeabilità del suolo quando il punto 9 del diniego è incentrato sulla permeabilità ecologica del territorio. Niente infatti viene argomentato ad esempio rispetto ai disturbi antropici, alla frammentazione, alla perdita di equilibrio dei mosaici ambientali e alla resilienza ecologica, tutti argomenti da analizzare rispetto alla Rete Ecologica Locale e Regionale. Il progetto proposto, in definitiva, non garantisce la "massima permeabilità ed ecocompatibilità tra i vari tessuti del territorio" in quanto immette un elemento altamente invasivo in termini di consumo di suolo e di modifiche della circolazione idrica, prevede una riduzione delle superfici ad uso agricolo a favore di quelle urbanizzate e interferisce con la formazione vegetale radicata sulla scarpata.

10. Pur essendo l'area di intervento in zoning E (agricolo), come riportato nella documentazione di progetto, non ha molto senso l'osservazione sul "Mantenimento e valorizzazione dell'attività agricola ove presente" in ATU e SATU1, dal momento che nessuna attività agricola era presente nell'edificio attuale, per cui il punto 10 è del tutto fuori luogo: nulla cambia rispetto alla funzione dell'edificio originaria, dal momento che la villa era già utilizzata come casa vacanze. Oltretutto la stessa Regione Marche si è espressa nel merito dell'applicazione in zona E della L.R. 22/2009 e s.m.i. in favore di proprietari non-LAP (non imprenditori agricoli principali) con il Parere n. 222/2011 (prot. 726056 del 29/11/2011):

"La legge regionale n. 22/09 in nessuna delle sue disposizioni stabilisce che gli interventi di ampliamento o di demolizione e ricostruzione con eventuale ampliamento nelle zone agricole possano essere effettuati soltanto dagli imprenditori agricoli, ordinari ai sensi dell'art. 2135 del codice civile, od a titolo principale ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.

Anzi, per quanto concerne le disposizioni della legge regionale 8 marzo 1990, n.13, al comma 2 bis dell'articolo 4 (introdotto dall'art. 4, comma 3, della L.R. n.19/10) stabilisce che "gli interventi di cui alla presente legge comportano la deroga di tutti i parametri urbanistico-edilizi previsti dalla L.r. 13/1990, fatta eccezione per l'altezza massima degli edifici in relazione alla loro destinazione d'uso e per le distanze che debbono essere osservate dagli allevamenti di tipo industriale". Da ciò consegue che nelle zone agricole del territorio regionale, ai sensi della L.R. n. 22/09 come modificata dalla L.R. n. 19/10, gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione con eventuale ampliamento di edifici residenziali e non residenziali, ai sensi degli articoli 1, 1 bis e 2, possono essere realizzati da chiunque sia proprietario o sia legittimato a richiedere il relativo titolo abilitativo edilizio, indipendentemente dal fatto che rivesta o meno la qualifica di imprenditore agricolo, ordinario o a titolo principale (ora "imprenditore agricolo professionale" ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs. 29 marzo 2004, n.99)."

Per quanto riguarda le aree esterne esse rimangono invariate, anzi verranno implementate le presenze arboree e rinaturalizzata la attuale discarica a cielo aperto presente nella scarpata sud, in perfetta coerenza con i principi riportati al punto 10 dall'osservazione del Parco e indiscutibilmente migliorando la situazione attuale di degrado e abbandono. La definizione "espansione urbanistica" è del tutto fuori luogo, dal momento che il progetto è declinato secondo la fattispecie della "ristrutturazione edilizia con cambio di sagoma, sedime e volumetria" così come regolate dalle vigenti norme nazionali e regionali in materia.

In ogni caso la compatibilità dell'intervento nel paesaggio agrario e nel contesto paesaggistico esistente è stata sancita dal Nulla Osta della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche.

A proposito di volumetria, inoltre, quella emersa di progetto da computare in base al vigente PRG (non adeguato al RET 2018) è addirittura in riduzione rispetto allo stato attuale. Il progetto infatti volontariamente non sfrutta la possibilità offerta dalla L.R. 22/2009 e s.m.i. di ricostruire i volumi demoliti con una maggiorazione del 40%, in forza del fatto che

si va ben oltre il punteggio 2 del Protocollo ITACA con la nuova costruzione, proprio nel letterale rispetto della volontà di “evitare espansioni urbanistiche nei varchi ambientali”, pur permessa dalle norme in vigore: la scelta progettuale di non aumentare, e anzi di ridurre la volumetria emersa non sembra essere stata colta nell’istruttoria del progetto da parte del Parco.

Controdeduzioni

Il progetto insiste su un’area, come argomentato già nel parere negativo e visionabile negli elaborati grafici, che tuttora è prevalentemente ad uso agricolo, anche se l’appezzamento di terreno a seminativo è stato lasciato incolto negli ultimi 3 anni. Il progetto proposto comporta un aumento del consumo di suolo agricolo, per la trasformazione in corte esclusiva, strada e costruzione; in altre parole parte della superficie interessata perderà l’uso agricolo e diventerà urbanizzato. Il concetto espresso in questo punto del diniego non è riferito alla parte del nuovo edificio che andrebbe ad interessare la corte esclusiva attuale, ma a quella parte che andrebbe ad interessare la superficie agricola, ed evidenzia i diversi punti di contrasto del progetto con gli obiettivi indicati nel Piano del Parco, con particolare riguardo alla salvaguardia dei varchi ambientali, alla conservazione e miglioramento degli habitat ed alla salvaguardia e recupero della biodiversità nel rispetto di quanto previsto nelle aree ZPS e SIC (ora ZSC). Inutile ripetersi rispetto a come debba essere applicata la Legge Regionale sul Piano Casa rispetto al Piano del Parco.

11. Nessuna trasformazione di uso del suolo è prevista: come detto per il punto 10, nessun suolo agricolo viene trasformato, e non si comprende in quale elaborato di progetto si sia riscontrato il contrario. Le aree esterne restano verdi e piantumate con i mandorli secolari e gli olivi attuali, che anzi si prevede di aumentare in numero nel prossimo futuro rispettando gli antichi indigenati come ben evidenziato nella documentazione di progetto.

Controdeduzioni

Negare la trasformazione di uso del suolo è quantomai singolare, anche perché per stessa indicazione progettuale l’area agricola sarà interessata da una costruzione con tetto verde e verranno effettuate piantumazioni della nuova corte esclusiva. Nel suolo riportato sopra la copertura dell’edificio, e nella corte della nuova struttura ricettiva in progetto, di certo non sarebbe possibile mantenere l’uso agricolo.

12. Il punto 12, coerente con l’impostazione generale dell’istruttoria, trascura palesemente un dettaglio fondamentale: “La Legge Regionale 8 Ottobre 2009 n. 22, come modificata dalla Legge Regionale 21 dicembre 2010 n. 19, detta disposizioni di carattere speciale che, per loro natura, derogano alle ordinarie disposizioni di legge e di regolamento in materia urbanistica ed edilizia alle condizioni e per il periodo di tempo previsto dalla legge stessa, tranne i casi in cui l’applicazione delle ordinarie disposizioni di legge o regolamento è da questa espressamente richiamata.” (parere Regione Marche n. 222 del 29/11/2011, prot. 726056). Anche il Regolamento del Parco è tra le norme derogate, essendo la L.R.22/2009 applicabile nell’area di progetto.

Controdeduzioni

Come già argomentato il Piano del Parco non è un piano urbanistico e quindi le sue disposizioni non sono derogate dalla Legge 22/2009. Il regolamento del Parco disciplina l’esercizio delle attività consentite dal Piano del Parco e non è un regolamento edilizio. Entrambi gli strumenti non vanno in deroga. Non a caso il nulla osta è un provvedimento amministrativo del tutto autonomo rispetto agli altri atti autorizzativi e autonomo e presupposto anche rispetto al permesso di costruire. Come già scritto, si basa sulla verifica della conformità tra gli interventi, impianti ed opere all’interno del Parco e le disposizioni del Piano e del Regolamento (articolo 13 L. 394/91); si limita, quindi, a riconoscere dette attività come consentite (o non consentite), con una valutazione di natura oggettiva e limitatamente discrezionale.

In ogni caso tale punto del diniego si riferisce agli interrati previsti che non possono rientrare nell’applicazione del Piano Casa, come peraltro dichiarato dagli stessi progettisti, e cioè quelli compresi quasi totalmente nell’area indicata con colore viola nella tavola 03e "verifiche superfici e volumi".

Per dirlo con altre parole si tratta di volumi che il progetto stesso dichiara che verrebbero realizzati non in applicazione del Piano Casa.

Pertanto i volumi previsti, per quanto interrati, sono “nuova costruzione” secondo l’art. 3 co .1 lett. e1) del DPR 380/01 e non sono ammessi in zona di Protezione, così come stabilito dalla Legge 394/91.

13. Anche il punto 13 non tiene evidentemente conto della gerarchia di applicazione delle norme vigenti, su cui il progetto si è fondato: come si è detto al punto precedente, il Regolamento del Parco è tra le norme derogate, essendo la LR22/2009 applicabile nell’area di progetto. In ogni caso la sostituzione edilizia e l’uso dei suoli sono in vantaggio rispetto alla situazione attuale, con minori volumi fuori terra e maggiori superfici permeabili. La proposta progettuale si è ritenuta la più valida, rispetto ad altre alternative, nel conseguimento degli obiettivi di legge e di compatibilità con il contesto e le visuali da e per il sito di intervento: in ogni caso, a suffragare ulteriormente l’impostazione progettuale e per meglio far comprendere il carattere migliorativo delle scelte compositive adottate rispetto alle possibili e più mediocri alternative, si allega come appendice al MeVI un elenco con esemplificazione grafica delle soluzioni in precedenza analizzate e scartate.

Controdeduzioni

La scelta progettuale non ha tenuto conto delle disposizioni legislative vigenti nel Parco e del fatto che il nulla osta viene rilasciato effettuando la verifica dell’intervento rispetto alla disciplina del Piano e del Regolamento del Parco. Diverse norme del Parco mirano a ridurre il consumo di suolo, quindi un progetto che preveda “minori volumi fuori terra” ma un aumento del consumo di suolo, non può essere considerato in linea con la normativa.

Per quanto riguarda la permeabilità del suolo vale lo stesso discorso: un progetto che preveda maggiori superfici permeabili grazie alla realizzazione di un “tetto verde” ma un aumento del consumo di suolo perché la volumetria originariamente su tre piani sovrapposti, viene distribuita su due piani sfalsati, con interessamento di un’ampia superficie agricola e della formazione vegetale sulla scarpata, non può essere considerata in linea con la normativa del Parco.

(tra la documentazione presentata in allegato non vi è questa appendice al Me.V.I. indicata in osservazione).

14. Per quanto attiene alla valutazione di incidenza, le conclusioni del punto 14 sono letteralmente fuori luogo, per nulla argomentate e evidentemente frutto di una posizione di immotivato pregiudizio rispetto ad una proposta progettuale pensata in tutti i dettagli, ivi compreso il massimo rispetto per gli habitat di interesse comunitario peraltro del tutto esterni e lontani dall’area di progetto ed assenti nella proprietà oggetto di intervento.

Oltretutto è stata prodotta e trasmessa agli atti come parte integrante degli elaborati di progetto specifica relazione di perizia, firmata dal dr. Dimitar Hristov Ouzonov che certifica chiaramente e con ampie argomentazioni la non sussistenza nell’area oggetto di intervento di habitat di interesse comunitario, anche alla luce delle previsioni di progetto per le parti costruite e la rinaturalizzazione delle aree degradate.

La competenza in materia del dott. Ouzonov, oltre che accademicamente riconosciuta in pubblicazioni, conferenze e convegni internazionali, era stata coinvolta nel presente progetto anche per la sua puntuale ed approfondita conoscenza dell’area del Conero, e non certo a caso: egli è tra gli autori dello stesso “Piano di Gestione dei Siti Natura 2000 all’interno del territorio del Parco del Conero” e delle specifiche schede di azione e di tutela degli habitat in esso presenti, ed ha contribuito alla redazione del Piano in qualità di “specialista responsabile degli aspetti biotici-flora-vegetazione” insieme con la dott.ssa Carmen Gangale, con la quale ha fondato lo Studio Chlora.

Si noti che il logo “Chlora” compare in calce ad ogni singola pagina del Piano di Gestione dei siti Natura 2000 del Parco del Conero, per cui l’autorevolezza di Ouzonov e del suo staff sul contesto del progetto è fuori discussione.

Sulla base di questa autorevolezza, e in base a dati oggettivi e inconfutabili come le cartografie ufficiali da lui stesso redatte e ad una puntuale analisi Fito-sociologica del reale stato dei luoghi, la relazione di compatibilità del progetto con gli habitat classificati redatta dal prof. Ouzonov stabiliva in maniera incontrovertibile la assoluta assenza di tali habitat nell’area di intervento e in quelle ad esso immediatamente adiacenti, e che pertanto lo stesso progetto per le sue particolari caratteristiche non solo non costituiva una pressione o minaccia a tali habitat, ma riusciva perfino a migliorare la situazione attuale in termini di rapporto visuale e di sagoma costruita rispetto al contesto. Contesto che peraltro, si sanciva nella relazione, Ouzonov riteneva già urbanizzato, e non per un parere personale, ma in coerenza con la stessa destinazione d’uso U1A (“Ambito Urbano”) del Piano del Parco e con lo zoning “urbanizzato civile” presente nella carta d’uso del suolo del Parco del Conero.

È evidente che il punto 14, che perfino cita a supporto documenti firmati dal prof. Ouzonov nostro consulente, non tiene minimamente conto di tale relazione — probabilmente più approfondita ed argomentata, dati storici e sperimentali alla mano, rispetto ad un semplice sopralluogo effettuato senza evidentemente aver compreso nel dettaglio l'impostazione progettuale — nega risolutamente la presenza di habitat (tantomeno del 91AA, presente altrove e con altre caratteristiche), anche per lo stato di evidente degrado della stessa, con tanto di scarico diretto dei liquami dalla villa esistente e discarica abusiva a corredo, elementi ben evidenziati nella trattazione di perizia.

In ogni caso il dott. Ouzonov ha prodotto una ulteriore perizia di valutazione integrativa a quella già agli atti, che si allega alla presente, con la quale si intende chiudere la questione dell'interferenza con gli habitat circostanti una volta per tutte.

Controdeduzioni:

1) Riguardo alla *non sussistenza nell'area oggetto di intervento di habitat di interesse comunitario*, la citata *relazione di perizia*, intitolata “Relazione specialistica integrativa: attestazione di compatibilità del progetto previsto nell'area di intervento sotto il profilo degli habitat di interesse comunitario presenti”, così come l'*ulteriore perizia di valutazione integrativa*, intitolata “Relazione integrativa di compatibilità del progetto con gli habitat di interesse comunitario circostanti”, portano come principale motivazione a sostegno dell'assenza dell'habitat il fatto che le cartografie ufficiali non riportano poligoni afferenti habitat di interesse comunitario nel sito di intervento e che l'edificio in progetto andrebbe ad interessare aree perimetrate come “urbanizzato civile” e “seminativo in rotazione”.

La presenza o assenza di un habitat di interesse comunitario in un determinato sito, però, non dipende dal fatto se esso sia stato o meno rappresentato graficamente in una cartografia degli habitat, ma dalla presenza effettiva, reale, e verificabile in un determinato luogo, della tipologia di vegetazione “diagnostica” per quel determinato habitat. E' per questo motivo che, nella procedura di Valutazione di Incidenza di cui all'Art. 6 della Direttiva “Habitat”, è quasi sempre necessario svolgere specifiche e dettagliate indagini sul posto, volte proprio ad approfondire la conoscenza dello stato di fatto dei luoghi interessati dalle previste trasformazioni.

Le Linee Guida Nazionali per la Valutazione di Incidenza (Ministero dell'Ambiente – 2019), riportano, al riguardo, al par. 3.4 “Contenuti dello Studio di Incidenza”, che gli approfondimenti sulla porzione di sito Natura 2000 interessata da un intervento devono fare riferimento alle “componenti naturalistiche d'interesse comunitario cioè habitat, specie e habitat di specie, così come individuati nel Natura 2000 - Standard Data Form del Sito, esistenti sull'area di intervento e nell'area immediatamente circostante, al momento della progettazione del P/I/A” (Piano/Intervento/Attività), facendo poi esplicito riferimento alla necessità di svolgere specifici sopralluoghi e rilievi di campo volti ad appurare lo stato dei luoghi.

Non è possibile quindi escludere l'interferenza di un intervento su habitat di interesse comunitario basandosi su quanto riportato nelle cartografie degli habitat, in quanto

- Le cartografie degli habitat così come quelle della vegetazione e dell'uso del suolo, o anche le carte geologiche, non hanno un valore normativo e vincolante, sono cartografie che forniscono informazioni di tipo “conoscitivo”, quindi non hanno ricadute normative dirette sulla gestione del territorio, come invece accade, a mero titolo esemplificativo, per le cartografie che riportano la zonizzazione urbanistico-territoriale di un Piano Regolatore, o per la “Tav. q.P 01 – Articolazione Territoriale Normativa” del Piano del Parco.
- Queste stesse cartografie che forniscono informazioni di tipo conoscitivo, non possono essere considerate “probatorie” ai fini che qui interessano, poiché possono contenere, come tutte le rappresentazioni della realtà, delle imprecisioni o anche degli errori, tant'è che negli ultimi anni è diventato sempre più importante stimare e rendere esplicita l'“accuratezza” del dato cartografico, soprattutto per quelle cartografie, come quelle dell'uso del suolo, della vegetazione e degli habitat, che vengono ottenute principalmente mediante fotointerpretazione a video e sopralluoghi sul posto, molto spesso effettuati a campione. Si riportano di seguito due stralci tratti da altrettante cartografie del Parco, che rappresentano in maniera visibilmente diversa la stessa porzione di

territorio, con individuazione del sito di intervento, oltre ad uno stralcio di foto aerea recente ad alta definizione. Nelle due cartografie, Carta della Vegetazione del Parco (Biondi et al. 2010, “Rilevamenti cartografici eseguiti negli anni: 2005-2006” e Tavola q.C/V 03a “Carta dell’Uso del Suolo – scala 1/15.000” del Piano del Parco, “rilievo 2005”), non sono diverse solamente le “categorie” utilizzate, ma anche la forma e la dimensione dei poligoni.

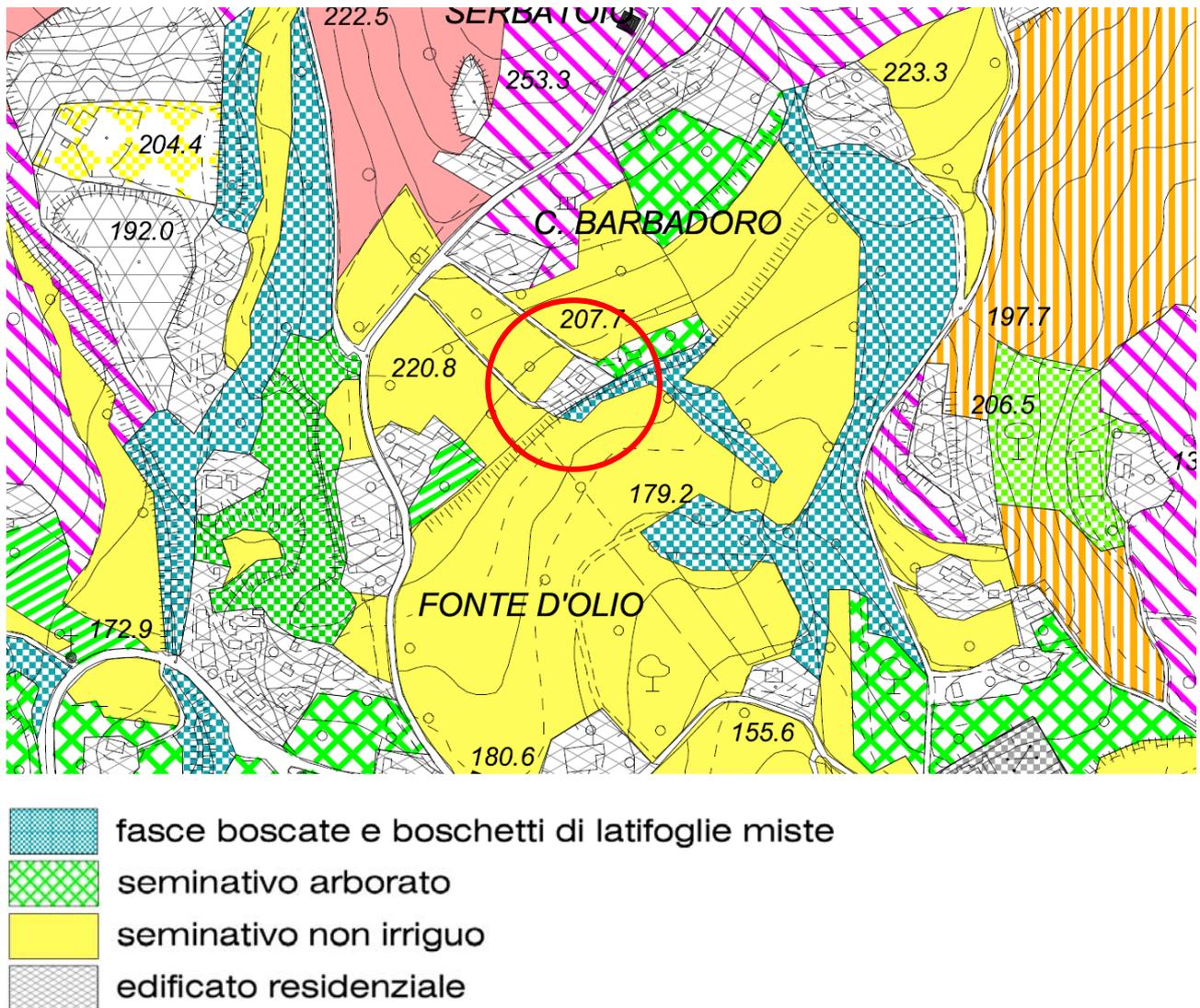


Fig. 4: stralcio Tav. q.C/V 03a “Carta dell’Uso del Suolo – scala 1/15.000” del Piano del Parco, rilievo 2005”. La formazione vegetale in questione, radicata nella scarpata, è inquadrata come “fasce boscate e boschetti di latifoglie autoctone”.

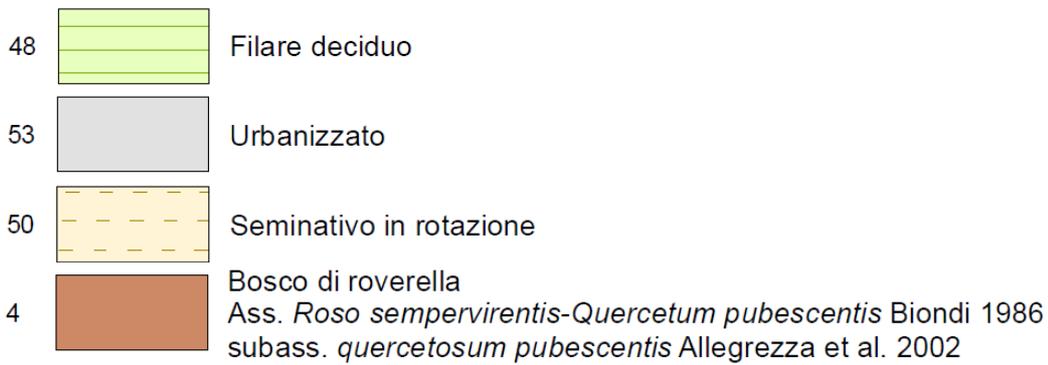
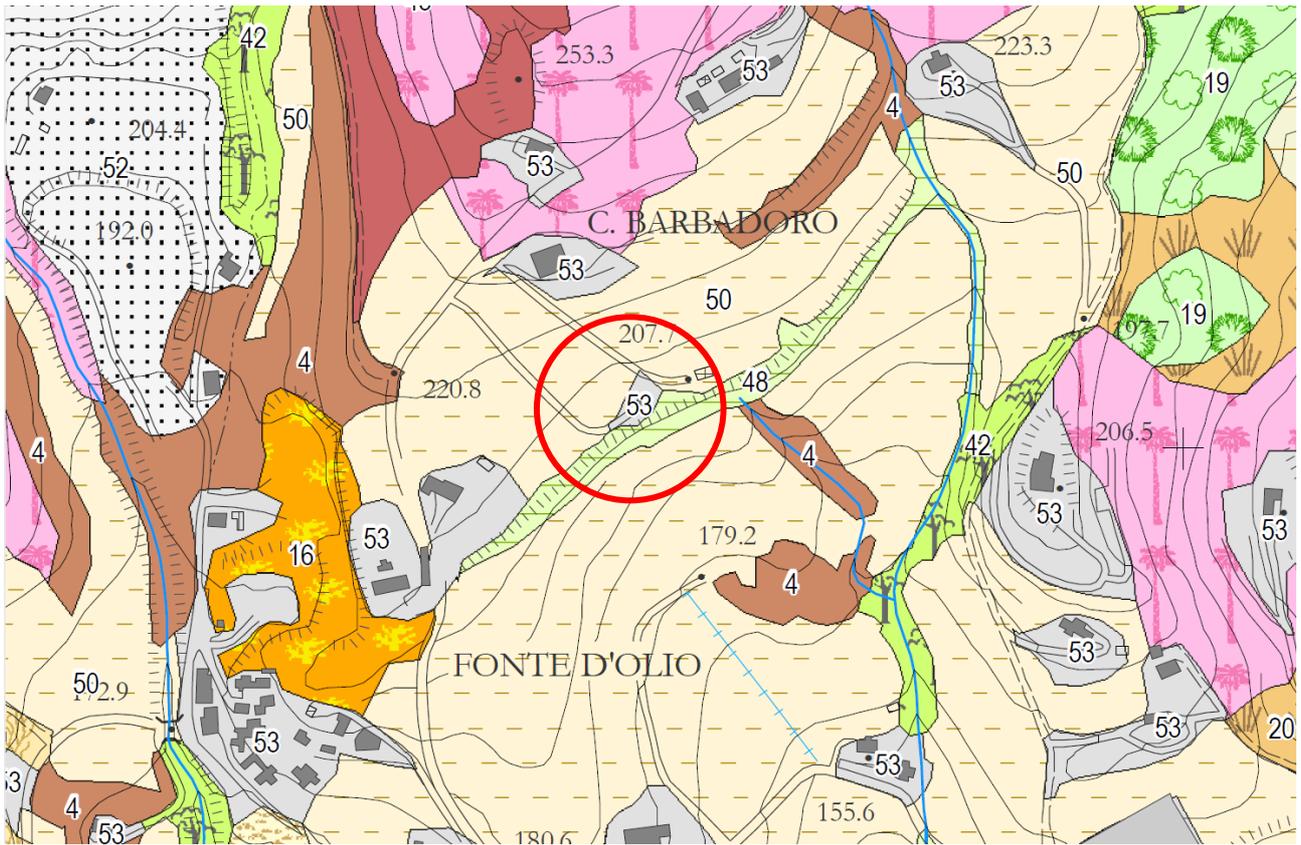


Fig. 5 stralcio della “Carta della Vegetazione – scala 1/10.000” Biondi et al. 2010, “Rilevamenti cartografici eseguiti negli anni: 2005-2006”.



Fig. 6: stralcio di foto aerea del 2019 ad elevata definizione tratta da Google Earth, dalla quale si evincono chiaramente le attuali coperture del suolo.

Giusto per completezza di informazione, le categorie di uso del suolo citate negli elaborati e nelle osservazioni, e le perimetrazioni raffigurate nell'elaborato "Uso dei suoli e individuazione habitat di interesse comunitario" consegnato a corredo delle stesse, non corrispondono, come già detto al punto I delle presenti controdeduzioni, né alle Tavole grafiche del Piano di Gestione dei Siti Natura 2000, né alla Tav. q.C/V 03a "Carta dell'Uso del Suolo – scala 1/15.000", del Piano del Parco, ma sono state tratte dal file in formato shape (specifico per sistemi di GIS – Geographical Information System) denominato "Paesaggio_vegetale", facente parte degli "altri tematismi cartografici digitali" allegati al Piano di Gestione dei Siti Natura 2000. Questo file è stato ottenuto dal gruppo di progettazione del Piano di Gestione dei Siti Natura 2000 a partire dal geodatabase della Carta della Vegetazione di Biondi et al. 2010, fornitogli dal Parco stesso, al momento dell'affidamento dell'incarico. Sia la Carta della Vegetazione Biondi et al 2010 "Rilevamenti cartografici eseguiti negli anni: 2005-2006", sia la "Tav. 2 – Habitat di interesse comunitario", scala 1:10.000, del Piano di Gestione dei Siti Natura 2000 inclusi all'interno del territorio del Parco del Conero, da questa derivata mediante parziale aggiornamento in occasione della redazione del Piano di Gestione dei Siti Natura 2000, riportano numerose imprecisioni ed errori che, come già detto, devono essere considerati "normali", vista la metodologia utilizzata, la scala ed il tempo trascorso, si tratta ormai di anni, rispetto a quando sono stati effettuati i principali rilevamenti cartografici.

2) Riguardo all'analisi fitosociologica della formazione vegetale presente sulla scarpata, nel sito di intervento, l'osservazione scrive di una *puntuale analisi Fito-sociologica del reale stato dei luoghi*, tuttavia nella "Relazione specialistica integrativa: attestazione di compatibilità del progetto previsto nell'area di intervento sotto il profilo degli habitat di interesse comunitario presenti", gli unici due passaggi che descrivono la vegetazione riconducibili ad un'analisi fitosociologica sono i seguenti:

- *L'area oggetto di intervento non presenta al suo interno delle vere e proprie comunità vegetali in senso fitosociologico, si trova infatti, all'esterno di habitat naturali individuati dalla normativa vigente.* (pag. 2)

- Lungo il lato Sud si rinvencono esemplari di Roverella in filare sparso e con qualche esemplare di sottobosco tra cui robbia selvatica (*Rubia peregrina* ssp. *longifolia*), e stracciabraghe (*Smilax aspera*), asparago e rovo. Abbondante è però la presenza di *Aliantus altissima* che sta prendendo il sopravvento e che fa da cornice alla vegetazione tipica rinvenuta. (pag. 3)

Quindi la comunità vegetale sulla scarpata è stata riscontrata, ma non viene ritenuta una “vera e propria comunità vegetale in senso fitosociologico” perché si trova “all’esterno di habitat naturali individuati dalla normativa vigente”. Ma il processo per il riconoscimento della presenza di un habitat è l’inverso: si analizza la comunità fitosociologica presente e se questa è inquadrabile in una tipologia cui corrisponde un habitat di interesse comunitario secondo i manuali per il riconoscimento, allora l’habitat è presente.

Nella “Relazione integrativa di compatibilità del progetto con gli habitat di interesse comunitario circostanti” è scritto che “gli individui di roverella e quercia di Vrgilio rappresentano singole unità più o meno allineate al confine tra due aree agricole a “seminativo in rotazione”.

Nella realtà la formazione non ha nemmeno macroscopicamente l’aspetto di un filare di alberi, per la presenza, oltre agli esemplari di specie arboree (*Quercus pubescens*, *Quercus virgiliana*, *Ailanthus altissima*, *Quercus ilex* (plantule), *Ulmus minor*), anche di abbondanti esemplari di specie arbustive (*Rhamnus alaternus*, *Paliurus spina christi*, *Laurus nobilis*, *Viburnum tinus*, *Osiris alba*, *Asparagus acutifolius*, *Crataegus monogyna*), e di specie lianose (*Rubia peregrina*, *Edera helix*). Si presenta quindi come una formazione vegetale con una composizione ed una struttura complesse, come testimoniato dal rilievo fitosociologico effettuato e come è anche possibile riscontrare sia nelle foto riportate sotto che nella foto aerea in Fig.7.



Foto da 1 a 4: immagini riprese all’interno della formazione vegetale in occasione del sopralluogo svolto in data 22/10/2019.



Fig. 7: stralcio di foto aerea del 2019 ad elevata definizione tratta da Google Earth, dalla quale si evince la complessità della formazione vegetale.

Come già scritto nella nota prot. 3401 del 14/11/2019, con appositi sopralluoghi sul posto, (uno dei quali svolto in presenza del Prof. Fabio Taffetani dell'Università Politecnica delle Marche in virtù di una convenzione che il Parco ha con la stessa), è stato verificato che nella scarpata che verrebbe in parte sbancata per far posto al piano inferiore dell'edificio in progetto, è presente una formazione vegetale mista arborea ed arbustiva a dominanza di roverella e quercia di Virgilio, ascrivibile, sulla base della composizione floristica e dell'abbondanza di ciascuna specie (con riferimento al rilievo fitosociologico effettuato), all'associazione vegetale *Roso sempervirentis-Quercetum virgilianae* subass. *Quercetosum virgilianae* diagnostica dell'habitat 91AA* prioritario, secondo quanto previsto dalla normativa di settore e dai manuali per il riconoscimento e la diagnosi degli habitat di interesse comunitario.

Nell'ulteriore perizia di valutazione integrativa, intitolata "Relazione integrativa di compatibilità del progetto con gli habitat di interesse comunitario circostanti" troviamo ampie disquisizioni sul metodo fitosociologico (punto 1) e sull'habitat 91AA* (punto 2) che rimangono generiche e non entrano nel merito delle caratteristiche della formazione vegetale in questione; al Punto 5 viene affrontato l'aspetto della tutela degli esemplari arborei ai sensi dell'art. 5.5 del Regolamento del Parco che però non fa parte dei rilievi mossi dal nostro diniego al progetto. Per ora si tralascia di affrontare questi punti, e ci si concentra invece sui Punti 3 "L'errata interpretazione dell'habitat (...)", 4 "L'inapplicabilità della Scheda Azione RE_02" e 6 "note a margine delle osservazioni (...)".

Al punto 3 sono riportate le principali motivazioni per cui l'habitat 91AA* non sarebbe presente e di una, quella inerente la mancata individuazione nella cartografia degli habitat, si è già scritto sopra, mentre l'altra motivazione, di cui nella documentazione di progetto non si faceva cenno, è quella per cui, riassumendo,

l'habitat 91AA* non sarebbe presente poiché la formazione vegetale radicata sulla scarpata e interferita dal nuovo edificio in progetto, non raggiungerebbe le dimensioni per essere considerata “bosco” ai sensi della L.R. 6/2005, ovvero “una larghezza media non inferiore a 20 metri”.

Al riguardo si controdeduce che il riconoscimento della presenza/assenza di un habitat di interesse comunitario afferente a una tipologia di vegetazione di tipo boschivo, non ha nulla a che fare con la definizione di “bosco” stabilita dalla “Legge Forestale Regionale” (L.R. Marche 6/05), la cui finalità è disciplinare “(...) le azioni e gli interventi diretti allo sviluppo del settore forestale, alla salvaguardia dei boschi, delle siepi, degli alberi e dell’assetto idrogeologico del territorio, nonché alla tutela, valorizzazione e sviluppo del lavoro e dell’occupazione nel settore forestale (...)” nella Regione Marche. La Direttiva “Habitat” (Dir. 92/43 CEE) riporta, all’Allegato I, l’elenco degli habitat di interesse comunitario e riferimenti ufficiali per il riconoscimento e l’interpretazione di tali habitat, sono costituiti, a livello europeo dall’”Interpretation manual of european union habitats – EUR 28”, ed a livello italiano dal “Manuale Italiano di Interpretazione degli habitat”. Né questi manuali, né quello attinente il monitoraggio delle specie e degli habitat di interesse comunitario in Italia (ISPRA 2016), né alcuna normativa inerente la Rete Natura 2000, fanno mai riferimento ad una dimensione minima necessaria affinché una formazione vegetale possa essere riconosciuta habitat di interesse comunitario. Ed anche il Piano di Gestione dei Siti Natura 2000 del Conero riporta la “Legge Forestale Regionale” unicamente nel Quadro Conoscitivo, all’interno del par. B.2.1 “Analisi della pianificazione esistente” e del sottoparagrafo “B.2.1.3 Pianificazione delle attività produttive”, quindi non con l’intento di fare riferimento a tale norma per stabilire una dimensione minima affinché una formazione vegetale possa essere riconosciuta habitat di interesse comunitario, anche perché a quel punto sarebbe stato necessario definire delle soglie dimensionali anche per tutti gli habitat di prateria, di gariga, delle falesie, per gli habitat igrofilici e delle dune marittime, in quanto la Legge Forestale Regionale definisce solamente “bosco” ed “arbusteto”.

In definitiva, si ribadisce che la formazione vegetale realmente presente allo stato attuale nel sito di intervento, che verrebbe interferita dalla costruzione del nuovo edificio seminterrato, ha tutte le caratteristiche per essere individuata habitat di interesse comunitario prioritario 91AA*, poiché la composizione dal punto di vista fitosociologico è in linea con la definizione data dal Manuale Italiano per l’interpretazione degli habitat. Ne consegue che la Scheda-Azione RE_02 del Piano di Gestione *Divieto di modifiche all’uso del suolo nelle aree classificate come habitat di interesse comunitario tenendo in considerazione le informazioni nei FS e le potenzialità della presenza* deve essere applicata (controdeduzione al Punto 4). Circa l’attendibilità della mappatura degli habitat che viene definita “recentissima ed ancora attuale” si rimanda a quanto scritto riguardo al Punto 1.

Riguardo alla collocazione a confine tra due campi coltivati, della formazione vegetale, ed alla conseguente forma stretta e lunga, poi, si rammenta quanto già scritto nel diniego: lo stesso Piano di Gestione dei Siti Natura 2000, per la ZSC “Monte Conero” descrive l’habitat in questione a livello di Quadro Conoscitivo (par. b.3.1.3.2.7) come “boschi a prevalenza di roverella (...) presenti quasi esclusivamente in zone residuali rispetto agli ambienti agricoli (...), con presenza generalmente sporadica di specie arboree alloctone a carattere invasivo come la robinia e l’ailanto. (...); I boschi afferenti a questo habitat sono classificabili dal punto di vista fitosociologico nell’associazione *Rosa sempervirentis-Quercetum virgilianae* Biondi 1986 corr. Biondi, Casavecchia & Pesaresi 2010 subass. *quercetosum virgilianae* Allegrezza et al. 2002 corr. Biondi, Casavecchia & Pesaresi 2010”;

A livello di Quadro Valutativo, tra le “minacce” e “pressioni” nei confronti dell’habitat 91AA* (par. B2, pag. 30) il Piano di Gestione del Siti Natura 2000 individua anche:

- spazzatura e rifiuti solidi – Inquinamento del suolo causato dalla presenza di abitazioni isolate (urbanizzazione frammentata) in contiguità con l’habitat;
- Specie esotiche e invasive – Diffusione di ailanto e robinia: competizione con specie autoctone – perdita di biodiversità;

Per rispondere al Punto 6 della Relazione integrativa a corredo delle osservazioni, il Parco, nel diniego, pone l'accento sulle pressioni previste dal Piano di Gestione Natura 2000 non certo perché le considera *più accettabili delle azioni mirate alla loro mitigazione né come elementi di definizione* dell'habitat, ma perché il fatto che il Piano di Gestione dei Siti Natura 2000 individui queste pressioni per l'habitat in questione, rende palese che l'habitat deve essere considerato presente nonostante quei fattori di degrado.

Detto in altre parole la presenza delle specie esotiche, dello *scarico diretto dei liquami dalla villa* e la *discarica abusiva*, non possono essere addotte come motivazioni per non riconoscere la presenza dell'habitat, né per far decadere la tutela che il Parco, in qualità di Ente Gestore, è chiamato ad attuare. Quei fattori di degrado vengono ufficialmente riconosciuti come pressioni che provocano un'alterazione dell'habitat, e questa è un'importante indicazione per la gestione e la tutela dell'habitat stesso. La normativa afferente la tutela della Rete Natura 2000, a tutti i livelli (dalla Stessa Direttiva Habitat al Piano di Gestione del singolo Sito) prevede che vengano individuate le pressioni che agiscono su un habitat allo scopo di contrastarle, non allo scopo di "alleggerire" o annullare il livello di tutela. L'habitat quindi è presente, sebbene degradato, e può esserne recuperato un migliore stato di conservazione rimuovendo o riducendo i fattori di degrado.

Infine si chiarisce che anche eventuali "piantagioni compensative", non risolverebbero il problema della riduzione di superficie dell'habitat 91AA* prioritario che si avrebbe a seguito della realizzazione dell'edificio in progetto (cambio d'uso di una porzione di superficie occupata dall'habitat prioritario 91AA* non ammesso ai sensi della misura di conservazione RE_02 del Piano di Gestione dei Siti Natura 2000). Come accennato nella stessa scheda azione, che riprende la terminologia dell'articolo 6 della Direttiva Habitat, e come ampiamente illustrato dalle Linee Guida Nazionali per la Valutazione di Incidenza, in questa procedura, le misure di compensazione sono previste solamente nel caso in cui, a seguito di Valutazione Appropriata con esito negativo, e in mancanza di soluzioni alternative, l'intervento si debba comunque realizzare per motivi connessi con la "salute dell'uomo e la sicurezza pubblica" o in virtù di "conseguenze positive di primaria importanza per l'ambiente ovvero, previo parere della Commissione, per altri motivi imperativi di rilevante interesse pubblico"; il progetto proposto non rientra in alcuno di questi casi, nè presenta possibili soluzioni alternative.

Riguardo a queste ultime si ritiene utile riportare quanto previsto dalle Linee Guida Nazionali per la Valutazione di Incidenza: "In concreto, l'Autorità competente per la Valutazione di Incidenza, dovrà verificare se il proponente nello Studio di Incidenza ha correttamente sviluppato ed analizzato la proposta sulla base della soluzione con minore interferenza sui siti Natura 2000 potenzialmente interessati". (par. 1.4);

Altre indicazioni delle Linee Guida Nazionali per la Valutazione di Incidenza particolarmente importanti perché rafforzano la necessità di una verifica da parte dell'Ente Gestore in qualità di "Valutatore", rispetto agli Studi presentati, sono le seguenti:

"Non devono essere accettate "autocertificazioni" - Le "autocertificazioni" o "dichiarazioni di non Incidenza", non devono essere accettate. (...) Tali forme di esclusione rappresentano una mera acquisizione di atti che per la loro natura non sono certificabili in quanto necessitano di essere verificati da parte del Valutatore o dell'Ente Gestore del Sito Natura 2000. Non sono pertanto autocertificabili le valutazioni circa l'effettiva coerenza della proposta con gli obiettivi di conservazione del sito." (par. 2.2). Le linee guida non fanno differenza tra dichiarazioni da parte di professionisti molto esperti o poco esperti, il Valutatore è comunque chiamato a verificarle e se occorre a metterle in discussione.

"Completezza, esaustività e oggettività delle analisi esperite negli Studi di Incidenza. Non è consentito sottostimare alcune tipologie di incidenza, oppure tralasciare taluni approfondimenti su habitat, specie o habitat di specie presenti, potenzialmente interferiti dal P/P/P/I/A poiché ciò potrebbe condurre a

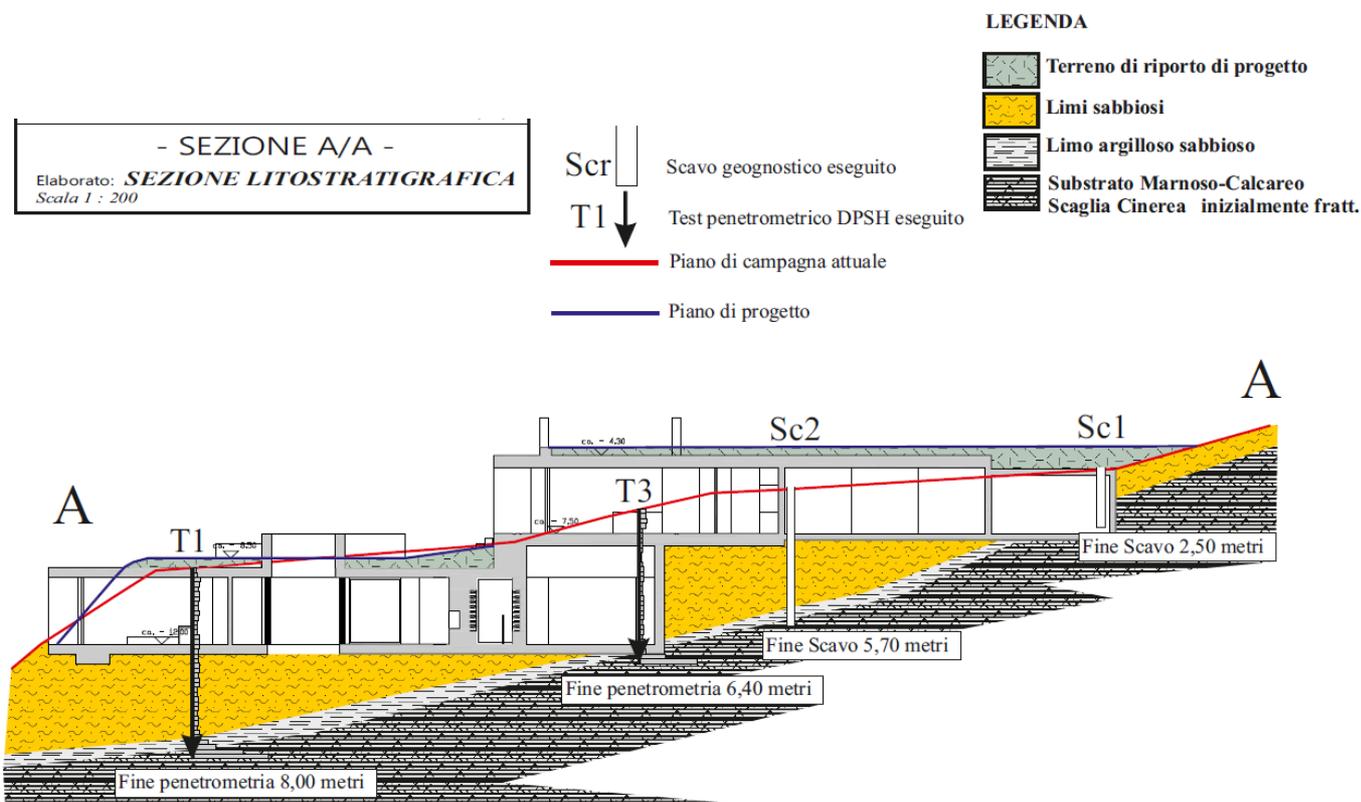
raggiungere conclusioni non oggettive dello Studio di Incidenza.” (par. 3.3) e “Il Valutatore deve verificare la qualità, la completezza e la coerenza dello Studio prodotto e, nel corso dell’intero iter, notifica al proponente (...) le relative decisioni riguardanti eventuali richieste di integrazioni o il rigetto dello Studio medesimo in caso di gravi carenze”.

15. Il punto 15, oltre che ignorare la relazione di compatibilità firmata dal dott. Ouzonov, torna di nuovo irragionevolmente ad ignorare o non considerare l’analisi di invarianza idraulica ampiamente argomentata negli elaborati di progetto, per cui la permeabilità dei suoli è maggiore allo stato modificato rispetto a quello attuale.

Anche per il punto 15 la relazione integrativa allegata del Prof. Ouzonov risponde puntualmente dall’alto della sua competenza ed esperienza su questo stesso territorio, e bibliografia scientifica alla mano, alle critiche espresse nel documento del Parco in merito all’incidenza pressoché nulla ed alla assoluta compatibilità del progetto nel contesto botanico-vegetazionale in cui si inserisce. Se si intende confutare questa valutazione, che lo si faccia con analisi ancora più accurate, documentate e supportate da pareri altrettanto autorevoli, se possibile senza inventare perimetrazioni di habitat di sana pianta in aree oggi non classificate come tali.

Controdeduzioni

La realizzazione di un “tetto giardino” può essere considerata una mitigazione dell’impermeabilizzazione, ma non risolve le interferenze sulla circolazione idrica dovute alla realizzazione dell’intero edificio. Le dimensioni in pianta, e quindi l’impronta sul suolo del nuovo edificio, sono molto maggiori di quelle dell’edificio esistente, per via della distribuzione della volumetria su due livelli sfalsati, anziché su 3 livelli sovrapposti com’è attualmente; (vedi figure sotto riportate). L’edificio in progetto, inoltre, essendo seminterrato, e andando ad occupare, come descritto nel progetto stesso (vedi Fig. 9), l’intero strato di suolo agricolo, andrebbe a modificare la circolazione idrica del suolo subito a monte della scarpata con vegetazione habitat di interesse comunitario 91AA*, rischiando di ridurre o interrompere il “rifornimento idrico” che giunge alle piante radicate sulla scarpata dal terreno a monte della stessa.



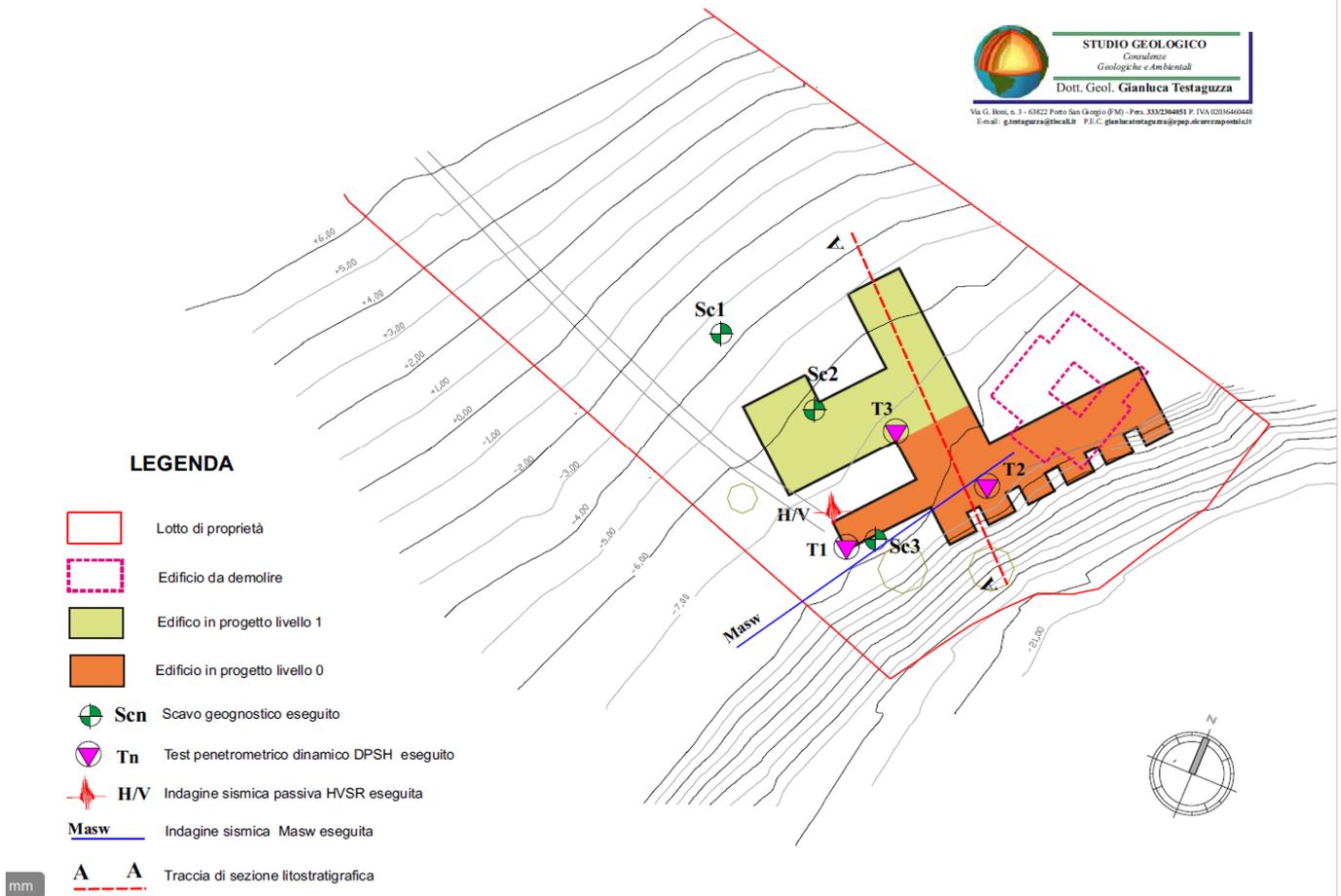


Fig. 8 e 9: immagini tratte dal Rapporto Geologico-Sismico riportante rispettivamente una sezione dell'edificio in progetto e la pianta dell'edificio in progetto con il perimetro di quello da demolire. Dalle immagini si ha idea dell'entità delle trasformazioni previste, che interesserebbero una superficie molto più ampia dell'area di sedime e della corte dell'edificio attualmente presente, andando ad interessare anche la scarpata e quindi la formazione vegetale ivi presente.

Conclusioni.

Al termine del lungo elenco di note critiche non bene argomentate, il rapporto del Parco dichiara che “non si comprendono le valutazioni svolte dal Comune di Sirolo in merito alla verifica di congruità del progetto rispetto a quanto disciplinato dalla LR 22/2009”.

Le conclusioni dimostrano evidentemente una presa di posizione pregiudiziale che sconfina nel merito di valutazioni non appannaggio dell'Ente Parco, valutazioni che non tengono conto della normativa vigente e delle deroghe regolate dalla stessa LR22/2009, sulla cui applicabilità e indipendenza di giudizio da parte del Comune di Sirolo si è espressa chiaramente anche la Regione Marche con specifico parere che si allega alla presente. Citando la nota della Regione:

“Resta ferma [...] la responsabilità delle singole amministrazioni locali in ordine al contenuto dei provvedimenti di loro competenza. Ogni Comune, infatti, nell'esercizio della autonoma potestà territoriale di cui all'art. 13 del DL 18/8/2020 n. 267, valuta le problematiche urbanistico-edilizie, nonché paesistico-ambientali ivi presenti e decide, nell'ambito della propria competenza e dei propri strumenti urbanistici vigenti, nel merito degli interventi ammissibili”.

In tal senso è sancita dalle norme, oltre che dallo specifico parere regionale nel merito di questo procedimento, la esclusiva competenza del Comune sulla congruenza del progetto in merito alla rispondenza al comma 1 art. 2 della LR22/2009, ampiamente trattata nel procedimento di approvazione in sede Comunale fin dalla approvazione in Commissione Edilizia nel 2018 senza alcuna prescrizione. Perciò, è evidente che, alla luce di quanto sopra osservato e di quanto esplicitamente ed inopinatamente previsto dalle leggi nazionali, regionali e locali, decade l'intero castello argomentativo del parere del Parco del Conero in merito all'impostazione progettuale così come espressa nelle conclusioni.

Si chiede pertanto per l'intera documentazione prodotta ed integrata un più attento ed oggettivo riesame, anche alla luce delle possibilità offerte dalla normativa nel frattempo sopravvenuta (Superbonus 110%) che permetterebbe un recupero fiscale degli interventi previsti di riqualificazione sismica ed energetica dell'edificio esistente per oltre 450.000€.

Si allega relazione integrativa del dott. Dimitar Ouzonov per l'approfondimento sugli aspetti botanico-vegetazionali e sugli habitat di interesse comunitario, che confuta i punti 14 e 15 del documento di preavviso di diniego attraverso gli stessi Piani, Norme e Regolamenti del Parco del Conero.

Controdeduzioni

Si è già argomentato ampiamente sopra, in ogni caso si ribadisce che questo Ente non ha mai indicato che la valutazione *rispetto a quanto disciplinato dalla LR 22/2009* fosse di propria competenza, ma nel principio di collaborazione tra Enti ha evidenziato un errore di valutazione della norma al Comune di Sirolo. Tale Ns “posizione pregiudiziale” è però la stessa che ha avuto la Soprintendenza nel suo parere indicando la “scelta progettuale non” è “in linea, secondo l’interpretazione dell’Ufficio Scrivente e dell’Ente Parco del Conero, con quanto previsto al comma 1 dell’art. 2 della L.R. 22/09” che, quindi, ha richiesto il parere alla Regione Marche sull’interpretazione proprio di questo articolo.

Quindi il parere della Regione Marche pervenuto il 29/06/2020 a ns. prot. 1915 precisa che, la competenza è del Comune e che *La normativa Piano Casa costituisce, quindi, deroga parziale e provvisoria alla pianificazione urbanistica e la presenza di vincoli paesaggistici sul territorio rende la possibilità di autorizzare questi interventi subordinata al rilascio dei relativi titoli autorizzativi, posta la netta distinzione tra pianificazione paesaggistica e pianificazione urbanistica, che trae radici nella L. 1150/42 per essere poi esplicitata con la L. 616/77 e ss.mm.ii....* “*Vi è, in sostanza, una gerarchia fra pianificazione paesaggistica e pianificazione urbanistica, che non può essere mutata attraverso l’intervento del piano-casa, il quale può in generale limitatamente incidere sul solo profilo urbanistico e non anche su quello paesaggistico...*” (...).

Sul punto si evidenzia quanto rappresentato dalla Suprema Corte (Cass. Sez. III n. 14242 del 11 maggio 2020, cit.), che ha recentemente avuto modo di ribadire come “I piani paesaggistici e quelli ad essi assimilabili secondo la previsione di cui all’art. 135, comma 1, del d.lgs. n. 42 del 2004, non possono subire deroghe da parte della legge regionale sul piano-casa, che regola interventi assentiti in via eccezionale, e può consentire la deroga alla sola disciplina urbanistica.” (vedi anche T.A.R. Campania, Napoli, Sez. 7, del 20.02.2015, n. 1193).

Il Piano Casa, pertanto, non può derogare al Piano ed al Regolamento del Parco, che non sono “piani urbanistici”. Se così non fosse non avrebbe senso richiedere il nulla osta e la legge Regionale avrebbe altresì indicato che il nulla osta non era necessario, visto che è rilasciato proprio per la verifica di conformità con le disposizioni del Piano e del Regolamento del Parco.

Il citato parere poi, pur non avendo visto il progetto, precisa (e questo passaggio viene omesso nelle osservazioni) che, *Per quello che rileva in questa sede, si fa notare che al co. 1, art 4 della L.R. 22/2009 in questione, viene precisato “gli interventi di cui alla presente legge...(.)...sono consentiti...(.)... in deroga ai regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici e territo-riali...(.).”, ed ancora al co. 2 bis “gli interventi di cui alla presente legge comportano la deroga di tutti i parametri urbanistico-edilizi previsti dalla L.R. 13/90 ...(.).”, fermo restando che “nelle zone agricole (...)*la ricostruzione deve avvenire secondo il tipo edilizio e le caratteristiche edilizie storiche*”. (co.1, art. 2 L.R.22/2009)* avvalorando, quindi, la correttezza dell’osservazione rivolta sia dal Parco che dalla Soprintendenza al Comune, riguardo alla congruità della tipologia edilizia.

A seguito di tale indicazione nel parere non c’è stata una formale indicazione da parte del Responsabile del SUI del Comune di Sirolo in merito.

Le osservazioni infatti fanno riferimento a precedenti valutazioni fatte dal Comune, precedenti al sopraindicato parere.

Rispetto al passaggio che indica le *possibilità offerte dalla normativa nel frattempo sopravvenuta (Superbonus 110%)* nulla interessa la questione delle osservazioni, atteso poi che l’intervento di nuova edificazione, attraverso la demolizione e ricostruzione, non ricade tra quelli previsti a regime di recupero fiscale del superbonus 110% per quanto previsto dall’art. 3 co. 1 lettere d ed e1 del DPR 380/01.

DETERMINA

Di confermare il diniego del nulla osta ed il parere negativo in merito alla Valutazione di Incidenza (fase di valutazione appropriata) di cui alla Determina Direttoriale 22N/2019, per le motivazioni nella stessa determina contenute e che si intendono qui integralmente riportate, fatta eccezione per le motivazioni di cui ai punti 1 ed 8 che vengono così modificate:

- la realizzazione della piscina è in contrasto con l'art.48 delle NTA del PRG e l'art. 15 del qP 02 del PdP che prevede espressamente al co. 3 il divieto di realizzare piscine all'interno delle aree SIC e ZPS dove è localizzato l'intervento e il Consiglio Direttivo dell'Ente in data 23/09/2021 non ha ritenuto applicabile la possibilità di deroga di cui al comma 4 del medesimo articolo, data l'assenza di casi gravi relativi alla salute di persona/e specificatamente individuata/e;
- l'impianto fotovoltaico viene considerato in copertura (e non a terra), tuttavia, viste le informazioni fornite in sede di osservazioni/riesame, il progetto non è coerente con la disciplina del PdP sia per l'elevato impatto paesaggistico dell'impianto in relazione alle dimensioni ed al fatto che sarebbe direttamente visibile dai punti di maggiore intervisibilità dell'intervento (come evidenziato anche nel parere della Soprintendenza che in merito a questo aspetto chiede che l'impianto venga modificato), sia perché viene indicato che *“l'impianto consentirà di produrre in proprio energia che sarà poi restituita in rete nelle stagioni più favorevoli”* e questo risulta il contrasto con l'art. 20 del Q.p. 02 del PdP che dispone: *“2 E' ammessa la realizzazione di impianti del tipo sopra indicato ad integrazione e/o sostituzione delle fonti tradizionali purché ad esclusivo uso delle attività locali, secondo i termini riportati nel Regolamento. Al riguardo è ormai prassi consolidata del Parco considerare “attività locale” il solo fabbisogno del richiedente;* oltre che per le motivazioni sopra esposte sotto forma di “controdeduzioni”.

La presente determinazione, viene trasmessa all'ufficio Valorizzazione Ambientale per le comunicazioni conseguenti rispetto alle determinazioni assunte.

Il Direttore
del Parco Naturale del Conero
F.to Dr. Marco Zannini

