



Ente Parco Regionale del Conero

**PROVVEDIMENTO
del COMMISSARIO STRAORDINARIO
Ai sensi della delibera di Giunta Regionale n. 1288 del 30.10.2017**

N. 57

Data 22/05/2018

OGGETTO: Comune di Sirolo – Piano Particolareggiato delle Strutture Ricettive – 2° Fase – richiesta di verifica di assoggettabilità a valutazione Ambientale strategica (VAS) ai sensi del D.lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., della L.R. n.6/2007 e della D.G.R. 1813/2010_ e piano Particolareggiato delle strutture ricettive -2° Fase. – Parere come SCA nel procedimento di VAS ed emissione parere espresso ai sensi dell'art. 2.7 del Regolamento del Parco con carattere urbanistico.

L'anno 2018, il giorno ventidue del mese di maggio, nel proprio ufficio,

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Premesso che con delibera di Giunta Regionale n.96 del 29.01.2018 è stato nominato in qualità di Commissario straordinario per l'amministrazione dell'Ente Parco Regionale del Conero l'Arch. Maurizio Piazzini;

con Legge Regionale n. 02/18 del 09/02/2018 è stato confermato, in qualità di Commissario Straordinario per l'amministrazione dell'Ente Parco Regionale del Conero, l'Arch. Maurizio Piazzini.

Che il Commissario straordinario per l'amministrazione dell'Ente stesso assume le funzioni spettanti al Consiglio Direttivo;

Visto il documento istruttorio che viene condiviso riportato in calce al presente provvedimento dal quale si rileva la necessità di adottare il presente atto;

Tutto ciò premesso e considerato

DISPONE

1. di condividere e far proprio il documento istruttorio;
2. di esprimere il parere in qualità di SCA, che il presente piano particolareggiato non deve essere sottoposto a VAS;
3. di esprimere parere favorevole nel rispetto ai sensi dell'art. 2.7 del Regolamento del Parco con i seguenti rilievi (per le motivazioni indicate nel documento istruttorio):

rilievo 1

Per la struttura "Meublè le Cave" non è ammessa la "nuova costruzione" nell'area a verde attrezzato (eventuali interrati possono essere realizzati al disotto dell'area di sedime degli ampliamenti previsti).

rilievo 2

Per la struttura "Novecamere Resort" l' interrato non dovrà interessare la zona "area a verde" e quindi dovrà essere ridimensionato.

Al fine di mitigare l'intervento di realizzazione di seminterrato che la copertura sia con "Copertura a verde pensile con spessore totale medio idoneo a tale struttura, preferendo però uno superiore a cm 41



(con sistema a tre strati e realizzato secondo la normativa di riferimento UNI 11235:2007 “istruzione per la progettazione, l’esecuzione, il controllo e la manutenzione di coperture a verde”)” così come indicato all’art. 3.26 e nel rispetto dell’art. 3.27 e 3.28 del Regolamento del Parco.

rilievo 3

Per la struttura “Casale di Giulia” la progettazione attuativa non ha verificato gli azzonamenti in scala adeguata ed il Me.V.I. non ha indagato con attenzione l’ambito su cui è individuata la zona PS, infatti interessa un ambito diversificato sia morfologicamente, completamente a verde e non interessato da antropizzazioni e di fatto la trasformazione (che risulta in contrasto anche per tipologia costruttiva) va a snaturare il complesso rurale tradizionale qui rilevabile.

In definitiva resta la progettazione in contrasto con quanto già indicato con la delibera di Consiglio Direttivo n. 133 del 02/08/2016 che ha valutato tale progettazione in contrasto con l’art.29 bis del qP 02 del PdP in quanto non in linea con il “protocollo d’intesa” approvato da questo Ente perché non finalizzato alla riqualificazione, valorizzazione e sostenibilità dell’offerta turistica locale e perché non persegue il miglior inserimento paesaggistico e ambientale delle strutture anche utilizzando importanti superfici scoperte.

La possibilità edificatoria in tale ambito va stralciata e la zona Ps individuata nelle corte esistenti del compendio rurale e nel parcheggio esistente, questa zona con destinazione appunto a “parcheggio”. L’ubicazione del nuovo volume, anche attraverso riduzioni consistenti di consumo di suolo, dovrà essere studiata in funzione della corte originaria dando la giusta importanza all’edificio censito dal PPAR, sempre se ammesso dal PRG Comunale.

rilievo 4

di carattere generale

“Le strutture in cui sono stati realizzati gli interventi in deroga devono essere vincolate alla specifica destinazione turistico-ricettiva per venti anni decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori. Il vincolo deve risultare da apposito atto d’obbligo alla suddetta destinazione, sottoscritto dal richiedente, registrato e trascritto. Copia dell’atto dovrà essere trasmessa al Comune a cura del richiedente.” (da art. 29 qP 02 del PdP);

rilievo 5

di carattere generale

“La convenzione del Piano Particolareggiato dovrà contenere le indicazioni delle opere di compensazione obbligatorie per ciascuna struttura (come descritte negli elaborati "integrazione del Programma di riqualificazione e sviluppo delle strutture ricettive con la carta Europea del Turismo Sostenibile nelle Aree Protette" e nella tavola A "integrazione del Programma di valorizzazione e sviluppo delle strutture ricettive con la Carta Europea del turismo Sostenibile nelle Aree Protette"; le compensazioni saranno determinate con i criteri comuni per l’equo trattamento dei proprietari e la dotazione di adeguati livelli di attrezzature pubbliche già indicate nella I fase del Piano particolareggiato);

rilievo 6

di carattere generale

“Nei progetti per la richiesta di nullaosta dovranno essere presentate le opere di compensazione obbligatorie (la non presentazione non può dare inizio al procedimento)”.

Infine, stante l’urgenza, di provvedere in merito,

DISPONE

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

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

F.to Arch. Maurizio Piazzini



DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Premesso che,
con nota del 26/02/2018 prot.n. 2855, acquisita a ns prot.n. 884 il 08/03/2018, il Comune di Sirolo presentava il Piano Particolareggiato indicato in oggetto;
con nota del 18/04/2018 prot.n. 10818, acquisita a ns prot.n. 1554 il 18/04/2018, la Provincia di Ancona comunicava l'avvio del procedimento e l'individuazione degli S.C.A. in merito al procedimento di VAS del Piano Particolareggiato indicato in oggetto;

considerato l'iter del procedimento in questione che,

Premesso che, con nota del 18/05/2016 prot.n. 6071, acquisita a ns. prot.n. 2063/2016 il Comune di Sirolo ha inviato copia della Variante parziale al PRG- II Fase del Piano Particolareggiato delle Strutture Ricettive per l'espressione del parere ai sensi del art. 311 del Qp02 del Piano del Parco da parte di questo Ente;

Che con determinazione del Dirigente della Provincia di Ancona n. 10 del 12.05.2014 veniva esclusa dalla procedura di Valutazione di Impatto Strategico la Variante in questione;

Che in tale procedimento questo Ente indicava che *In merito al parere, formulato quale soggetto SCA, per verificare l'eventuale assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della variante al PRG per la formazione del Piano Particolareggiato delle Strutture Ricettive,*

-considerata la potenzialità edificatoria aggiuntiva possibile rispetto allo stato vigente definita dal Piano del Parco;

-constatato che le strutture ricettive sono individuate nella tavola q.C.:V - tavola 08 "carta del censimento strutture turistiche ricettive" del PdP;

-considerato che il PPSR di cui all'oggetto dovrà comunque essere valutato, nello specifico, con successiva analisi propedeutica al rilascio, ovvero del non rilascio, del nulla-osta, anche in relazione all'esito istruttorio del Me.V.I da predisporre a tale riguardo;

*-visto che con il presente parere non si entra nel merito specifico della definizione degli azionamenti e della conformazione delle zone Ps; -considerato pertanto che con il presente parere non si entra nel merito quindi della conformità della variante allo strumento urbanistico comunale al Piano del Parco, che sarà valutato nella successiva fase sopra evidenziata; **Si ritiene che lo strumento in esame sia da escludere all'assoggettamento VAS.***

Si ritiene tuttavia di sottolineare la necessità, al fine di una completa ed esaustiva valutazione della Variante, della predisposizione di questa II Fase del Piano Particolareggiato delle Strutture Ricettive in variante al PRG di: -poter verificare gli azionamenti in scala adeguata e con i necessari studi propedeutici (Me.V.I.) a corredo del Piano Particolareggiato. Inoltre preme evidenziare già in questa fase che ogni valutazione di conformità tra il Piano delle Strutture Turistiche Ricettive ed il PdP potrà tenere in considerazione esclusivamente la normativa vigente e quindi, avendo già rilevato alcuni contrasti normativi del PPSR rispetto al PdP, si vuole precisa fin d'ora che: a) per le strutture ricettive ricomprese nel perimetro dell'APS 10 ("Nove Camere Resort" e "Antico Mulino") gli incentivi volumetrici non potranno superare il 20% delle consistenze esistenti ai sensi del co. 9 "azione 5" dell'art. 292 del qP 02 del PdP;

b) per la struttura ricettiva localizzata in ATU1a (meuble le Cave) la normativa prevede l'impossibilità di realizzare "nuove costruzioni" e la possibilità di effettuare interventi di ristrutturazione edilizia con aumento fino al 10% delle consistenze esistenti previa presentazione di uno specifico piano economico di sviluppo aziendale, da approvarsi a cura del Parco. inoltre, i relativi progetti devono integrare i diversi aspetti di riqualificazione degli edifici e delle aree di pertinenza e contermini con particolare riguardo agli artt. 217, 218, 219 e 222 del qP 02 del PdP, attraverso l'applicazione del Me.V.I. e per applicazione dell'art. 10 e 220 del qP 02 del PdP anche attraverso la predisposizione della Vi;

c) in applicazione del co. 2 dell'art. 40 ter gli ampliamenti ammissibili degli edifici esistenti in applicazione della L.R. 22/09 non possono essere cumulati con gli ampliamenti previsti con altre previsioni di incremento volumetrico e pertanto andranno a decurtare la volumetria massima ammessa per ogni singola zona. Si ricorda a tal riguardo al Comune la



- necessità di costituire un proprio registro relativo agli incentivi concessi nel rispetto dell'art. 40 ter del qP 02 del PdP che allo stato attuale hanno già interessato due strutture ricettive ("Antico Mulino" e "Acanto Country House");*
- d) gli ampliamenti e incentivi qui previsti dovranno determinare l'entità delle compensazioni da definire con criteri comuni per l'equo trattamento dei proprietari e la dotazione di adeguati livelli di attrezzature pubbliche;*
- e) individuare per ogni singola zona la volumetria massima ammessa.*

e che con delibera di Consiglio Direttivo n. 133 del 02/08/2016 si stabiliva che ,

1. *di esprimere parere favorevole alla variante parziale al vigente PRG - 2° Fase per la formazione del Piano particolareggiato delle strutture ricettive del Comune di Sirolo, purché sia :*

- resa necessaria la verifica degli azionamenti in scala adeguata e con i necessari studi propedeutici (Me.V.I.) a corredo del Piano Particolareggiato, precisando che le zone PS dovranno essere individuate indagando il contesto particolare e la morfologia esistente senza interessare ambiti troppo vasti e diversificati (ci si riferisce in particolare a quanto preventivato rispettivamente per le Strutture Turistiche Ricettive "il Casale di Giulia" e "Acanto Country House");*

Inoltre:

- a) andrà individuata per ogni singola zona struttura ricettiva e/o extraricettiva la volumetria massima ammessa (senza chiaramente superare i limiti indicati nel PdP);*
- b) andranno fissate delle specifiche indicazioni nella relazione "integrazione del Programma di riqualificazione e sviluppo delle strutture ricettive con la carta Europea del Turismo Sostenibile nelle Aree Protette" e la tavola A "integrazione del Programma di valorizzazione e sviluppo delle strutture ricettive con la Carta Europea del turismo Sostenibile nelle Aree Protette" al fine di essere inserite come elaborati costitutivi del Piano e trovare conformazione nelle norme tecniche quale indirizzo generale obbligatorio per la realizzazione delle opere. Pertanto tali indicazioni dovranno trovare inserimento nella convenzione tipo del Piano Particolareggiato;*
- c) gli ampliamenti e incentivi qui previsti dovranno determinare l'entità delle compensazioni da definire con i criteri comuni per l'equo trattamento dei proprietari e la dotazione di adeguati livelli di attrezzature pubbliche già indicate nella I fase del Piano particolareggiato;*
- d) Al fine di creare le condizioni per allungamento stagione turistica e la destagionalizzazione del turismo del Comune di Sirolo il Piano particolareggiato dovrà definire con particolare incisività gli usi ammessi.*

Si ricorda quanto già indicato in sede di VAS per la variante in questione e cioè che:

- a) per le strutture ricettive ricomprese nel perimetro dell'APS 10 ("Nove Camere Resort" e "Antico Mulino") gli incentivi volumetrici non potranno superare il 20% delle consistenze esistenti ai sensi del co. 9 "azione 5" dell'art. 292 del qP 02 del PdP;*
- b) per la struttura ricettiva localizzata in ATU1a (Meuble le Cave) la normativa prevede l'impossibilità di realizzare "nuove costruzioni" e la possibilità di effettuare interventi di ristrutturazione edilizia con aumento fino al 10% delle consistenze esistenti previa presentazione di uno specifico piano economico di sviluppo aziendale, da approvarsi a cura del Parco. inoltre, i relativi progetti devono integrare i diversi aspetti di riqualificazione degli edifici e delle aree di pertinenza e contermini con particolare riguardo agli artt. 217, 218, 219 e 222 del qP 02 del PdP, attraverso l'applicazione del Me.V.I. e per applicazione dell'art. 10 e 220 del qP 02 del PdP anche attraverso la predisposizione della Vi;*
- c) in applicazione del co. 2 dell'art. 40 ter gli ampliamenti ammissibili degli edifici esistenti in applicazione della L.R. 22/09 non possono essere cumulati con gli ampliamenti previsti con altre previsioni di incremento volumetrico e pertanto andranno a decurtare la volumetria massima ammessa per ogni singola zona. Si ricorda a tal riguardo al Comune la necessità di costituire un proprio registro relativo agli incentivi concessi nel rispetto dell'art. 40 ter del qP 02 del PdP che allo stato attuale hanno già interessato due strutture ricettive ("Antico Mulino" e "Acanto Country House");*



per tali ragioni non essendo modificate le pressioni del Piano Particolareggiato rispetto ai vari contesti interessati si ritiene di non sottoporre a VAS lo stesso.

In merito al parere da esprimere ai sensi dell'art. 2.7 del Regolamento del Parco con carattere urbanistico si sono analizzate e valutate le proposte progettuali rispetto alle indicazioni già fornite con i precedenti atti.

Il Piano particolareggiato interessa quattro strutture il "Meublè le Cave", il "Novecamere Resort", l'"Acanto Country House" ed il "Casale di Giulia".

La potenzialità edificatoria è la seguente:

"Meublè le Cave" mc 243,41

"Novecamere Resort" mc 241,24

"Acanto Country House" mc 770

"Casale di Giulia" mc 735

Le strutture ricettive, ad eccezione del "Casale di Giulia", hanno previsto in questa fase progettuale la realizzazione di servizi, azioni queste che possono essere considerate in linea con il protocollo d'intesa già approvato da questo Ente. Il "Casale di Giulia" invece prevede la realizzazione di 4 mini appartamenti senza analizzare l'effettivo sistema dei servizi esistenti ma legandolo al necessario apporto economico in quanto tale nuova realizzazione abbatterebbe i costi di gestione. tali scelte sono state anche per altre strutture turistiche ricettive evidenziate come negative in termini di pressione sul territorio anche con riferimento alla distribuzione spaziale degli aggregati e la perdita del rapporto gerarchico fra gli edifici andando quindi a generare un corpo del tutto estraneo ed avulso al complesso originario. Tale parere è condiviso in molti pareri anche dalla Soprintendenza.

Si evidenziano le criticità evidenti nelle proposte progettuali che sono:

"Meublè le Cave" la "nuova costruzione" nell'area a verde attrezzato sia per interessamento di ambito non costruito sia perché risulterebbe in contrasto con la disciplina della UTE U1a che non prevede per tale zona appunto la "nuova costruzione".

"Novecamere Resort" è previsto un interrato che lambisce ed interessa per un'area limitata la zona "area a verde" e questo dovrà essere ridimensionato senza sconfinare in tale ambito appunto; la progettazione è attenta alla morfologia dei luoghi ed agli edifici esistenti però si ritiene che al fine di mitigare l'intervento di realizzazione di seminterrato che la copertura sia con "Copertura a verde pensile con spessore totale medio idoneo a tale struttura, preferendo però uno superiore a cm 41 (con sistema a tre strati e realizzato secondo la normativa di riferimento UNI 11235:2007 "istruzione per la progettazione, l'esecuzione, il controllo e la manutenzione di coperture a verde")" così come indicato all'art. 3.26 e nel rispetto dell'art. 3.27 e 3.28 del Regolamento del Parco.

"Acanto Country House" le indicazioni espresse nei precedenti pareri sono state superate ed il progetto di piano risulta compatibile con il contesto.

"Casale di Giulia" la progettazione attuativa non ha verificato gli azionamenti in scala adeguata ed il Me.V.I. non indaga con attenzione l'ambito su cui è individuata la zona PS, infatti interessa un ambito diverso morfologicamente, completamente a verde e non interessato da antropizzazioni di alcun genere e di fatto la trasformazione (che risulta in contrasto anche per tipologia costruttiva) va a snaturare il complesso rurale tradizionale qui rilevabile. In definitiva resta la progettazione in contrasto con quanto già indicato con la delibera di Consiglio Direttivo n. 133 del 02/08/2016 che ha valutato tale progettazione in contrasto con l'art.29 bis del qP 02 del PdP in quanto non in linea con il "protocollo d'intesa" approvato da questo Ente perché non finalizzato alla riqualificazione, valorizzazione e sostenibilità dell'offerta turistica locale e perché non persegue il miglior inserimento paesaggistico e ambientale delle strutture anche utilizzando importanti superfici scoperte.

Inoltre si ritiene di dover puntualizzare le seguenti disposizioni di carattere generale come rilievi:



“Le strutture in cui sono stati realizzati gli interventi in deroga sono vincolate alla specifica destinazione turistico -ricettiva per venti anni decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori. Il vincolo deve risultare da apposito atto d’obbligo alla suddetta destinazione, sottoscritto dal richiedente, registrato e trascritto. Copia dell’atto è trasmessa al Comune a cura del richiedente.” (da art. 29 qp 02 del PdP);

“la convenzione del Piano Particolareggiato dovrà contenere le indicazioni delle opere di compensazione obbligatorie per ciascuna struttura (come descritte negli elaborati "integrazione del Programma di riqualificazione e sviluppo delle strutture ricettive con la carta Europea del Turismo Sostenibile nelle Aree Protette" e la tavola A "integrazione del Programma di valorizzazione e sviluppo delle strutture ricettive con la Carta Europea del turismo Sostenibile nelle Aree Protette" e determinate con i criteri comuni per l'equo trattamento dei proprietari e la dotazione di adeguati livelli di attrezzature pubbliche già indicate nella I fase del Piano particolareggiato);

“nei progetti per la richiesta di nullaosta dovranno essere presentate le opere di compensazioni obbligatorie (la non presentazione non può dare inizio al procedimento)”

Visto il parere della commissione tecnica del Parco riunita nella seduta del 10/05/2018.

Per le motivazioni di cui sopra si ritiene utile fornire parere favorevole al Piano particolareggiato di cui in oggetto con i seguenti rilievi:

rilievo 1

Per la struttura “Meublè le Cave” non è ammessa la “nuova costruzione” nell’area a verde attrezzato (eventuali interrati possono essere realizzati al disotto dell’area di sedime degli ampliamenti previsti).

rilievo 2

Per la struttura “Novecamere Resort” l’ interrato non dovrà interessare la zona “area a verde” e quindi dovrà essere ridimensionato.

Al fine di mitigare l’intervento di realizzazione di seminterrato che la copertura sia con “Copertura a verde pensile con spessore totale medio idoneo a tale struttura, preferendo però uno superiore a cm 41 (con sistema a tre strati e realizzato secondo la normativa di riferimento UNI 11235:2007 “istruzione per la progettazione, l’esecuzione, il controllo e la manutenzione di coperture a verde”)” così come indicato all’art. 3.26 e nel rispetto dell’art. 3.27 e 3.28 del Regolamento del Parco.

rilievo 3

Per la struttura “Casale di Giulia” la progettazione attuativa non ha verificato gli azionamenti in scala adeguata ed il Me.V.I. non ha indagato con attenzione l’ambito su cui è individuata la zona PS, infatti interessa un ambito diversificato sia morfologicamente, completamente a verde e non interessato da antropizzazioni e di fatto la trasformazione (che risulta in contrasto anche per tipologia costruttiva) va a snaturare il complesso rurale tradizionale qui rilevabile.

In definitiva resta la progettazione in contrasto con quanto già indicato con la delibera di Consiglio Direttivo n. 133 del 02/08/2016 che ha valutato tale progettazione in contrasto con l’art.29 bis del qp 02 del PdP in quanto non in linea con il “protocollo d’intesa” approvato da questo Ente perché non finalizzato alla riqualificazione, valorizzazione e sostenibilità dell’offerta turistica locale e perché non persegue il miglior inserimento paesaggistico e ambientale delle strutture anche utilizzando importanti superfici scoperte.

La possibilità edificatoria in tale ambito va stralciata e la zona Ps individuata nelle corte esistenti del compendio rurale e nel parcheggio esistente, questa zona con destinazione appunto a “parcheggio”. L’ubicazione del nuovo volume, anche attraverso riduzioni consistenti di consumo di suolo, dovrà essere studiata in funzione della corte originaria dando la giusta importanza all’edificio censito dal PPAR, sempre se ammesso dal PRG Comunale.

rilievo 4

di carattere generale



“Le strutture in cui sono stati realizzati gli interventi in deroga devono essere vincolate alla specifica destinazione turistico-ricettiva per venti anni decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori. Il vincolo deve risultare da apposito atto d’obbligo alla suddetta destinazione, sottoscritto dal richiedente, registrato e trascritto. Copia dell’atto dovrà essere trasmessa al Comune a cura del richiedente.” (da art. 29 qP 02 del Pdp);

rilievo 5

di carattere generale

“La convenzione del Piano Particolareggiato dovrà contenere le indicazioni delle opere di compensazione obbligatorie per ciascuna struttura (come descritte negli elaborati "integrazione del Programma di riqualificazione e sviluppo delle strutture ricettive con la carta Europea del Turismo Sostenibile nelle Aree Protette" e nella tavola A "integrazione del Programma di valorizzazione e sviluppo delle strutture ricettive con la Carta Europea del turismo Sostenibile nelle Aree Protette"; le compensazioni saranno determinate con i criteri comuni per l'equo trattamento dei proprietari e la dotazione di adeguati livelli di attrezzature pubbliche già indicate nella I fase del Piano particolareggiato);

rilievo 6

di carattere generale

“Nei progetti per la richiesta di nullasto dovranno essere presentate le opere di compensazione obbligatorie (la non presentazione non può dare inizio al procedimento)”.

Ciò indicato, si ritiene doveroso disporre in merito.

Il Direttore
F.to Dott. Marco Zannini

oo

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITA’

Il presente provvedimento:

è stato pubblicato, mediante pubblicazione all’albo pretorio, per quindici giorni consecutivi dal 29/05/2018

- è divenuto esecutivo:

perché dichiarato immediatamente eseguibile

decorsi 10 giorni dalla pubblicazione senza che siano pervenuti reclami

Il Direttore
F.to Dott. Marco Zannini