

---

**ENTE PARCO REGIONALE DEL CONERO**

(sede in Comune di Sirolo)  
- cod.42204 -

---

**VERBALE**

delle deliberazioni del

**CONSIGLIO DIRETTIVO**

**Copia**

N. 133

del 02.08.2016

---

OGGETTO: Variante parziale al vigente PRG - 2° Fase per la formazione del Piano particolareggiato delle strutture ricettive del Comune di Sirolo\_ parere

---

L'anno duemilasedici il giorno due del mese di Agosto alle ore 16,30 nella sala delle adunanze, il CONSIGLIO DIRETTIVO, con l'intervento dei signori:

GIACCHETTI Lanfranco	- <i>Presidente</i>
STACCHIOTTI Gilberto	- <i>Vice Presidente</i>
BUGLIONI Fabia	- <i>Membro</i>

Sono assenti il Consiglieri: **BIONDI** Edoardo e **CLEMENTI** Federico

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

---

ha adottato la retroscritta deliberazione

## IL CONSIGLIO DIRETTIVO

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

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

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;

Dato 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 per il Piano particolareggiato specifico;

Precisato che con il presente parere non si entra nel merito specifico della definizione degli azzonamenti e della conformazione delle zone Ps;

Visto pertanto che con il presente parere non si entra anche nel merito dei progetti edilizi da sottoporre a questo Ente e quindi sulla conformità degli stessi al Piano ed al Regolamento del Parco (valutazione che sarà effettuata nella successiva fase di Piano Particolareggiato e soprattutto nella successiva richiesta di rilascio di Nullaosta);

Con voti unanimi

### DELIBERA

1. di condividere e far proprio il documento istruttorio che è fatto parte integrante del presente deliberato;

2. 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 azzonamenti 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");

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

#### DELIBERA

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

\*\*\*\*\*

#### DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Premesso che, con nota del 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 precisare 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.*

Che la pratica è stata quindi valutata in sede di Commissione Tecnica del Parco nella seduta del 06.07.2016 che ha espresso il seguente parere:

In merito al parere richiesto dal Comune di Sirolo da formulare quale Ente sovraordinato,

- 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 per il Piano particolareggiato specifico;
- precisato 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 anche nel merito dei progetti edilizi da sottoporre a questo Ente e quindi sulla conformità degli stessi al Piano ed al Regolamento del Parco (valutazione che sarà effettuata nella successiva fase di piano Particolareggiato e soprattutto nella successiva richiesta di rilascio di Nullaosta);

Si ritiene di poter formulare un parere favorevole di massima alla variante in questione sempreché sia:

- necessario nella predisposizione di questa II Fase del Piano Particolareggiato delle Strutture Ricettive di poter verificare gli 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

individuare 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 andrà:

- a) individuata per ogni singola zona\_struttura ricettiva e/o extraricettiva la volumetria massima ammessa ( senza chiaramente superare i limiti indicati nel PdP);
- b) la 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" devono essere inseriti come elaborati costitutivi del Piano e trovare conformazione nelle norme tecniche quale indirizzo generale obbligatorio per la possibilità di realizzare le opere previste fissando le modalità di inserimento di specifica indicazione nella successiva convenzione tipo del Piano Particolareggiato;
- c) gli ampliamenti e incentivi qui previsti dovranno determinare l'entità delle compensazioni da definite 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;

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");

Tutto ciò indicato, si ritiene proporre al consiglio direttivo di esprimere parere favorevole al piano con le prescrizioni ed indicazioni sopra indicate

Il Direttore  
Dott. Marco Zannini

**ENTE PARCO DEL CONERO**

(sede in Comune di Sirolo)

- cod. 42204 -

---

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

**IL PRESIDENTE**  
F.to Lanfranco Giacchetti

**IL DIRETTORE**  
F.to Marco Zannini

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITA'**

- la presente **deliberazione**:
  - è stata pubblicata, mediante pubblicazione all'albo pretorio, per quindici giorni consecutivi dal 20/09/16
  - è stata comunicata:  Prefettura di Ancona
  - è stata trasmessa in data ....., Prot. n. .... alla Regione Marche – Comitato di Controllo
- E' divenuta esecutiva:
  - perché dichiarata immediatamente eseguibile
  - decorsi 10 giorni dalla pubblicazione senza che siano pervenuti reclami
  - decorsi 20 giorni dal timbro di ricevuta apposto dal CO.RE.CO senza che siano intervenute interlocutorie e/o decisioni di annullamento
  - a seguito di comunicazione del Comitato regionale di Controllo di non aver riscontrato vizi di legittimità

Nella seduta del ..... n. ....

li, .....

Il Direttore  
F.to Dott. Marco Zannini