

ENTE PARCO REGIONALE DEL CONERO

*(sede in Comune di Sirolo)*

- cod. 42204 -

**VERBALE**

delle deliberazioni del

**CONSIGLIO DIRETTIVO**

**Copia**

n. 164

del 29.09.2016

OGGETTO: piano di ristrutturazione urbanistica BMA in località San Germano. Parere.

L'anno duemilasedici il giorno ventinove del mese di Settembre alle ore 16,00 nella sala delle adunanze, il CONSIGLIO DIRETTIVO, con l'intervento dei signori:

**GIACCHETTI** Lanfranco

- *Presidente*

**STACCHIOTTI** Gilberto

- *Vice Presidente*

**BUGLIONI** Fabia

- *Membro*

**CLEMENTI** Federico

- “

E' assente il Consigliere: **BIONDI** Edoardo

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

ha adottato la retroscritta deliberazione

## IL CONSIGLIO DIRETTIVO

Visti i documenti del Piano attuativo presentati;

considerato che per il lotto in questione esistono già dei nullaosta rilasciati e questa è una variante al piano attuativo;

visto il documento istruttorio;

visto il parere favorevole condizionato della locale Soprintendenza del 12/08/2016 prot.n. 654 (acquisito a ns. prot. n. 3241 il 22/08/2016), che è stato rilasciato rispetto alla compatibilità del piano con l'interesse paesaggistico tutelato di competenza;

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

Con voti unanimi

### DELIBERA

Di formulare il seguente parere favorevole al piano attuativo condizionato alle seguenti prescrizioni: Premesso che si prende atto del parere favorevole condizionato della locale Soprintendenza del 12/08/2016 prot.n. 654 (acquisito a ns. prot. n. 3241 il 22/08/2016) le cui condizioni hanno l'obbiettivo di ottimizzare l'inserimento paesaggistico dell'intervento; si precisa che questo Ente valuterà in sede di richiesta di rilascio di nullaosta per i singoli permessi di costruire la compatibilità dell'intervento rispetto quanto disciplinato dal Piano e dal Regolamento anticipando la possibilità di prevedere il "tetto giardino".

Nel merito del piano attuativo il parere favorevole viene condizionato all'attuazione delle seguenti prescrizioni :

- i lavori per la realizzazione del verde di mitigazione/compensazione indicato nella tavola A17 "progetto del verde di mitigazione" dovranno essere iniziati prima (anche contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione) o contestualmente al rilascio del primo permesso di costruire e terminati prima della dichiarazione di fine lavori del primo permesso di costruire garantendone per almeno due anni l'attecchimento delle alberature previste (nelle modalità di cui all'art. 3.27 del regolamento del Parco);

- l'area da sottoporre a vincolo di inedificabilità è indicata nella tavola A18 "vincolo di inedificabilità rilievo fotografico dell'intorno" ed andrà allegata all'atto d'obbligo da inviare a questo Ente per opportuna conoscenza ed al comune di Camerano che ne dovrà prendere atto nella prossima variante al proprio PRG (si consiglia la definizione di un apposito registro) e dovrà essere indicato in ogni atto successivo di eventuale cambio proprietà e se l'area ceduta ad un eventuale condominio di tipo orizzontale l'inedificabilità dovrà essere contenuta nei relativi atti di vendita dei singoli immobili;

- i permessi di costruire dovranno essere presentati con priorità all'intervento a monte e realizzati sempre con la medesima precedenza; non si rilasceranno nullaosta specifici per i lotti a valle se non sia già dato l'inizio dei lavori dei lotti più a monte.

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

### DELIBERA

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

\*\*\*\*\*

## DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Premesso che,

con nota del 17/05/2016 prot. n. 6037, acquisita a ns. prot. n. 2044 il 17/05/2016, il comune di Camerano ha richiesto di esprimere un parere in merito rispetto alla variante indicata in oggetto;

questo Ente ha richiesto della documentazione integrativa prima dell'espressione del parere di merito per meglio indagare il rapporto tra il nuovo edificato ed il contesto paesaggistico, tenendo conto della riconoscibilità percettivo-culturale dei diversi paesaggi e definire alcuni importanti passaggi normativi come: lo schema di convenzione tipo con indicazione delle modalità e tempi di realizzazione tali da non prevedere la compromissione di tutto l'ambito agricolo qui analizzato, ma che definisca il processo costruttivo per stralci attuativi di lotti ridotti che dal versante scenda gradualmente verso valle.

la verifica della permeabilità dei suoli ricordando che, nel rispetto dell'art. 9 del qP 03 del PdP per la zona in questione il livello minimo di permeabilità dei suoli da urbanizzare deve essere pari ad almeno il 50% del lotto edificabile;

l'individuazione del vincolo di inedificabilità così come indicato all'art. 9 del QP 03 del PdP che dovrà essere trascritto come riportato nelle NTA all'art. 7 in atto unilaterale d'obbligo (che nel precedente procedimento era individuato nella tavola A 30.b ) in quanto è necessario prevedere un'area di superficie almeno pari alla superficie impermeabile (seguendo quanto contenuto nel regolamento del Parco art. 3.26 e 3.27);

che nell'articolo 7 delle NTA dovrà prevedere anche la seguente disposizione: "l'area dove insiste il vincolo di inedificabilità è riportato del Progetto di ristrutturazione Urbanistica e dovrà essere allegata all'atto unilaterale d'obbligo quale sua parte integrante e sostanziale";

che dovrà essere prevista tavola del progetto del verde generale di compensazione e mitigazione (precedente progetto tavola A30.c) in cui dovranno essere previsti tra l'altro i percorsi pedonali prescritti nella zona a verde di compensazione, in posizione sud rispetto al lotto edificabile, realizzati con materiali naturali;

che all'ultimo comma dell'art. 7 dovrà essere modificato da "promozione" in "obbligo" e cioè con indicazione di "i progetti edilizi dovranno prevedere utilizzo di fonti di energia rinnovabile e tecniche di bioarchitettura e la struttura in elevato essere realizzata in legno (schede tecniche dovranno essere inserite nei progetti da presentare in sede di rilascio di permesso di costruire)".

Le integrazioni sono state Acquisite ns protocollo n. 3272 del 23/08/2016 con nota del comune prot. n. 9489 del 23/08/2016;

per il Piano attuativo di cui ci si occupa è stato presentato un rapporto preliminare redatto ai sensi dell'art. 13, comma 1° del D.Lgs.n. 152/2006 e con delibera di Consiglio Direttivo n. 24 del 18.02.2016 questo Ente si è espresso non ritenendo necessario di sottoporre la variante al piano attuativo a VAS;

si ricorda che la presente proposta progettuale si inserisce in un procedimento già nullastato positivamente in variante allo stesso.

Il Piano di Ristrutturazione Urbanistica comprende una parte della zona BMA di S. Germano, delimitata da un comparto, normata dall'art. 31 del PRG del Comune di Camerano.

Gli obiettivi indicati in relazione del Piano sarebbe sono individuati nei seguenti interventi:

- la demolizione dell'attuale capannone ex mobilificio S. Germano;
- la ristrutturazione dell'abitazione di proprietà Accorroni, Strologo, società immobiliare le Querce;
- la realizzazione di un insediamento residenziale che si relazioni in modo organico con la morfologia del territorio;
- la realizzazione di edifici di basso impatto ambientale, integrati nel paesaggio circostante.

Vi sono già dei permessi di costruire rilasciati ed alcuni lavori già terminati (demolizione fabbrica) e alcuni in corso di realizzazione (opere di urbanizzazione primaria).

La SUL da realizzare nel progetto approvato era di 2706 mq, a fronte di una SUL massima realizzabile di 2869 mq, e si contavano otto edifici suddivisi in 44 unità immobiliari. Erano inoltre

previsti 2238 mq di garage interrati. La variante prevede una SUL di 1914 mq con relativi interrati. In aggiunta sono previsti 9 parcheggi esterni lungo la strada privata.

Sono previste 12 le unità immobiliari a fronte delle 44 autorizzate. Per ciò che concerne la struttura, mentre nel progetto precedente si utilizzava il cemento armato, nella variante saranno due le tipologie costruttive: cemento armato sia per il seminterrato dei primi due blocchi sia per l'interrato delle due ville più grandi, mentre i piani fuori terra avranno una struttura in legno.

Con questo parere si entrerà nel merito delle opere verificando anche le opere di mitigazione, compensazione previste e preventivabili per diminuire ancora più incisivamente l'impatto ambientale e paesaggistico rispetto al sito di riferimento e rispetto al progetto che già potrebbe essere realizzato.

la commissione tecnica riunita in data 22.09.2016 si è espressa nel seguente modo:

Si prende atto del parere favorevole condizionato della locale Soprintendenza del 12/08/2016 prot.n. 654 (acquisito a ns. prot. n. 3241 il 22/08/2016), che è stato rilasciato rispetto alla compatibilità del piano con l'interesse paesaggistico tutelato.

Le condizioni indicate nel suddetto parere hanno l'obiettivo di ottimizzare l'inserimento dell'intervento; questo Ente valuterà in sede di richiesta di rilascio di nullaosta per i singoli permessi di costruire la compatibilità dell'intervento rispetto quanto disciplinato dal Piano e dal Regolamento ed in questo momento non si vuole entrare nel merito degli stessi ma si può aggiungere quale suggerimento la possibilità di prevedere in caso di copertura piana il "tetto giardino".

Entrando invece nel merito del piano attuativo si indica che:

- i lavori per la realizzazione del verde di mitigazione/compensazione indicato nella tavola A17 "progetto del verde di mitigazione" dovranno essere iniziati prima (anche contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione) o contestualmente al rilascio del primo permesso di costruire e terminati prima della dichiarazione di fine lavori del primo permesso di costruire garantendone l'attecchimento delle alberature previste (nelle modalità di cui all'art. 3.27 del regolamento del Parco);

- l'area da sottoporre a vincolo di inedificabilità è indicata nella tavola A18 "vincolo di inedificabilità rilievo fotografico dell'intorno" ed andrà allegata all'atto d'obbligo da inviare a questo Ente per opportuna conoscenza ed al comune di Camerano che ne dovrà prendere atto nella prossima variante al proprio PRG (si consiglia la definizione di un apposito registro) e dovrà essere indicato in ogni atto successivo di eventuale scambio proprietà e se l'area ceduta ad un eventuale condominio di tipo orizzontale contenuto nei relativi atti di vendita dei singoli immobili;

- i permessi di costruire dovranno essere presentati con priorità all'intervento a monte e realizzati sempre con la medesima precedenza; non si rilasceranno nullaosta specifici per i lotti a valle se non sia già dato l'inizio dei lavori dei lotti più a monte;

Tutto ciò indicato, si ritiene proporre al consiglio direttivo di condividere e fare proprio il sopra riportato parere della commissione tecnica da comunicare alla Provincia di Ancona.

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 Dr. Marco Zannini

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITA'**

- la presente deliberazione:
  - è stata pubblicata, mediante affissione all'albo pretorio, per quindici giorni consecutivi dal 06/10/2016
  - è stata comunicata:  Prefettura di Ancona
  - è stata trasmessa in data ..... , Prot. n. .... alla Regione Marche – Comitato di Controllo
- è divenuta esecutiva:
  - perché dichiarata immediatamente eseguibile
  - decorsi 10 giorni dalla pubblicazione senza che siano pervenuti reclami
  - decorsi 20 giorni dal timbro di ricevuta apposto dal CO.RE.CO senza che siano intervenute interlocutorie e/o decisioni di annullamento
  - a seguito di comunicazione del Comitato regionale di Controllo di non aver riscontrato vizi di legittimità  
nella seduta del ..... n. ....

li, .....

Il Direttore  
F.to Dr. Marco Zannini