

VERBALE

delle deliberazioni del

CONSIGLIO DIRETTIVO

Copia

n. 41

del 29.03.2016

OGGETTO: Parere al Piano Particolareggiato delle Strutture Ricettive (PPSR) del Comune di Sirolo

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

GIACCHETTI Lanfranco	- Presidente
BUGLIONI Fabia	- Membro
CLEMENTI Federico	- “

Sono assenti i Consiglieri: BIONDI Edoardo e STACCHIOTTI Gilberto

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 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;

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 al Piano attuativo con le seguenti prescrizioni:

nello schema di convenzione andranno previste le seguenti modifiche e/o aggiunte:

- dovrà essere indicato nell'elenco degli elaborati del PPSR approvato dopo l'elaborato "- Tav. P2.c Sist....omissis...", l'elaborato "- Me.V.I.";

- all'art. 9 andrà modificata la percentuale indicata al 30 % con la percentuale del 50 % (in ottemperanza rispetto a quanto previsto all'art. 16 co. 4 lettera d-ter del DPR 380/01 "...è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ...");

- all'art. 10 andrà aggiunto il seguente comma: "i progetti per la realizzazione delle opere di compensazione dovranno essere sottoposti a parere dell'Ente Parco";

- il terzo co. dell'art. 12 sembra superfluo in quanto è chiaro che gli obblighi derivanti dalla presente convenzione si riferiscono a quanto ammesso dal presente Piano e quindi a Ns. avviso andrà eliminato perché fuorviante; se invece fosse ritenuto utile lasciare la frase dovrà comunque essere aggiunto il seguente comma "gli obblighi derivanti dagli ampliamenti previsti dal presente PPSR sono validi rispetto alla potenzialità edificatoria ammessa dal presente piano per tutte le strutture ricettive interessate".

nelle NTA andranno meglio specificati i seguenti punti che non sono ancora totalmente coerenti con le richieste indicate nella delibera 102/2014:

- al co. 7.01 va aggiunta alla fine dopo al parola "UMI" la seguente frase "previo ottenimento di parere vincolante dell'Ente Parco del Conero e parere della Soprintendenza Architettonica delle Marche";

- al co. 9.04 va aggiunta alla fine dopo al parola "UMI" la seguente frase "previo ottenimento di parere vincolante della Soprintendenza Architettonica delle Marche e parere dell'Ente Parco del Conero";

- al co. 13.01 da eliminare la frase che va da "Una loro..." a "...all'intera UMI" che è matrice di appesantimento del procedimento in quanto già indicata come possibilità al co. 7.02 delle NTA del Piano attuativo.;

Inoltre si prescrive di inserire nella convenzione tipo il seguente articolo: "le strutture ricettive si impegnano al conseguimento di una certificazione di qualità e sostenibilità paesaggistico-ambientale come indicato nel protocollo d'intesa stipulato tra l'Associazione degli Albergatori, il Comune di Sirolo e dell'Ente Parco.

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 26/06/2014 prot.n. 6623, acquisita a ns. prot.n. 2740 del 30/06/2014 il Comune di Sirolo invia copia del proprio 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;

con delibera di consiglio direttivo n. 102 del 28/08/2014 veniva deliberato di:

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

ricordare al Comune di Sirolo il "Protocollo d'intesa tra Comune di Sirolo, Ente Parco del Conero e Associazione di categoria degli Albergatori" approvato con delibera di Consiglio Direttivo n. 219 del 26/11/2008 ed evidenziare allo stesso che gli obiettivi e le azioni previste nel Piano Particolareggiato delle Strutture Ricettive che si erano stabiliti e condivise non sono riscontrate, se non in minima parte, nel piano in oggetto;

richiedere in prima istanza e prioritariamente, alla Provincia di Ancona, alla Soprintendenza Architettonica della Marche ed alla Soprintendenza Archeologica della Marche, prima dell'espressione di un parere formale da parte di questo Ente al presente Piano Particolareggiato, le motivazioni per cui il Piano presentato non risulta conforme a quanto comunicato dalla Soprintendenza Architettonica della Marche con nota n. 4778 del 28/03/2014, in quanto nel piano sono previsti ampliamenti superiori a quanto formalmente indicato dalla Soprintendenza Architettonica e dalla stessa Provincia condiviso;

dare mandato al Direttore di inviare la presente delibera al Comune di Sirolo, alla Provincia di Ancona, alla Soprintendenza Architettonica della Marche ed alla Soprintendenza Archeologica della Marche;

organizzare un incontro al fine di analizzare le problematiche qui emerse per raggiungimento degli obiettivi e le azioni previste nel Piano Particolareggiato delle Strutture Ricettive, in prima istanza con la Giunta Comunale ed in seconda istanza con l'Associazione di Categoria degli Albergatori.

Considerato che,

il Comune di Sirolo con nota del 03.11.2015 prot.n. 12331, acquisita a ns. prot. n. 4443 il 06.11.2015, inviava una *nuova soluzione modificata nel rispetto* del Parere del Consiglio direttivo espresso con delibera 102/14 e *del parere preliminare espresso dalla Soprintendenza prot. 6694 del 06.08.2015*;

l'Ente Parco ribadiva la richiesta di presentazione della convenzione tipo per il Piano attuativo non presente tra gli elaborati (con nota del 04/11/2015 prot.n. 4900);

il comune di Sirolo presentava con nota del 26.02.2016 prot.n. 2319, acquisita a ns. prot. n. 775 il 04.03.2016, lo "schema di convenzione tipo";

le modifiche in riduzione e meglio disciplinate apportate al piano attuativo e presentate a questo Ente rappresentano in sostanza quanto richiesto dagli Enti sovraordinati, infatti con la delibera sopra ricordata si segnalava

a) *nella relazione e nel Me.V.I. vengono indicate delle compensazioni che non sono tradotte in un quadro normativo specifico quindi andranno integrate le NTA con l'indicazione delle compensazioni necessarie*; all'art. 6 vengono aggiunti alcuni commi che definiscono meglio il quadro normativo, e la convenzione allegata al PPSR disciplina le modalità di attuazione delle compensazioni;

b) *non sono presenti gli schemi di convenzione riferibili alle compensazione delle tre strutture ricettive (come previste all'art. 6.01 delle NTA) andranno integrate*; ora la convenzione presentata disciplina tali possibilità.

c) *le indicazioni di monetizzazione poi indicate per le compensazioni sia nella relazione che nel Me.V.I. dovranno tradursi a Ns. avviso nella direzione indicata dal più volte citato "protocollo di intesa tra il Comune di Sirolo, l'Ente Parco del Conero e l'associazione Albergatori (atto Consiglio direttivo del Parco del Conero n. 219 del 26/11/2008 - che si allega- e atto C.C. n. 42 del 24.11.2008)", anche con sistemi che incentivino la stagionalizzazione, la mobilità dolce con l'utilizzo di bici elettriche o la realizzazione di sentieri dedicati e valorizzati con pannelli o quant'altro utile alla conoscenza del territorio e la sua storia*; vi è un rimando al co. 6.03 e la convenzione lo specifica.

d) *le modifiche previste al Piano con semplice presentazione di progetto preliminare tramite esclusiva approvazione da parte della Giunta comunale, così come riportata in più articoli delle NTA, non può essere ammessa in quanto potrebbero essere effettuate modifiche di natura sostanziale*; dovrà essere espressamente previsto che lo stesso dovrà ottenere anche il parere favorevole dell'Ente Parco e degli altri enti sovraordinati; sono stati modificati alcuni commi delle NTA in maniera corretta mentre altri ancora non correttamente (le modifiche ancora da apportare indicate in conclusione);

e) *per quanto riguarda l'art. 4 "usi degli edifici e delle aree" condividendo l'individuazione precisa per ogni struttura si deve però sottolineare che quanto previsto alla tav. P1.b "Schema progettuale "Relais l'Antico Mulino" circa l'uso*

misto ricettivo e servizi per la fruizione e la valorizzazione dell'area archeologica "i Pini" non si ritiene corretto in quanto è necessaria l'individuazione certa dell'immobile destinato a "servizi per la fruizione e la valorizzazione dell'area archeologica"; è stata stralciata la possibilità di realizzare tale struttura anche a seguito di parere contrario della Soprintendenza Architetonica.

f) *sempre rispetto all'argomento indicato alla lettera precedente si ritiene che la localizzazione sia per impatto paesaggistico che per distanza dall'area archeologica non sia logica per l'uso prevalente pubblico e necessario alla fruizione e valorizzazione dell'area archeologica; è stata stralciata la possibilità di realizzare tale struttura anche a seguito di parere contrario della Soprintendenza Architetonica.*

g) *inoltre preme evidenziare che la convenzione così come indicata all'art. 18 delle NTA e quindi presentata in allegato al presente piano, prevede implicitamente una modifica dell'uso in quanto usata per solo 10 gg all'anno dalla soprintendenza (e quindi per l'uso a cui è riferita) e per i restanti giorni dell'anno alla struttura turistica ricettiva ed inoltre dopo dieci anni non troverebbe più in essere più l'uso a "servizi per la fruizione e la valorizzazione dell'area archeologica" risultando quindi non conforme alle NTA del PRG così come variate e così in contrasto con quanto previsto all'art. 292 co. 9 azione 5 dal qP 02 del PdP; anche la tipologia dell'utilizzo prevista in convenzione non risulta ben individuata in quanto l'area avrebbe a ns. avviso la necessità di locali atti alla promozione del sito archeologico capaci di fornire servizi di informazione e formazione sulle bellezze archeologiche di Sirolo e tutta l'area del Conero con riferimenti all'antiquarium di Numana, al Centro Visite del Parco del Conero e al Museo archeologico delle Marche in Ancona; in questo caso oltre al Comune si richiede una risposta anche alla Provincia di Ancona ed alla Soprintendenza Archeologica della Marche. è stata stralciata la possibilità di realizzare tale struttura anche a seguito di parere contrario della Soprintendenza Architetonica.*

h) *all'art. 5.02 dovranno essere aggiunte le seguenti parole: "...e realizzare e/o cedere le compensazioni" in quanto le compensazioni sono di natura ordinatoria e non facoltativa ed hanno altresì pesato nella valutazione complessiva dei diversi sistemi in essere (paesaggistico, ambientale, economico e sociale); sono state aggiunte le parole "e/o di compensazione" e si ritiene che la norma così scritta possa essere coerente con il carattere ordinatorio visto che sono contenuti anche nella convenzione ultima presentata.*

i) *quanto contenuto all'art. 6.02 delle NTA non risulta coerente con il "protocollo di intesa tra il Comune di Sirolo, l'Ente Parco del Conero e l'associazione Albergatori" più volte citato e a Ns avviso a quanto contenuto potrà essere aggiunto che "sempre se non diversamente previsto nella convenzione" e stralciato nella parte indicante "o di uso pubblico" in quanto va a ledere un diritto e dovere privato di intervento; sono state aggiunte le specifiche richieste.*

j) *all'art. 7.02 andrà aggiunto "...di interesse pubblico" e eliminata le parole "per lo più" in quanto la norma perderebbe di efficacia giuridica; sono state tolte le parole "per lo più".*

k) *all'art. 9.03 oltre a quanto indicato alla let.c andrà aggiunto, come previsto nelle tavole P1 "schema progettuale", "nei limiti massimi di SUL e volumetria previsti per ciascuna zona" in quanto vi sarebbe una incongruenza tra le due norme ed è chiaro che il limite alla SUL ed al Volume risulterebbe variante di tipo sostanziale; sono state aggiunte le frasi richieste ed eliminate quelle non coerenti con la normativa urbanistica.*

l) *all'art. 10.01 andrà stralciata la parte "Tali locali possono anche estendersi oltre l'impronta a terra dell'edificio, fino ad occupare una superficie lorda doppia rispetto alla superficie coperta (SC) dell'edificio stesso." in quanto le superfici già individuate ed ammissibili per le zone sono già la sintesi di valutazioni di sostenibilità degli interventi anche rispetto al contesto peri-urbano di riferimento ed al consumo di suolo massimo ammissibile; è stata eliminata la frase*

m) *l'art. 11.03 dovrà diventare prescrittivo in quanto al contrario si eluderebbe norma di legge di carattere generale ed è tra gli obiettivi del già più volte citato protocollo d'intesa; è stata eliminata la frase erronea.*

n) *all'art. 12.04 dopo le parole "lungo le strade e gli spazi pubblici" andranno aggiunte le seguenti parole "in ambito urbano, mentre negli altri ambiti la progettazione dovrà tener conto del contesto paesaggistico ed ambientale di riferimento"; sono state indicate le precisazioni richieste.*

o) *la previsione di importanti incentivi volumetrici per la realtà del "Borgo Rosso" così come progettati, risultano in contrasto con il contesto paesaggistico ed il compendio rurale di riferimento snaturando di fatto un "borgo" appunto di natura rurale, non valorizzando e non migliorandone la qualità generale; in questo caso oltre al Comune si richiede una risposta anche alla Soprintendenza Architetonica della Marche; la progettazione del compendio ora è più rispettosa del contesto con previsione di consumo di suolo più limitate rispetto al precedente progetto presentato.*

p) *si richiede poi come sia stato superato il parere della Soprintendenza che, in relazione alle strutture ricettive Relais l'Antico Mulino Sr3, Borgo Rosso Sr4, aveva indicato che "gli aumenti di superficie previsti (in media del 61,8%) sono percentualmente molto significativi. Si ritiene più opportuno consentire ampliamenti non superiori al 20%, al fine di contenere l'impatto delle nuove costruzioni ed evitare di renderle preponderanti rispetto agli edifici esistenti, caratterizzati da una edificazione contenuta. In particolare, nel caso di Novocamere Resort e Acanto Country House (chiaro refuso si*

intendeva Antico Mulino e Borgo Rosso, i significativi aumenti di volume comporterebbero una radicale trasformazione della tipologia della casa colonica, storicamente caratterizzata da un unico corpo di fabbrica e da piccoli annessi necessari all'attività agricola" poi ribadito dalla stessa soprintendenza con nota n. 4778 del 28/03/2014 e condiviso dalla provincia di Ancona con determinazione direttoriale n. 10 del 12.05.2014; in questo caso oltre al Comune si richiede una risposta anche alla Provincia di Ancona ed alla Soprintendenza Architettónica della Marche; la nuova progettazione e lo stralcio di alcune possibilità edificatorie rendono superflua la presente indicazione, fatto chiaramente salvo il parere della soprintendenza.

q) *non è stata predisposta una proposta per l'individuazione dei requisiti e degli indicatori da perseguire per il conseguimento della certificazione di qualità e sostenibilità paesaggistico-ambientale da promuovere da parte del Comune di Sirolo e dell'Ente Parco (vedi protocollo d'intesa). Si riteneva che la convenzione potesse dirimere il tutto ma non vi è traccia di questa indicazione.*

Ciò sopra riassunto in conclusione al parere e letto lo schema di convenzione si ritiene che lo stesso debba prevedere le seguenti modifiche e/o aggiunte:

- dovrà essere indicato nell'elenco degli elaborati del PPSR approvato dopo l'elaborato "- Tav. P2.c Sist....omissis...", l'elaborato "- Me.V.I.";

- all'art. 9 andrà modificata la percentuale indicata al 30 % con la percentuale del 50 % (in ottemperanza rispetto a quanto previsto all'art. 16 co. 4 lettera d-ter del DPR 380/01 "...è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ...");

- all'art. 10 andrà aggiunto il seguente comma: "i progetti per la realizzazione delle opere di compensazione dovranno essere sottoposti a parere dell'Ente Parco";

- il terzo co. dell'art. 12 sembra superfluo in quanto è chiaro che gli obblighi derivanti dalla presente convenzione si riferiscono a quanto ammesso dal presente Piano e quindi a Ns. avviso andrà eliminato perché fuorviante; se invece fosse ritenuto utile lasciare la frase dovrà comunque essere aggiunto il seguente comma "gli obblighi derivanti dagli ampliamenti previsti dal presente PPSR sono validi rispetto alla potenzialità edificatoria ammessa dal presente piano per tutte le strutture ricettive interessate".

inoltre nelle NTA andranno meglio specificati i seguenti punti che non sono ancora totalmente coerenti con le richieste indicate nella delibera 102/2014:

- al co. 7.01 va aggiunta alla fine dopo al parola "UMI" la seguente frase "previo ottenimento di parere vincolante dell'Ente Parco del Conero e parere della Soprintendenza Architettónica delle Marche";

- al co. 9.04 va aggiunta alla fine dopo al parola "UMI" la seguente frase "previo ottenimento di parere vincolante della Soprintendenza Architettónica delle Marche e parere dell'Ente Parco del Conero";

- al co. 13.01 da eliminare la frase che va da "Una loro...." a "...all'intera UMI" che è matrice di appesantimento del procedimento in quanto già indicata come possibilità al co. 7.02 delle NTA del Piano attuativo.

Resta ancora un punto non coerente rispetto alla delibera 102/2014 in quanto non è stata predisposta una proposta per l'individuazione dei requisiti e degli indicatori da perseguire per il conseguimento della certificazione di qualità e sostenibilità paesaggistico-ambientale da promuovere da parte del Comune di Sirolo e dell'Ente Parco (vedi protocollo d'intesa), neanche la convenzione dirimere il tutto. Se ne demanda la Consiglio direttivo di individuare misure idonee al raggiungimento di tale obiettivo condiviso.

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

Il responsabile P.O. Tecnico-istituzionale
Arch. Ludovico Caravaggi Vivian

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 12/04/2016.
 - 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.

lì,

Il Direttore
F.to Dott. Marco Zannini