

ENTE PARCO REGIONALE DEL CONERO

(sede in Comune di Sirolo)

- cod. 42204 -

VERBALE

delle deliberazioni del

CONSIGLIO DIRETTIVO

Copia

N. 21

del 18.02.2016

OGGETTO: variante al piano regolatore 2015 denominata: "revisione delle NTA per correggere gli errori materiali, aggiornare le norme con inclusione di tutte le varianti già approvate, recepire le nuove leggi sovra ordinate e revisionare i criteri per il recupero del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale – Parere.

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

GIACCHETTI Lanfranco	- <i>Presidente</i>
STACCHIOTTI Gilberto	- <i>Vice Presidente</i>
BIONDI Edoardo	- <i>Membro</i>
CLEMENTI Federico	- “
BUGLIONI Fabia	- “

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

ha adottato la retroscritta deliberazione

IL CONSIGLIO DIRETTIVO

Visti i documenti di variante delle NTA del PRG del Comune di Camerano;

Visto il documento istruttorio;

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 presentare la presente delibera come parere alla variante alle NTA indicata in oggetto: esclusivamente per quanto di propria competenza e cioè per il territorio del comune di Camerano interno al perimetro del Parco del Conero, allo stato delle analisi e valutazioni possibili rispetto alla documentazione presentata, si può esprimere il seguente parere:
 - a) parere favorevole per:
 - le modifiche con natura di adeguamento delle norme per mutato quadro legislativo nazionale e regionale;
 - le modifiche derivanti da varianti approvate nel corso degli ultimi anni.
 - b) parere favorevole condizionato per:
 - l'aggiunta della possibilità per gli interventi di ristrutturazione per gli edifici condonati con *obbligatorietà però di predisporre un progetto di riqualificazione che preveda un miglioramento paesaggistico complessivo dimostrando il miglioramento della qualità complessiva del luogo* (da verificare rispetto art. 13 del qP 02 del PdP). Indicando poi nei rispettivi articoli che si occupano di tale aspetto *che in area parco non può essere ammesso il cambio d'uso per gli immobili condonati in zona di Protezione, di Riserva Orientata e di Riserva Integrale, di cui all'art. 12 della L. 394/91, così come individuata nella tav. qP 02 del Piano del Parco nel rispetto del co 4 dell'art. 12 del qP 02 dello stesso Piano.*

Invece per le altre modifiche normative impostate in maniera generale, non si riesce a poter definire un quadro di analisi e di valutazione oggettivo e monitorabile tale da poter esprimere un parere favorevole, favorevole condizionato o negativo.

Ci si riferisce in particolare alla generale possibilità di:

- cambio di destinazione d'uso in senso residenziale degli immobili non residenziali in territorio agricolo; senza analizzare la portata e l'entità degli immobili interessati a tale possibilità e quindi stimare le ripercussioni in termini ambientali e di sostenibilità rispetto al territorio del Parco (non può quindi essere oggettivamente operata la concorrente competenza degli strumenti urbanistici comunali e del piano del parco rispetto alla disciplina degli usi (co. 4 art. 12 e co. 1 art. 38 del qP 02 del PdP);

Si ritiene quindi che sia indicata nelle NTA che *tali previsioni non possono valere in area Parco o tali previsioni non possono valere in area Parco senza la predisposizione di un Piano di Recupero Urbano*

- effettuare interventi di ristrutturazione con presentazione di perizia statica per tutti gli edifici censiti anche con carattere storico-monumentale e per quelli che presentano caratteri di storicità e/o riconoscibilità dell'architettura rurale tradizionale; in questo caso non è possibile valutare nel dettaglio, con i documenti presentati, le ripercussioni sul paesaggio e sui connotati delle singole costruzioni rurali tradizionali senza aver prima definito un quadro certo che delimiti il territorio urbano e il territorio extraurbano ove operare un completo censimento con una specifica classificazione e schedatura degli immobili che ne preveda le possibilità di intervento o comunque sia operata una analisi del censimento realizzato ormai alcuni anni fa (co. 1 art. 12 qP 02 del PdP e artt.3.21 e 3.22 del Regolamento del Parco);

Si ritiene quindi che sia indicata nelle NTA che *tali previsioni non possono valere in area Parco* o *tali previsioni non possono valere in area Parco senza il preventivo parere della soprintendenza architettonica e dell'Ente Parco.*

- prevedere l'attività estrattiva relativa alla ricerca delle risorse termali finalizzata al loro sfruttamento di fatto in tutto il territorio del Parco del Conero senza operare una opportuna valutazione geologica ed idrogeologica ed una verifica di coerenza normativa rispetto alla normativa regionale ed alla disciplina del PdP (artt. 4-5-6-7-8 del qP 02 del PdP).

Si ritiene quindi che sia indicata nelle NTA che *tali previsioni non possono valere in area Parco.*

- 2) Di indicare al Comune di Camerano che al fine di dare seguito alle possibilità sopra indicate, non certo considerate non coerenti con la disciplina del PdP se correttamente analizzate e valutate, è di certo necessario e non più procrastinabile l'adeguamento del PRG al Piano del Parco, che si ricorda doveva essere adeguato entro 18 mesi dall'approvazione definitiva del PdP (avvenuta nell'ormai lontano Febbraio 2010).

Si evidenzia poi che il non adeguamento determina l'impossibilità di realizzare interventi capaci di riqualificare le numerose aziende agricole sul territorio, si vedano a tal proposito gli artt. da 22 a 27 del qP 02 del PdP e le possibilità demandate dagli artt. 40 e 40 bis del qP 02 del PdP.

Di certo l'adeguamento del PRG dovrebbe interessarsi anche delle sopra ricordate necessità per il territorio, suggerendo che nel caso di indicazione di possibilità di cambio di destinazione d'uso in territorio agricolo, sia da definire anche un ristoro per l'Amministrazione pubblica con un "versamento finanziario" determinato attraverso la valutazione del maggior valore generato dagli interventi sugli immobili, che può essere suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata, seguendo per la costruzione della norma i principi indicati all'art. 7 della L.R. 22/2011 e al co. 4 let. d-ter dell'art. 16 del DPR 380/01.

- 3) Di dare atto che il presente parere resta condizionato al parere della Provincia di Ancona in merito alla necessità di sottoporre le modifiche normative alla procedura di VAS.

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 03/12/2015, acquisita a ns. prot. n. 4893 del 04/12/2015, il Comune di Camerano, ha richiesto un parere in merito alla variante alle NTA del proprio PRG;

Che la variante alle NTA secondo quanto indicato nella relazione di accompagnamento al documento di modifica consiste in :

1. recepire in un unico elaborato organico tutte le norme già approvate nel corso degli ultimi anni;
2. apportare modeste modifiche alle norme errate e/o di difficile interpretazione;
3. eliminazione di vincoli normativi imposti dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente che ostacolano l'attività di recupero e di ristrutturazione del patrimonio edilizio fuori dal centro abitato e/o in zona agricola consentendo:

- a) la ristrutturazione anche per gli edifici sanati con condoni seppur con limitazione alla cubatura oggetto di intervento;
- b) la ristrutturazione per gli accessori agricoli;
- c) la demolizione e ricostruzione per gli edifici censiti aventi gravi condizioni di stabilità;
- d) l'attività di ristrutturazione anche per edifici di grossa volumetria (>1000 mc) con la possibilità di ricostruire tuttavia volumi coerenti con quanto previsto dalla L.R. 13/90;
- 4. integrare gli elementi caratterizzanti e peculiari l'edificio in zona agricola oggetto di recupero e integrare gli elementi architettonici non ammessi;
- 5. ammissione dei parametri premiali nelle lottizzazioni attraverso il recepimento del protocollo ITACA;
- 6. adeguare le norme ai nuovi orientamenti legislativi statali e regionali, quali:
 - a) ammissione dell'attuazione per stralci dei piani di lottizzazione;
 - b) deroga alle distanze negli interventi di riqualificazione energetica;
- 7. normare gli interventi ammessi sugli edifici presenti all'interno dei comparti di espansione la cui lottizzazione non è ancora stata adottata;
- 8. ammissione delle attività di I^ Classe delle industrie insalubri in tutte le zone "D" già presenti nel territorio comunale con esclusione della sottozona del centro abitato identificata con il n.1 nell'allegato AA delle N.T.A. che comprende anche la zona "A";
- 9. aggiornare le norme attuative alla nuova legge regionale sul commercio (L.R. 27/2009 e conseguente regolamento);
- 10. ammettere la destinazione direzionale nelle zone "D" in conformità a quanto previsto dal T.U.E. (d.p.r. 380/01 e ss.mm.ii.);
- 11. definizione degli interventi ammessi nelle zone destinate a verde pubblico attrezzato (F3v);
- 12. in tutte le zone "F" destinate ad attrezzature pubbliche vengono ammessi spazi di parcheggio in funzione delle necessità e in relazione al tipo di destinazione pubblica prevista.

Ritenuto che le indicazioni e relazioni a corredo del documento che varia le NTA offrono una descrizione generale delle modifiche senza operare però una valutazione ed analisi dello stato reale degli immobili interessati da tali nuove disposizioni e le ripercussioni in termini positivi e/o negativi che tali trasformazioni potrebbero generare nel territorio di Camerano tutto e del Parco del Conero in particolare;

Che per tale ragione senza un monitoraggio della situazione dello stato di fatto nel territorio del Comune di Camerano interno all'area Parco non è possibile fornire al Consiglio Direttivo una valutazione oggettiva delle potenziali ripercussioni sul territorio di alcune modifiche normative apportata di carattere generale.

Che per i motivi sopra riportati e visto il verbale della commissione tecnica riunita in data 22.12.2015 si ritiene che, esclusivamente per quanto di propria competenza e cioè per il territorio del Comune di Camerano interno al perimetro del Parco del Conero, allo stato delle analisi e valutazioni possibili rispetto alla documentazione presentata, si può esprimere il seguente parere:

a) parere favorevole per:

- le modifiche con natura di adeguamento delle norme per mutato quadro legislativo nazionale e regionale;
- le modifiche derivanti da varianti approvate nel corso degli ultimi anni.

b) parere favorevole condizionato per:

- l'aggiunta della possibilità per gli interventi di ristrutturazione per gli edifici condonati con *obbligatorietà però di predisporre un progetto di riqualificazione che preveda un miglioramento paesaggistico complessivo dimostrando il miglioramento della qualità complessiva del luogo* (da verificare rispetto art. 13 del qP 02 del PdP). Indicando poi nei rispettivi articoli che si occupano di tale aspetto *che in area parco non può essere ammesso il*

cambio d'uso per gli immobili condonati in zona di Protezione, di Riserva Orientata e di Riserva Integrale, di cui all'art. 12 della L. 394/91, così come individuata nella tav. qP 02 del Piano del Parco nel rispetto del co 4 dell'art. 12 del qP 02 dello stesso Piano.

Invece per le altre modifiche normative impostate in maniera generale, non si riesce a poter definire un quadro di analisi e di valutazione oggettivo e monitorabile tale da poter esprimere un parere favorevole, favorevole condizionato o negativo.

Ci si riferisce in particolare alla generale possibilità di:

- cambio di destinazione d'uso in senso residenziale degli immobili non residenziali in territorio agricolo; senza analizzare la portata e l'entità degli immobili interessati a tale possibilità e quindi stimare le ripercussioni in termini ambientali e di sostenibilità rispetto al territorio del Parco (non può quindi essere oggettivamente operata la concorrente competenza degli strumenti urbanistici comunali e del piano del parco rispetto alla disciplina degli usi (co. 4 art. 12 e co. 1 art. 38 del qP 02 del PdP);

- effettuare interventi di ristrutturazione con presentazione di perizia statica per tutti gli edifici censiti anche con carattere storico-monumentale e per quelli che presentano caratteri di storicità e/o riconoscibilità dell'architettura rurale tradizionale; in questo caso non è possibile valutare nel dettaglio, con i documenti presentati, le ripercussioni sul paesaggio e sui connotati delle singole costruzioni rurali tradizionali senza aver prima definito un quadro certo che delimiti il territorio urbano e il territorio extraurbano ove operare un completo censimento con una specifica classificazione e schedatura degli immobili che ne preveda le possibilità di intervento o comunque sia operata una analisi del censimento realizzato ormai alcuni anni fa (co. 1 art. 12 qP 02 del PdP e artt.3.21 e 3.22 del Regolamento del Parco);

- prevedere l'attività estrattiva relativa alla ricerca delle risorse termali finalizzata al loro sfruttamento di fatto in tutto il territorio del Parco del Conero senza operare una opportuna valutazione geologica ed idrogeologica ed una verifica di coerenza normativa rispetto alla normativa regionale ed alla disciplina del PdP (artt. 4-5-6-7-8 del qP 02 del PdP).

Si ritiene quindi per queste tre ultime casistiche, in tutti gli articoli in cui se ne trova descrizione, che sia indicata nelle NTA che *tali previsioni non possono valere in area Parco.*

Al fine di dare seguito alle possibilità sopra indicate, non certo considerate non coerenti con la disciplina del PdP, è di certo necessario e non più procrastinabile l'adeguamento del PRG al Piano del Parco, che si ricorda doveva essere adeguato entro 18 mesi dall'approvazione definitiva del PdP (avvenuta nell'ormai lontano Febbraio 2010).

Si evidenzia poi che il non adeguamento determina l'impossibilità di realizzare interventi capaci di riqualificare le numerose aziende agricole sul territorio, si vedano a tal proposito gli artt. da 22 a 27 del qP 02 del PdP e le possibilità demandate dagli artt. 40 e 40 bis del qP 02 del PdP.

Di certo l'adeguamento del PRG dovrebbe interessarsi anche delle sopra ricordate necessità per il territorio, suggerendo che nel caso di indicazione di possibilità di cambio di destinazione d'uso in territorio agricolo, sia da definire anche un ristoro per l'Amministrazione pubblica con un "versamento finanziario" determinato attraverso la valutazione del maggior valore generato dagli interventi sugli immobili, che può essere suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata, seguendo per la costruzione della norma i principi indicati all'art. 7 della L.R. 22/2011 e al co. 4 let. d-ter dell'art. 16 del DPR 380/01.

Il presente parere resta condizionato al parere della Provincia di Ancona in merito alla necessità di sottoporre le modifiche normative alla procedura di VAS.

Si ritiene proporre al Consiglio Direttivo di condividere e fare proprio il sopra riportato parere da inviare al Comune di Camerano ed 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 23/05/2016.
 - 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 Dr. Marco Zannini