

**VERBALE**

delle deliberazioni del

**CONSIGLIO DIRETTIVO**

**Copia**

n. 3

del 19.01.2016

---

OGGETTO: Progetto di ampliamento ai sensi della L.22/2009 del Meublè Le Cave di Sirolo -  
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. n.  
1813/2010 . Parere come SCA.

---

L'anno duemilasedici, il giorno diciannove del mese di Gennaio alle ore 15:30 nella sala delle adunanze,  
il CONSIGLIO DIRETTIVO, con l'intervento dei signori:

GIACCHETTI Lanfranco	- Presidente
STACCHIOTTI Gilberto	- Vice Presidente
BIONDI Edoardo	- Membro
CLEMENTI Federico	- “
BUGLIONI Fabia	- “

e con l'assistenza del verbalizzante Direttore sig. Zannini dott. Marco

---

ha adottato la retroscritta deliberazione

## IL CONSIGLIO DIRETTIVO

Visto il documento preliminare di assoggettabilità a VAS di iniziativa privata nel comune di Sirolo;  
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 in sede di conferenza di servizi prevista per il giorno 20.01.2016 in Provincia di Ancona il deliberato di cui i seguenti punti 2), 3) e 4) quale parere dell'Ente Parco del Conero;
- 2) Si ritiene di sottoporre a VAS il Piano in questione, includendo la Valutazione d'incidenza nella documentazione stessa; il RA dovrà prevedere tra l'altro un'analisi dettagliata della conformità degli azonamenti del piano di recupero rispetto al Piano del Parco, uno specifico piano economico di sviluppo aziendale e siano analizzati e valutati con maggiore dettaglio i diversi aspetti di riqualificazione degli edifici e delle aree di pertinenza e contermini e sia definita una normativa specifica di salvaguardia dei varchi ambientali come tessuto connettivo residuo a carattere ecologico-paesistico qui individuabili;
- 3) considerata la proposta di ampliamento presentata nel documento preliminare, pur con tutti i limiti di rappresentazione e di dettaglio di rappresentazione (come logico per il tipo di documento), si ritiene di dover anticipare che il RA ambientale vero e proprio dovrà contenere soluzioni alternative che non prevedano trasformazioni di suolo inedificato, non siano localizzate nella vigente zona E del PRG comunale e sia verificata la percentuale di ampliamento ammesso rispetto ed in funzione del contesto ambientale e di riferimento con una progettazione che dimostri l'effettivo miglioramento e la reale riqualificazione del complesso edilizio e delle funzioni e servizi della struttura ricettiva esistente;
- 4) di richiedere alla Provincia di Ancona ed al Comune di Sirolo se il Piano di recupero è anche in variante al PRG del Comune di Sirolo in quanto andrebbe di fatto a modificare la "ZTO E" in zona per attività turistico ricettive.

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 prot .n. 163100, acquisita a ns. prot. n. 4895 del 04/12/2015, la Provincia di Ancona, ha inviato il documento preliminare per il procedimento indicato in oggetto a questo ente in qualità di SCA (Soggetto Competente Ambientale);

con tale prima nota è stata convocata una prima conferenza di servizi il giorno 08.01.2016 a cui si richiedeva lo spostamento per riuscire a fornire un parere in merito e con nota del 23.12.2015 prot. 172663, acquisita a ns. prot. n. 20 il 07.01.2016, veniva riconvocata per il giorno 20.01.2016.

il procedimento di cui ci si occupa è nella fase di richiesta di verifica di assoggettabilità a VAS, in pratica i privati hanno deciso di presentare un piano di recupero per l'ampliamento della struttura

turistica ricettiva così come permesso dalla L.R. 22/2009; ora come soggetto competente ambientale dobbiamo esprimerci rispetto alla necessità di valutazioni più appropriate rispetto ai contenuti del piano se sottoporre lo stesso a Valutazione Ambientale Strategica vera e propria.

Il piano particolareggiato di cui ci si occupa è di iniziativa privata e secondo quanto indicato dal progettista è redatto nel combinato disposto tra la L.R. 22/2009 e la L.R. 9/2006 (art. 19) e riguarda un'area localizzata nel territorio del Comune di Sirolo in posizione nord rispetto alla strada provinciale del Conero 1 con ingresso al primo tornante di Via Monte Conero;

il tecnico dichiara che rispetto al PRG del Comune di Sirolo l'area è sita in parte in ZTO B 2 ed in parte in zona E2- P1/4;

la superficie del piano interessa un'area di 18301 mq e identifica tra i suoi obiettivi la "riqualificazione dell'attività turistica in funzione della destagionalizzazione in sinergia con l'attività di ristorazione", "la creazione di un polo per il cicloturismo" e "la possibilità di offrire ricettività ai portatori di handicap" oltre a prevedere "l'implementazione dell'impianto fotovoltaico esistente" e avere l' "opportunità di rivedere l'immagine complessiva della struttura e del relativo fondo presentando un progetto che integri volumi esistenti e nuovi volumi e progetto del verde";

l'analisi descrive anche una coerenza con il PPSR del comune di Sirolo e definisce già acquisiti gli azionamenti per la zona in questione mentre in realtà gli azionamenti richiamati per il Meublè le Cave non sono stati valutati in sede di variante al PRG in quanto di fatto la zona in questione è stata stralciata, come altre, nel PPSR appena ricordato (si veda a tal proposito la determina direttoriale n. 126 del 21.06.2013);

l'ampliamento previsto sarà di circa 185 mq comprensivi dell'ampliamento del 20% previsto dalla L.R. 22/2009 e della residua quota di completamento disponibile nella zona B2;

negli studi preliminari il corpo aggiunto andrebbe a collocarsi in zona agricola E ed in zona di Protezione rispetto al PdP ed ad una quota inferiore rispetto al piazzale dell'edificio principale e fuori dalla sua corte esclusiva.

quindi,

considerato che rispetto a quanto dichiarato dal progettista, la zona nel PRG vigente rispetto al DM 1444/68 è zona B - in parte- e zona E -prevalentemente-, che il Piano particolareggiato delle strutture ricettive del Comune di Sirolo in fase di approvazione non prende (in quanto non ha potuto prendere) in esame la zona in questione e non è come riportato nel documento preliminare la zona in cui è previsto l'ampliamento in zona Ps;

in merito al parere, formulato quale soggetto SCA, per verificare l'eventuale assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del piano di recupero richiamato in oggetto,

visto,

il Rapporto preliminare-documento di screening e la descrizione del Piano;

considerato che,

il Piano del Parco ha individuato l'area prevalentemente in zona di Protezione (zona P di cui alla let. c dell'art. 12 della L.394/91) e parte (ZTO B del PRG Vigente del comune di Sirolo) in zona di Promozione Economica e Sociale (zona Ps di cui alla let. d dell'art. 12 della L.394/91\_ per effetto del combinato disposto tra il co. 1 let. c dell'art. 39 del qP 02 e gli artt. 223 e 224 del qP 02 del PdP);

il piano di recupero è ubicato nell'Ambito territoriale Urbano (ATU) U1a-Fonte D'olio che è interessato prevalentemente dalla zona della rete Natura 2000 ed è zona direttamente contermina alla zona SIC e ZPS;

la visione e gli obiettivi strategici del Piano del Parco per la zona sono specificatamente rappresentati, per le strutture turistiche ricettive della zona, dall'art. 224 del qP 02 del PdP che prevede

la possibilità di "interventi di ristrutturazione edilizia con aumento fino al 10% delle consistenze esistenti";

considerato inoltre che il piano di recupero prevede una possibilità edificatoria aggiuntiva del 20% dell'esistente per applicazione della deroga ammessa dalla L.R. 19/2009 in zona di Protezione;

si ritiene di sottoporre a VAS il Piano in questione, includendo la Valutazione d'incidenza nella documentazione stessa; il RA dovrà prevedere tra l'altro un'analisi dettagliata della conformità degli azionamenti del piano di recupero rispetto al Piano del Parco, uno specifico piano economico di sviluppo aziendale e siano analizzati e valutati con maggiore dettaglio i diversi aspetti di riqualificazione degli edifici e delle aree di pertinenza e contermini e sia definita una normativa specifica di salvaguardia dei varchi ambientali come tessuto connettivo residuo a carattere ecologico-paesistico qui individuabili.

Inoltre si ritiene utile richiedere alla Provincia di Ancona ed al Comune di Sirolo se il Piano di recupero è anche in variante al PRG del Comune di Sirolo in quanto andrebbe di fatto a modificare la "ZTO E" in zona per attività turistico ricettive.

Visto poi ,

il verbale della commissione tecnica riunita in data 22.12.2015 che condivide quanto sopra indicato;

si ritiene proporre al Consiglio Direttivo di condividere e fare proprio il sopra riportato parere da presentare in sede di conferenza di servizi 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 04/03/2016.
  - 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