

VERBALE

delle deliberazioni del

CONSIGLIO DIRETTIVO

Copia

n. 104

del 29.06.2017

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 - Comunicazione di avvio del procedimento e individuazione SCA. Parere come SCA.

L'anno duemiladiciassette il giorno ventinove del mese di giugno alle ore 17,00 nella sala delle adunanze, il CONSIGLIO DIRETTIVO, con l'intervento dei signori:

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

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

ha adottato la retroscritta deliberazione

IL CONSIGLIO DIRETTIVO

Visto il Piano 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) dato atto che già con delibera n 3 del 19.01.2016 questo Ente nell'ambito del Parere come SCA per il "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" aveva indicato di:
 - 1) analizzare e valutare 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;
 - 2) gli ampliamenti non dovevano essere localizzati nella vigente zona E del PRG e doveva essere verificata la percentuale di ampliamento ammesso rispetto ed in funzione del contesto ambientale e di riferimento con una progettazione che doveva dimostrare l'effettivo miglioramento e la reale riqualificazione del complesso edilizio e delle funzioni e servizi della struttura ricettiva esistente.

- 2) dato atto che dopo tale parere il Comune di Sirolo ha predisposto "variante al vigente PRG (2° fase) per la formazione del Piano Particolareggiato delle strutture Ricettive" e la Provincia di Ancona con decreto del presidente della Provincia n. 45 del 14/04/2017 ha espresso il proprio parere in merito con rilievi;
tra questi rilievi la Provincia indica per la struttura che: *"si ritiene pertanto possibile un intervento di riqualificazione e la progettazione delle aree verdi, nel rispetto del miglior inserimento paesaggistico possibile andrà a ridefinire l'esistente, mantenendo la consistenza edilizia consentita concentrata, lontana dalla porzione in declivio dell'area attualmente destinata ai parcheggi, nel rispetto delle attuali norme del PdP che limitano gli interventi in zona alla ristrutturazione edilizia un incremento limitato al 10 % del volume esistente. Si evidenzia infatti che solo attraverso un intervento di integrazione e riordino dei volumi edilizi esistenti, concentrati nella parte più lontana alla strada provinciale, nonché tramite un accurata progettazione dell'area a verde posta attorno al complesso edilizio, si potrà migliorare l'impatto paesaggistico della struttura, racchiusa in una zona particolarmente sensibile da un punto di vista ambientale e paesaggistico"*.

- 3) di richiedere per tali considerazioni una rivisitazione progettuale del Piano di Recupero che definisca nel dettaglio le "aree degli edifici esistenti", le "aree per ampliamenti" da localizzare esclusivamente nella corte alta pavimentata della zona che ora è utilizzata in maniera mista tra parcheggio e pertinenza camere e non nell'area a parcheggio sottostante come indicato da questo ente e dalla Provincia come sopra ricordato, le "aree pubbliche o di uso pubblico", le "aree a parcheggio" e le "aree a verde attrezzato e non".
Tali azionamenti dovranno trovare nelle NTA specifiche, precise e puntuali normative (nello schema progettuale già utilizzato per i piani attuativi già predisposti dal Comune di Sirolo per altre strutture turistiche ricettive) che possano permettere il controllo generale delle trasformazioni e che possano portare ad un effettivo miglioramento ed una reale riqualificazione del complesso edilizio e delle funzioni e servizi della struttura ricettiva esistente e migliorare l'impatto paesaggistico della struttura, racchiusa in una zona particolarmente sensibile da un punto di vista ambientale e paesaggistico.

4) di inviare la presente delibera al Comune di Sirolo ed alla Provincia di Ancona;

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 05/04/2017 acquisita a ns. prot. n. 1492, è stato inviato il Piano indicato in oggetto;

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;

La superficie del piano interessa un'area di circa 18000 mq e identifica tra i suoi obiettivi per la riqualificazione dell'attività turistico ricettiva la destagionalizzazione (polo per il cicloturismo e attività in sinergia con il ristorante esistente di proprietà), del rinnovo impiantistico ai fini dell'auto sufficienza nella depurazione delle acque reflue, della dotazione di nuove camere accessibili ai portatori d'handicap e per una mutata domanda turistica (banchetti, cerimonie e viaggi organizzati).

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;

è indicata nelle intenzioni anche la revisione dell'immagine architettonica complessiva;

è indicata anche la non previsione di strade e parcheggi;

sono previsti scavi e riporti per la realizzazione di un interrato sotto la nuova parte da costruire (tale terreno sarà riutilizzato per un livellamento della zona già destinata a piscina.

il nuovo volume si inserisce tra il livello della zona alta ed il parcheggio esistente sottostante interessando un'area che nel previgente PRG era zona agricola.

gli obiettivi e le intenzioni progettuali non sono tradotte in NTA specifiche di dettaglio e da zone omogenee altrettanto cogenti ma il limite degli interventi è generalizzato per tutta l'estensione della proprietà senza una valutazione opportuna dei vari sistemi paesaggistici ed ambientali qui rappresentati.

ciò premesso, il progetto è stato portato in commissione tecnica il progetto che come indicato nel verbale del 16/05/2017 ha espresso il seguente parere:

già con delibera n 3 del 19.01.2016 questo Ente nell'ambito del Parere come SCA per il "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" aveva indicato di:

1) analizzare e valutare 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;

2) gli ampliamenti non dovevano essere localizzati nella vigente zona E del PRG comunale e doveva essere verificata la percentuale di ampliamento ammesso rispetto ed in funzione del contesto ambientale e di riferimento con una progettazione che doveva dimostrare l'effettivo miglioramento e la reale riqualificazione del complesso edilizio e delle funzioni e servizi della struttura ricettiva esistente.

dopo tale parere il Comune di Sirolo ha predisposto "variante al vigente PRG (2° fase) per la formazione del Piano Particolareggiato delle strutture Ricettive" e la Provincia di Ancona con decreto del presidente della Provincia n. 45 del 14/04/2017 ha espresso il proprio parere in merito con rilievi; tra questi rilievi la Provincia indica per la struttura ricettiva del Meublè le Cave che *"si ritiene pertanto possibile un intervento di riqualificazione e la progettazione delle aree verdi, nel rispetto del miglior inserimento paesaggistico possibile andrà a ridefinire l'esistente, mantenendo la consistenza edilizia consentita concentrata, lontana dalla porzione in declivio dell'area attualmente destinata ai parcheggi, nel rispetto delle attuali norme del PdP che limitano gli interventi in zona alla ristrutturazione edilizia un incremento limitato al 10 % del volume esistente. Si evidenzia infatti che solo attraverso un intervento di integrazione e riordino dei volumi edilizi esistenti, concentrati nella parte più lontana alla strada provinciale, nonché tramite un accurata progettazione dell'area a verde posta attorno al complesso edilizio, si potrà migliorare l'impatto paesaggistico della struttura, racchiusa in una zona particolarmente sensibile da un punto di vista ambientale e paesaggistico"*.

Per tali considerazioni si ritiene necessario richiedere una rivisitazione progettuale del Piano di Recupero che definisca nel dettaglio le "aree degli edifici esistenti", le "aree per ampliamenti" da localizzare esclusivamente nella corte alta pavimentata della zona che ora è utilizzata in maniera mista tra parcheggio e pertinenza camere e non nell'area a parcheggio sottostante come indicato da questo ente e dalla Provincia come sopra ricordato, le "aree pubbliche o di uso pubblico", le "aree a parcheggio" e le "aree a verde attrezzato e non".

Tali azzonamenti dovranno trovare nelle NTA specifiche, precise e puntuali normative (nello schema progettuale già utilizzato per i piani attuativi già predisposti dal Comune di Sirolo per altre strutture turistiche ricettive) che possano permettere il controllo generale delle trasformazioni e che possano portare ad un effettivo miglioramento ed una reale riqualificazione del complesso edilizio e delle funzioni e servizi della struttura ricettiva esistente e migliorare l'impatto paesaggistico della struttura, racchiusa in una zona particolarmente sensibile da un punto di vista ambientale e paesaggistico.

inoltre in considerazione del fatto che,

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;

si ritiene che prima di esprimere il parere di competenza sia necessario richiedere integrazioni già indicate in sede di commissione tecnica.

si ritiene proporre al Consiglio Direttivo di condividere e fare proprio il sopra riportato parere da al Comune di Sirolo 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 Gilberto STACCHIOTTI

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 26/07/2017
 - 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