

ENTE PARCO REGIONALE DEL CONERO

(sede in Comune di Sirolo)

- cod. 42204 -

VERBALE

delle deliberazioni del

CONSIGLIO DIRETTIVO

Copia

n.13

del 06/06/2019

OGGETTO: PROGETTO UNITARIO DI COMPARTO 10 E PLANIVOLUMETRICO LEGGE PIANO
CASA_ ditta Giacchetti Ivana ristorante "Pesci fuor d'Acqua" _ Parere

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

D'ALESSIO Emilio	- Presidente
TOMBOLINI Gianluigi	- Vice Presidente
MONTRESOR Andrea	- Vice Presidente
LONGHI Sauro	- Membro
ROLDI Roberto	- “
STAZIO Emiliano	- “

Sono assenti i consiglieri: POLACCO Massimiliano, MISITI Moreno e PANARIELLO Roberto

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 Ancona;

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 favorevoli

DELIBERA

- 1) di prendere atto della proposta degli uffici riguardo all'espressione del parere favorevole in merito al procedimento urbanistico e valutazione d'incidenza positiva al progetto di comparto unitario, con le prescrizioni e raccomandazioni riportate nel documento istruttorio che è parte integrante del presente deliberato;
- 2) di dare mandato agli uffici di inviare la presente delibera al Comune di Ancona ed alla Provincia di Ancona, oltre agli enti e/o organi che obbligatoriamente devono conoscere i procedimenti sottoposti a Valutazione d'incidenza.

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 02/04/2019 prot. n. 53140, acquisita a ns. prot. n. 1031 il 02/04/2019, il comune di Ancona ha presentato il PROGETTO UNITARIO DI COMPARTO 10 E PLANIVOLUMETRICO LEGGE PIANO CASA di iniziativa privata (ditta Giacchetti Ivana);

Il progetto unitario di cui ci si occupa è di iniziativa privata ed è redatto secondo le indicazioni del PPE di Portonovo e secondo le disposizioni della L.R. 22/2009.

Riguarda un'area localizzata nel territorio del Comune di Ancona più precisamente in località Portonovo presso il ristorante "Pesci Fuor D'acqua" e l'area pubblica della piazzetta.

Rispetto alla pianificazione comunale riguarda un'area e gli immobili in essa ricadenti siti nell'ambito del territorio extraurbano del Comune di Ancona e precisamente nel Comparto 10 dell'area di Portonovo. Per la trasformazione di quest'area è prevista l'applicazione della legge straordinaria definita Piano Casa. (L.R. 22/2009 e s.m.i.). la possibilità di trasformazione edilizia è identificata all'elaborato grafico Tavola - P.U. 8 " Planivolumetrico del Comparto 10" - scala 1:200 con data indicata nel portale dedicato 02/04/2019.

Il progetto di comparto rispetto al PdP è ubicato nell'Ambito territoriale Naturale (ATN) N1g-Portonovo, in zona floristica e all'interno della zona della rete Natura 2000 nelle zone ZSC Monte Conero IT 5320007 e nella zona ZPS Monte Conero IT5320015.

La zona è cartografata nella tavola qP.01 del PdP come zona di Riserva Orienta, rispetto al PRG in zona F e rispetto all'art. 39 comma c del q.P. 02 del PdP è considerata area omogenea con livello di tutela Ps in quanto per tali ambiti e attività lo stesso piano (art. 169) prevede "*interventi di nuova costruzione,*

ristrutturazione edilizia e urbanistica, anche con demolizione e ricostruzione di manufatti incongrui, fatiscenti e degradati o di quelli non rispondenti agli obiettivi e requisiti del PdP e del PPE”.

L'art. 174 del q.P. 02 del PdP prevede che “*Per quanto non previsto dalle norme del PdP si applicano le disposizioni contenute nel “Piano Particolareggiato di Portonovo” del Comune di Ancona, se ed in quanto non in contrasto con esse”.*

La superficie territoriale del Comparto 10 è pari complessivamente a circa 4.723 mq (1.620 mq area privata e 3.103 mq area pubblica).

Le consistenze intese come Superfici Utili Lorde sono state desunte dagli atti abilitativi in possesso dei tecnici (cfr Allegato 3 - Titoli edilizi abilitativi e consistenze) e la verifica di tale aspetto è comunale; per la zona di proprietà comunale interna al Comparto non risulta alcun manufatto esistente e nessuna superficie utile potenziale, mentre per la proprietà privata viene indicato una SUL esistente (maggiore rispetto a quella ammessa di zona) pari a 472 mq per una volumetria pari a mc 1283.

Il progetto di comparto nell'area pubblica si prefigge di:

- organizzare al meglio lo stationamento dei due bus ricavando una zona più ampia rispetto alla collocazione attuale grazie all'arretramento della pensilina di attesa e la razionalizzazione della segnaletica orizzontale; sempre a terra saranno definite le zone di attesa (banchina "D") e la segnaletica per il blocco servizi;

- prevedere un volume di progetto nell'area pubblica come "Info Point", infermeria e servizi igienici anche per l'utenza disabile;

- canalizzazione del flusso pedonale indotto e prodotto dallo stationamento dei due bus per diramarlo verso le zone servizi.

La volumetria utile lorda del blocco servizi sarà il risultato di una cessione gratuita da parte della proprietà Giacchetti Ivana per demolizione di porzione equivalente di cubatura legittima.

Gli interventi progettuali negli ambiti privati di rispettiva pertinenza sono individuabili all'interno del cosiddetto SEDIME EDIFICABILE.

La superficie utile lorda di progetto deriverà per demolizione e successiva ricostruzione dei manufatti dalla superficie legittima in possesso dei relativi proprietari eventualmente attingendo agli incrementi edificatori previsti dalla L.22/2009 c.d. Legge Piano Casa.

Il progetto edilizio sarà valutato con successiva richiesta per il rilascio ovvero il non rilascio di nulla osta.

Sono previsti "interventi di compensazione ambientale ed ecologica" individuati nella tavola "P.U.5 - PLANIMETRIA GENERALE STATO DI PROGETTO".

Le linee di indirizzo progettuale del comparto sono:

- demolizione e ricostruzione con stessa sagoma e sedime del manufatto "Bar-Ristorante" e cessione a titolo gratuito della volumetria necessaria per la realizzazione del blocco servizi su ambito comunale.

- manutenzione straordinaria dell'edificio a destinazione mista ristorante-bar e residenziale per le rinnovate esigenze igienico sanitarie nel rispetto della destinazione acquisita;

- nuova edificazione mediante incremento volumetrico fino al 40% del volume di cui al primo punto) (ex art. 2 L.R. n°22 del 2009) sommato all'incremento del 20% (ex art. 1 L.R. n°22 del 2009) calcolato sul volume esistente dell'edificio a destinazione mista ristorante-bar e residenziale (L'ampliamento di progetto V3 ha una consistenza pari a circa mc 317, una superficie utile pari a circa mq 107 e una altezza massima pari a circa mt. 3,00).

I materiali e i colori delle finiture del progetto privato saranno definiti nel progetto architettonico e valutate quindi in fa successiva con le future richieste di nulla osta.

Mentre per quelli pubblici viene indicato fin da subito la prevalenza dell'uso del legno con colori naturali.

Il progetto urbanistico in esame, atteso che con successiva richiesta di nulla osta sarà verificata la rispondenza del progetto al PdP ed al Regolamento del Parco, non contrasta con gli indirizzi e con le norme del PdP.

Rispetto alla materia della Valutazione d'incidenza ed in generale alle questioni più prettamente ecologiche e ambientali si precisa che:

in merito alla nuova cubatura prevista nell'ambito di proprietà pubblica si rileva una possibile interferenza con le alberature tutelate ai sensi della L.R. 6/2005 (esemplari arborei di leccio) e con alcuni

esemplari arbustivi, radicati nell'aiuola con suolo naturale situata al margine Nord-Est del Comparto, attualmente delimitata da una staccionata in legno a croce di Sant'Andrea, interferenza che andrà possibilmente evitata in fase di progettazione dell'intervento, visto anche che il Comparto è ubicato all'interno dell'Area Floristica "Monte Conero" istituita ai sensi della L.R. 52/74.

Per quanto riguarda l'intervento nell'ambito privato, vista la carta degli habitat del Piano di Gestione dei Siti Natura 2000 e lo stato dei luoghi, la nuova cubatura per l'ampliamento del ristorante, pur non comportando un cambio di destinazione d'uso in termini urbanistici dell'area, si configura come una sottrazione di habitat di interesse comunitario 9340 *Foreste di Quercus ilex e Quercus rotundifolia*, per la presenza, nell'area, di esemplari arborei di leccio e orniello, elementi vegetazionali caratterizzanti l'habitat 9340 secondo il Manuale di Interpretazione degli Habitat, in continuità con il bosco di leccio. La perdita di habitat ammonterebbe a 79 mq secondo la tavola M02 *Riepilogo permeabilità del suolo* e ad un massimo di 107 mq secondo la tavola P.U.9 *Riepilogo volumetrie quotate previste*, più recente andando a vedere la data di inserimento nel portale dello Sportello Unico Integrato del Comune di Ancona. Il perimetro indicato in quest'ultima tavola tuttavia configurerebbe ulteriori interferenze con gli esemplari arborei presenti che non vengono evidenziate nel progetto, e va intesa probabilmente come SUL massima del Comparto per l'ambito di proprietà privata da un punto di vista prettamente urbanistico, e non come nuova SUL di progetto.

Il progetto prevede la compensazione della sottrazione di habitat mediante un intervento di miglioramento di una porzione dello stesso, consistente in un intervento di piantagione di specie arbustive autoctone in un'area della corte di proprietà di superficie pari a 100 mq secondo quanto indicato nel riquadro esplicativo della Tavola P.U.5 *Planimetria Stato Generale di Progetto*, e a 152 mq (126+26) secondo l'indicazione riportata nella stessa tavola a livello di disegno planimetrico. Tale tipologia di compensazione della perdita di habitat, si è rivelata l'unica attuabile a seguito di un confronto che ha coinvolto anche il Comune di Ancona (si veda al riguardo quanto descritto a pag. 12 della *Relazione Illustrativa generale*) e, non risulta ottimale, in quanto la porzione di habitat "persa" non viene "ripristinata" altrove, per cui può essere considerata accettabile come mitigazione, tenendo conto che l'area in cui avvengono sia il nuovo consumo di suolo che l'intervento di miglioramento dell'habitat è di fatto parte integrante del ristorante, poiché si tratta della corte dove abitualmente in estate vengono allestiti i tavoli per la somministrazione dei pasti alla clientela. La proposta progettuale presentata risponde comunque all'esigenza di minimizzare e contenere i processi di diffusione e dispersione insediativa e configura una sorta di area "cuscinetto" tra l'ambito soggetto a frequentazione antropica ed il bosco naturale. Vista la discordanza in termini di sottrazione di suolo tra la tavola M02 *Riepilogo permeabilità del suolo* e P.U.9 *Riepilogo volumetrie quotate previste*, si ritiene opportuno dare la prescrizione che la compensazione debba avvenire con un intervento di ricostituzione dell'habitat di superficie almeno pari a quella sottratta dal nuovo consumo di suolo, rimandando alla successiva fase di progettazione degli interventi la definizione precisa delle dimensioni di entrambi gli interventi e l'individuazione dell'area in cui eseguire la nuova piantagione compensativa della sottrazione di habitat 9340, che potrà essere anche esterna al Comparto 10.

Secondo il progetto presentato è previsto l'abbattimento di un solo esemplare arboreo di leccio interferente con la nuova cubatura, che verrà compensato con la piantumazione di due nuovi esemplari arborei di specie autoctone sempre nell'area destinata al miglioramento dell'habitat. Altri esemplari di leccio sono presenti nelle immediate vicinanze dell'area di sedime della nuova cubatura per l'ampliamento del ristorante, per i quali non è previsto l'abbattimento; si ritiene importante rammentare che in fase di progettazione dovranno essere individuati gli accorgimenti tecnici necessari a non compromettere lo stato di salute delle alberature da mantenere.

Considerando l'intero comparto l'impermeabilizzazione del suolo a seguito degli interventi previsti viene compensata (rif. Tav. M02 *Riepilogo della Permeabilità del Suolo* e inserita nel Portale dello Sportello Unico Integrato in data 21/06/2018); viste le incongruenze tra questa tavola e gli elaborati presentati successivamente, si ritiene necessario ribadire il valore prescrittivo di questo elaborato almeno per quanto riguarda gli interventi di ripristino della permeabilità di superfici attualmente non permeabili nell'ambito di proprietà comunale.

Lo Studio di Screening prevede inoltre il rispetto, in fase di progettazione, delle indicazioni dell'Allegato H al Regolamento del Parco "Misure per la tutela della fauna minore".

Non si condivide quanto affermato a livello di Studio di Screening riguardo al mancato aumento del carico antropico derivante dall'ampliamento del ristorante, in quanto l'ampliamento di cubatura comporta un aumento dei posti a tavola rispetto ad una situazione "attuale" che dovrebbe tenere conto delle sole superfici coperte legittime.

Relativamente al progetto illuminotecnico del comparto presentato (Tav. M02 *Progetto illuminotecnico*) l'utilizzo di faretti da incasso a terra non è conforme a quanto previsto dal Regolamento del Parco per cui in fase di progettazione dovrà essere presentato un nuovo progetto.

Con le misure di mitigazione e compensazione previste da progetto e integrate come sopra proposto, le incidenze negative attese nei confronti di habitat e specie di interesse comunitario dei siti Natura 2000 ZSC *Portonovo e falesia calcarea a mare*, ZSC *Monte Conero* e ZPS *Monte Conero* per l'attuazione del progetto di comparto in oggetto vengono ritenute non significative.

In fase di Valutazione di Incidenza degli interventi attuativi del progetto di comparto si ritiene possa essere sufficiente integrare, in fase progettuale, lo studio di incidenza già presentato, focalizzando l'attenzione in particolare sulla nuova proposta di piantagione compensativa della sottrazione di habitat, sulle misure di mitigazione degli impatti negativi in fase di cantiere, sugli impatti generati dall'impianto di illuminazione esterna e, per quanto concerne l'intervento in ambito privato, sugli impatti legati all'aumento del carico antropico in fase di esercizio (che potranno essere mitigati e/o compensati ad esempio con l'installazione di pannelli informativi e cassette nido e bat box nelle alberature).

Il progetto è stato valutato dalla commissione tecnica che, come indicato nel verbale del 16/04/2019 ha espresso parere favorevole.

Per quanto sopra,

nel rispetto dell'art. 2.7 del Regolamento del Parco che prevede che "I pareri sui Piani Regolatori Generale, sui Piani Particolareggiati e sulle loro varianti sono espressi mediante Delibera di Consiglio" si propone al Consiglio Direttivo di condividere e fare proprio il sopra riportato documento istruttorio, e di esprimere parere favorevole *con prescrizioni* e dare mandato di inviare la delibera al Comune di Ancona ed alla Provincia di Ancona. Le prescrizioni e raccomandazioni, che dovranno trovare applicazione nella futura progettazione degli interventi previsti dal progetto unitario di comparto, sono le seguenti:

- Le specie arbustive per la piantumazione nella fascia di 152 mq all'interno del lotto di pertinenza Giacchetti (rif. Tav. n° P.U.5 – *Planimetria Generale Stato di Progetto*) messa a disposizione per l'intervento di miglioramento dell'habitat, dovranno essere scelte tra quelle dell'elenco riportato sotto, mentre i due esemplari arborei previsti a compensazione del leccio da abbattere dovranno essere un leccio ed un orniello;
- Per la nuova cubatura situata nell'ambito privato la progettazione dovrà individuare gli accorgimenti tecnici necessari a garantire che non venga compromesso lo stato di salute degli esemplari arborei posti nelle immediate vicinanze e per i quali è previsto il mantenimento.
- Sempre in fase di progettazione sarà definita l'entità della sottrazione di habitat legata all'ampliamento, che dovrà comunque essere compensata con un intervento di piantagione di leccio e altre specie caratterizzanti l'habitat 9340 su una nuova superficie, anche esterna al Comparto 10.
- La progettazione della nuova cubatura prevista nell'ambito di proprietà comunale dovrà garantire il mantenimento delle alberature presenti nell'area con suolo naturale situata al margine Nord-Est del limite del comparto e attualmente delimitata da una staccionata in legno a croce di Sant'Andrea (esemplari di leccio protetti ai sensi della L.R. 6/2005) e, visto che l'ambito di intervento è situato all'interno dell'Area Floristica istituita ai sensi della L.R. 52/74, se possibile, dovrà essere evitata l'interferenza anche con gli esemplari arbustivi;
- La tavola M02 denominata *Riepilogo Permeabilità del Suolo* e inserita nel Portale dello Sportello Unico Integrato in data 21/06/2018, viene considerata prescrittiva relativamente agli interventi di

ripristino della permeabilità di superfici attualmente non permeabili nell'ambito di proprietà comunale;

Si propone inoltre di

- raccomandare che in fase progettuale venga dimostrato il rispetto dell'Allegato H del Regolamento del Parco come previsto al par. 11 dello Studio di Screening di Variante presentato e il rispetto del Regolamento del Parco con particolare riferimento agli articoli 5.5, 3.13 e 14.3.
- anticipare che l'utilizzo di faretti da incasso a terra non è conforme a quanto previsto dal Regolamento del Parco per cui in fase di progettazione dovrà essere presentato un nuovo progetto illuminotecnico.
- anticipare che, per quanto concerne la Valutazione di Incidenza degli interventi, si ritiene possa essere sufficiente integrare, in fase progettuale, lo studio già presentato, focalizzando l'attenzione in particolare sulla nuova proposta di piantagione compensativa della sottrazione di habitat, sulle misure di mitigazione degli impatti negativi in fase di cantiere, sugli impatti legati all'illuminazione esterna e, per quanto concerne l'intervento in ambito privato, sugli impatti legati all'aumento del carico antropico, (maggiore disturbo della fauna in fase di esercizio, da mitigare e/o compensare ad esempio con l'installazione di pannelli informativi, e cassette nido e bat box sulle alberature).

Elenco specie arbustive:

Alaterno (*Rhamnus alaternus*)

Alloro (*Laurus nobilis*)

Corbezzolo (*Arbutus unedo*)

Fillirea (*Phillyrea latifolia* e *Phyllirea media*)

Laurotino (*Viburnum tinus*)

Lentisco (*Pistacia lentiscus*)

Ligustro (*Ligustrum vulgare*)

Terebinto (*Pistacia terebinthus*)

Il Direttore
F.to 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 Emilio D'ALESSIO

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 02/08/2019

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