

VERBALE

delle deliberazioni del

CONSIGLIO DIRETTIVO

Copia

n. 44

del 26.06.2020

OGGETTO: Parere urbanistico al rinnovo piano di lottizzazione in località San Lorenzo. Ditta C.R.E. SRL. nel rispetto dell'art. 2.7 del Regolamento del Parco.

L'anno duemilaventi, il giorno ventisei del mese giugno alle ore 18,30 nella sala delle adunanze, il CONSIGLIO DIRETTIVO, con l'intervento dei signori:

D'ALESSIO Emilio	- Presidente
PAOLUCCI Mario	- Membro
PIANGERELLI Marco	- “
ROLDI Roberto	- “
STAZIO Emiliano	- “

Sono assenti i consiglieri: LONGHI Sauro, MONTRESOR Andrea, PANARIELLO Roberto e POLACCO Massimiliano

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, di deliberare in merito;

Con voti favorevoli unanimi;

DELIBERA

- 1) di esprimere parere favorevole con le seguenti prescrizioni:
 - le NTA andranno integrate con l'indicazione che "nelle zone previste ad inedificabilità assoluta sono vietate le nuove costruzioni ma anche eventuali opere pertinenziali e/o di futuro eventuale ampliamento" (tale disposizione dovrà essere indicata anche negli atti di eventuale vendita);
 - la disposizione indicata nelle NTA che prevede che "In sede di progetto edilizio dovranno essere considerati gli indirizzi in materia di flora e fauna contenuti negli elaborati del Piano del Parco ed in particolare a quanto previsto dall'allegato H in materia di "misure per la tutela della fauna minore" non dovrà avere carattere di indirizzo ma essere obbligatoria e quindi andrà così modificata "In sede di progetto edilizio dovranno essere attuate le "misure per la tutela della fauna minore" previste dall'allegato H del Regolamento del Parco";
 - per il sistema di recinzione e delimitazione nei lotti contermini con il territorio rurale come indicato all'art. 3.24 del regolamento del Parco sono ammesse esclusivamente opere di ingegneria naturalistica.
 - Al fine della coerenza ed uniformità dell'applicazione della norma prevista al paragrafo del q.P. 03 del PdP il redigendo PRG in adeguamento al Piano del Parco deve individuare un'area di superficie almeno pari alla superficie impermeabile di occupazione di suolo pari a circa mq 2300 mq come indicata nel Piano attuativo da sottoporre a vincolo di inedificabilità, valutando anche le indicazioni di tutela per l'area subito contermina nel territorio agricolo indicata nel Me.V.I. (pag. 27).
Si precisa che l'area di cui sopra deve essere individuata in zona PS
Inoltre nel rispetto dell'art. 3.1 del regolamento del Parco dovranno essere inserite almeno 6 strutture idonee all'insediamento di rondoni (*Apus apus*), passeri (*Passer spp*) o chirotteri per ogni edificio.
Considerata la particolare zona in cui è sita la lottizzazione, di interesse archeologico, nel rispetto dell'art. 2.1 del Regolamento del Parco si richiede massima attenzione anche per le opere di urbanizzazione per i lavori di movimento terra, a qualunque titolo effettuati; quindi gli stessi dovranno essere realizzati con sorveglianza di personale specializzato e sotto il controllo scientifico della Soprintendenza Archeologica (controllare con la locale soprintendenza la necessità di verifica preventiva dell'interesse archeologico, ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs. 50/2016).
Nella progettazione esecutiva andranno essere salvaguardati gli elementi caratterizzanti la Rete Ecologica Locale con riferimento anche alla formazione vegetale mista arboreo-arbustiva sulla scarpata lato Nord-Est.
Si richiamano e hanno validità tutte le prescrizioni rilasciate nel nulla osta del 2007 di cui la delibera del Consiglio Direttivo n. 96 del 18/07/2007.
- 2) di inviare la presente delibera alla Provincia di Ancona ed al Comune di Sirolo per opportuna competenza.

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 04/05/2020 acquisita a ns. prot. n. 1363 il 04/05/2020, è stato presentato il Piano di Lottizzazione indicato in oggetto per l'espressione del parere da parte di questo Ente;

Il piano è di iniziativa privata ed è previsto dal PRG del Comune di Sirolo.

Il presente Piano è una proposta di rinnovo di un progetto di lottizzazione già nullaostato con prescrizione con delibera n. 96 del 18/07/2007.

Oggi è richiesto parere in merito in quanto la convenzione risulta ormai scaduta.

Il presente Piano di lottizzazione va verificato quindi con il Piano del Parco approvato nel febbraio 2010 e con il nuovo Regolamento del Parco approvato maggio/giugno dell'anno 2015.

In sintesi il Piano interessa un'area di circa 7.900 mq, posta al margine est /sud-est dell'abitato della frazione San Lorenzo, nel Comune di Sirolo.

Il Piano del Parco del Conero vigente classifica l'area come "Ps – Aree di promozione economica e sociale".

Dal punto di vista urbanistico, il Piano di Lottizzazione ricade nell'ambito di una zona destinata a "Nuovi insediamenti di ampliamento dei tessuti esistenti - C1", disciplinata dall' articolo 32 delle N.T.A., con i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione territoriale I.T. = 0,8 mc/mq;
- indice di utilizzazione fondiaria massima I.F. = 1 mc/mq;
- altezza massima H = 7,00 ml;

- modalità di attuazione: piano di lottizzazione preventivo in cui gli standard minimi da prevedere siano di 21 mq per ogni nuovo abitante, nell' ipotesi di un nuovo abitante per ogni 120 mc di volume da realizzare.

Per le costruzioni è prevista la destinazione d' uso residenziale, con una quota del 15% da convenzionare, riservata ai residenti del Comune di Sirolo.

Al disotto dell'area ricadente in zona "C1", vi è anche una fascia non di proprietà ricadente nella zona "a verde a servizio dell'edificato" (disciplinata dall' articolo 63 delle N.T.A.) che può avere una funzione di filtro tra il costruito del borgo e la campagna limitrofa ed è sempre in zona Ps secondo il PdP.

Come risulta dalla Tavola n. 2, i dati metrici del Piano di Lottizzazione diviso in lotti edificabili sono i seguenti:

cubatura di progetto 6.318,42 mc
parcheggi pubblici 385 mq
verde pubblico 600,80 mq

Nella Tabella alla Tavola "qP02" vengono definite le quantità massime (volumi) realizzabili in ciascun lotto.

Le tipologie proposte sono già state positivamente valutate da questo ente con la precedente proposta ed anche dalla locale Soprintendenza e gli elementi architettonici caratterizzanti sono desunti in base all'analisi del sistema antropico-percettivo del Me.V.I..

La viabilità sarà realizzata con sistema ad alta permeabilità con un minimo del 100% di permeabilità è vincolante.

Quanto sopra viene descritto in maniera sinettica facendo visionare tutti gli elaborati presentati al Consiglio.

Il Piano resta essenzialmente quello già analizzato nel 2007 con ulteriori forme di mitigazione anche a seguito delle prescrizioni indicate nel 2007 ed a seguito delle richieste in sede di integrazione documentale.

La commissione tecnica come indicato nel verbale del 27/05/2020 ha espresso il seguente parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

- le NTA andranno integrate con l'indicazione che "nelle zone previste ad inedificabilità assoluta sono vietate le nuove costruzioni ma anche eventuali opere pertinenziali e/o di futuro eventuale ampliamento" (tale disposizione dovrà essere indicata anche negli atti di eventuale vendita);
- la disposizione indicata nelle NTA che prevede che "In sede di progetto edilizio dovranno essere considerati gli indirizzi in materia di flora e fauna contenuti negli elaborati del Piano del Parco ed in particolare a quanto previsto dall'allegato H in materia di "misure per la tutela della fauna minore" non dovrà avere carattere di indirizzo ma essere obbligatoria e quindi andrà così modificata "In sede di progetto edilizio dovranno essere attuate le "misure per la tutela della fauna minore" previste dall'allegato H del Regolamento del Parco";
- per il sistema di recinzione e delimitazione nei lotti contermini con il territorio rurale come indicato all'art. 3.24 del regolamento del Parco sono ammesse esclusivamente opere di ingegneria naturalistica.
- Al fine della coerenza ed uniformità dell'applicazione della norma prevista al paragrafo del q.P. 03 del PdP il redigendo PRG in adeguamento al Piano del Parco deve individuare un'area di superficie almeno pari alla superficie impermeabile di occupazione di suolo pari a circa mq 2300 mq come indicata nel Piano attuativo da sottoporre a vincolo di inedificabilità, valutando anche le indicazioni di tutela per l'area subito contermina nel territorio agricolo indicata nel Me.V.I. (pag. 27).

Si precisa che l'area di cui sopra deve essere individuata in zona PS

Inoltre nel rispetto dell'art. 3.1 del regolamento del Parco dovranno essere inserite almeno 6 strutture idonee all'insediamento di rondoni (*Apus apus*), passeri (*Passer spp*) o chiroterri per ogni edificio.

Considerata la particolare zona in cui è sita la lottizzazione, di interesse archeologico, nel rispetto dell'art. 2.1 del Regolamento del Parco si richiede massima attenzione anche per le opere di urbanizzazione per i lavori di movimento terra, a qualunque titolo effettuati; quindi gli stessi dovranno essere realizzati con sorveglianza di personale specializzato e sotto il controllo scientifico della Soprintendenza Archeologica (controllare con la locale soprintendenza la necessità di verifica preventiva dell'interesse archeologico, ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs. 50/2016).

Nella progettazione esecutiva andranno essere salvaguardati gli elementi caratterizzanti la Rete Ecologica Locale con riferimento anche alla formazione vegetale mista arboreo-arbustiva sulla scarpata lato Nord-Est.

Si richiamano e hanno validità tutte le prescrizioni rilasciate nel nulla osta del 2007 di cui la delibera del Consiglio Direttivo n. 96 del 18/07/2007.

Ricordato che l'art.2.7 del Regolamento del Parco 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 parere inviandolo al Comune di Sirolo ed alla Provincia di Ancona.

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 affissione all'albo pretorio, per quindici giorni consecutivi dal 16/07/2020
 - 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 Dott. Marco Zannini