

ENTE DEL PARCO DEL CONERO

Via Peschiera n. 30
60020 SIROLO (AN)

DETERMINAZIONE DIRETTORIALE

N. 2N

Oggetto: nulla osta ex art. 13 L. 394/91, art. 26 L.R. 15/94 ed art. 3 del Regolamento del Parco

Data: 06/02/2015

L'anno duemilaquindici, il giorno due del mese di febbraio, nel proprio ufficio,

Il Direttore

Ai sensi dell'art. 26 della Legge Regionale 28 Aprile 1994 n. 15 il rilascio di concessioni o autorizzazioni relativi ad interventi, impianti od opere all'interno del parco è sottoposto a previo nulla osta dell'organismo di gestione del parco stesso secondo le modalità previste dall'art. 13 della legge 394/1991;

Con deliberazione del Consiglio Direttivo dell'allora Consorzio Parco del Conero n. 10 del 29.05.2002 e stato adottato il Regolamento Generale del Parco e pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Marche n. 81 del 18.07.2002;

Con delibera n. 84/09 del Consiglio Direttivo del Ente Parco Regionale del Conero è stata approvata la variante parziale al Regolamento Generale del Parco del Conero artt. 3, 8.2 e 8.5, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Marche n. 56 del 11.06.2009.

All'art. 3.4. del Regolamento del Parco le procedure e i termini per il rilascio del nullaosta prevedono che:

1. L'esame della domanda di nullaosta è affidato ad una Commissione tecnica consultiva nominata dal Consiglio Direttivo, che esprime un proprio parere obbligatorio non vincolante.
2. La Commissione tecnica di cui al precedente comma è composta da un esperto in materia urbanistica e paesaggistica-ambientale, da un esperto in materia agro-forestale, da un esperto biologo ovvero naturalista, da un esperto geologo e dal Direttore del Parco, che svolge altresì le funzioni di segretario. I componenti esperti della Commissione tecnica sono individuati sulla base di specifici avvisi pubblici di selezione all'uopo emanati.
3. La Commissione tecnica, per la validità delle cui sedute è necessaria la presenza almeno di tre membri, si esprime a maggioranza. Delle sedute viene redatto un verbale sintetico, contestualmente firmato da tutti i commissari presenti. Il commissario che, nel corso dell'anno, non partecipi ad almeno metà delle sedute della Commissione tecnica, decade dalla carica. In tal caso, alla prima seduta del Consiglio direttivo successiva alla dichiarazione di decadenza, si provvede alla sua sostituzione.
4. Entro il termine di sessanta giorni decorrenti dalla data di acquisizione al protocollo dell'Ente della domanda, il Direttore del Parco, con propria determinazione, rilascia ovvero nega il nullaosta richiesto, sulla base delle risultanze del parere espresso dalla Commissione tecnica. Nel caso in cui sia stata rivolta richiesta al soggetto istante di chiarimenti ovvero di documentazione integrativa ai fini dell'esame della domanda, il predetto termine è interrotto e decorre nuovamente dalla data di effettivo deposito dei chiarimenti medesimi ovvero della documentazione integrativa richiesta. Il Presidente del Parco, entro sessanta giorni dalla richiesta di rilascio di nullaosta, con comunicazione scritta al soggetto istante, può rinviare, per una sola volta, di ulteriori trenta giorni i termini di espressione del nullaosta.
5. Il Direttore del Parco, d'intesa con il Presidente, nell'assumere la determinazione concernente il rilascio ovvero il diniego del nullaosta, può avvalersi di esperti di particolare e comprovata specializzazione anche universitaria nel settore giuridico-amministrativo, di gestione e conservazione delle aree protette, della natura, delle risorse ambientali e del territorio.
6. Il Direttore del Parco non può discostarsi dalle risultanze del parere espresso dalla Commissione tecnica, se non indicandone le motivazioni nella determinazione che rilascia ovvero nega il nullaosta.
7. Il nullaosta o il diniego di nullaosta sono affissi all'Albo dell'Ente Parco per la durata di sette giorni.

Da parte della Provincia e dai Comuni e Privati compresi nel territorio del Parco sono pervenute richieste di nulla osta per concessioni o autorizzazioni di competenza;

Con Determinazione Direttoriale n. 58 del 19.11.2009 l'arch. Ludovico Caravaggi Vivian è responsabile del procedimento per il rilascio dei nulla osta di carattere urbanistico e con determina direttoriale n. 53 del 25.03.2013 è responsabile del procedimento anche per pareri in merito alla Valutazione di Incidenza e altri

pareri di competenza dell'Ente Parco riguardanti procedimenti autorizzativi e/o attestazioni di conformità alla normativa del Piano e del Regolamento del Parco.

Premesso che,

con nota del 09/12/2014 prot.n. 131579, acquisita a ns. prot. n. 4756 del 09/12/2014, il comune di Ancona ha formalizzato la richiesta di rilascio di nullaosta per il "permesso di costruire per la demolizione e ricostruzione con ampliamento secondo art. 2 L. R. 22/09 s.m.i. ex scuola elementare del Poggio da adibire ad edificio residenziale", da parte della ditta FAVI SRL domiciliato/a in STRADA MONTE D'AGO 2 - 60100 ANCONA (AN);

Si tratta di intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento (attraverso l'applicazione del piano casa) dell'ex scuola del Poggio. Questo intervento è disciplinato dalla L.R. 22/10 e ss.mm. e ii.; tale progetto prevede nel rispetto dell'art. 2 della medesima legge la possibilità di demolire e ricostruire l'edificio con ampliamento del 40 % della volumetria esistente e nel rispetto dell'art. 4 vengono applicate le deroghe ammesse. L'edificio ricade in zona d) del comma 2 dell'articolo 12 della legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette) in cui, per la legge Regionale, è applicabile il Piano casa senza limitazioni od eccezioni di sorta;

Il progetto consiste nella completa demolizione dell'edificio e nella realizzazione di un immobile ad uso prevalentemente residenziale distribuito su quattro livelli fuori terra ed uno interrato raggiunto da rampa carrabile. In elevato l'edificio si distribuirà in tre corpi uniti da corpi scala aperti, che permettono scorci visivi panoramici. L'edificio progettato secondo il protocollo di certificazione "Nature" di Klimahaus è previsto in struttura e tamponamento in legno e tecniche bioclimatiche e presenta inoltre elevati standard di ricerca energetica coerenti con la disciplina del PdP. L'immobile sarà rivestito in legno ed è presente un sistema in brisoleil sempre con rivestimento di legno per gli spazi aperti. La zona a verde esterna sarà pressoché mantenuta e sistemata per un uso più coerente alla residenza. La ricerca compositiva vuole anche equilibrare l'opera dal punto di vista paesaggistico che vede la modifica della quota massima visibile rispetto allo skyline attuale di circa 4/4,50 ml.

Dall'istruttoria dell'Arch. Ludovico Caravaggi Vivian si evince che nel complesso l'edificio riquifica uno spazio ormai in forte stato di degrado attraverso un'opera che dal punto di vista della sostenibilità si attesta come "buona pratica" da perseguire all'interno di un'area protetta e che contestualmente è indubbio però che l'applicazione del piano casa porta al non raggiungimento di alcuni obiettivi di esclusiva matrice paesaggistica previsti nella disciplina del PdP in particolare all'art.78, 80 e quindi nella non possibilità di attuare alcune azioni contenute nell'APS 7 art. 289 del qP 02 del PdP. Ciò dimostra come la mancanza di un Piano di Recupero della frazione del Poggio non permette di verificare il progetto con le azioni che in esso potrebbero essere indicate a seguito di analisi e valutazioni propedeutiche e generali.

Occorre considerare con attenzione che la Soprintendenza Architettonica della Marche prot.n. 83 del 05/01/2015 ha espresso il parere favorevole e che la stessa sovrintendenza ha competenza diretta dal punto di vista paesaggistico, andando così ad indebolire la posizione dell'Ente Parco in un possibile contenzioso con la proprietà.

Inoltre la commissione tecnica del Ente Parco, riunitasi in seduta il 13\01\2015, con verbale allegato alla determina n. 1N/15 non entrando nel merito del rispetto dei parametri edilizi (verifica di competenza comunale), ha espresso a maggioranza il parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

a) andrà previsto un marciapiede sulla strada esistente in analogia (per dimensione e caratteristiche) con quello esistente lungo lo stesso lato della via;

b) la tonalità del materiale di rivestimento dell'immobile dovrà essere accuratamente scelta tra una gamma di tinte più chiare rispetto a quanto presentato, in analogia con le tinte prevalenti di zona ed a seguito di formale assenso della Soprintendenza Architettonica, dell'Ente Parco e del comune di Ancona attraverso la presentazione di una variante in corso d'opera.

c) si precisa infine che la scelta tipologica costruttiva, la ricerca di sostenibilità energetica dell'edificio, nonché la sua certificazione finale sono considerate opere di mitigazione ambientale, tali da essere parte integrante del progetto che per le loro caratteristiche hanno inciso significativamente sulla valutazione, pertanto la sua realizzazione è condizione necessaria per la validità dell'eventuale nullaosta e quindi la non realizzazione di quanto contenuto negli elaborati rende l'intervento eseguito con "variazioni essenziali" (di cui delle let. d) del co. 1 dell'art. 32 del DPR 380/01) e quindi nel qual caso applicabile l'art. 31 del DPR 380/01.

Per quanto sopra si è ritenuto necessario presentare il presente intervento di tipo diretto al consiglio direttivo per le opportune valutazioni e sensibilizzarlo rispetto alla necessità di non vanificare gli obiettivi inseriti nel Piano del Parco che sono il frutto di attente valutazioni condivise con le amministrazioni comunali e con i vari portatori di interesse a vario titolo coinvolti.

Considerato che,
 con delibera di consiglio n. 4 del 20.01.2015 ha condiviso e fatto proprio il parere della commissione tecnica dell'Ente Parco, riunitasi in seduta il 13\01\2015 e contestualmente ha richiesto di allarmare le amministrazioni comunali ricadenti nel Parco e la Regione Marche sulle gravi conseguenze dell'applicazione della L.R. 22/2009 "Piano Casa" in area Parco del Conero.

per i progetti e le opere valutate è data per verificata dall'Amministrazione Comunale la conformità degli stessi alla normativa urbanistica, edilizia e di settore di propria competenza;

restano salve le competenze delle autorità preposte a vigilare sull'osservanza delle Norme urbanistico-edilizie vigenti e derivanti da eventuali altri vincoli gravanti sulla località, nonché il controllo da parte dell'amministrazione comunale sullo stato attuale, il suo stato legittimato e la sua autorizzazione originaria.

Vista la legge 7 agosto 1990, n. 241 e s. m. e i.;

Vista la legge n.127/97 e s. m. e i.;

Visto lo Statuto del dell'Ente;

Visti gli art. 3 e 17 del D. Lgs. 3 febbraio 1993, n. 29, e s. m. e i.;

Visto il D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 – Testo Unico Enti Locali;

Visto Il Piano del Parco Del Conero;

Vista la Variante al Piano del Parco adottata con delibera di Direttivo n. 198 del 04/09/2009;

Vista la delibera di Consiglio Direttivo n. 46 del 07/04/2011;

Visto lo statuto del Parco Del Conero;

DETERMINA

Quanto segue, con le prescrizioni nelle stesse indicate, che dovranno essere eseguite sotto il diretto controllo del Comune competente:

Istanza	<u>Acquisizione ns. protocollo</u>	4756	del	09/12/2014	
Comune di	ANCONA (00351040423)	Rif. nota prot.	131579	del	09/12/2014
Ditta richiedente	FAVI SRL domiciliato/a in STRADA MONTE D'AGO 2 - 60100 ANCONA (AN)				
Oggetto	<i>richiesta rilascio di Nulla Osta per :</i>	permesso di costruire per la demolizione e ricostruzione con ampliamento secondo art. 2 L. R. 22/09 s.m.i. ex scuola elementare del Poggio da adibire ad edificio residenziale			
Localizzazione	ANCONA FRAZIONE POGGIO				

Il rilascio DEL NULLA OSTA CON LE SEGUENTI PRESCRIZIONI:

- andrà previsto un marciapiede sulla strada esistente in analogia (per dimensione e caratteristiche) con quello esistente lungo lo stesso lato della via;
- la tonalità del materiale di rivestimento dell'immobile dovrà essere accuratamente scelta tra una gamma di tinte più chiare rispetto a quanto presentato, in analogia con le tinte prevalenti di zona ed a seguito di formale assenso della Soprintendenza Architettonica, dell'Ente Parco e del comune di Ancona attraverso la presentazione di una variante in corso d'opera.

Si precisa infine che la scelta tipologica costruttiva, la ricerca di sostenibilità energetica dell'edificio, nonché la sua certificazione finale possono essere considerate opere di compensazione e mitigazione, tali da essere parte integrante del progetto che per le loro caratteristiche hanno inciso significativamente sulla valutazione che ha portato al rilascio del nullaosta; la sua realizzazione è quindi condizione necessaria per la validità del presente nullaosta e quindi la non realizzazione di quanto contenuto negli elaborati rende l'intervento eseguito con "variazioni essenziali" (di cui delle let. d) del co. 1 dell'art. 32 del DPR 380/01) e quindi nel qual caso applicabile l'art. 31 del DPR 380/01.

Le determinazioni sopra indicate sono formulate esclusivamente per quanto di competenza rispetto alla disciplina del PdP e del regolamento del Parco e non costituiscono autorizzazione all'inizio dei lavori e non abilita all'esecuzione delle opere se non previa acquisizione di titolo idoneo alle opere da realizzarsi nel rispetto del DPR 380/01.

La presente determinazione, viene trasmessa ai responsabili del procedimenti dell'ufficio urbanistico territoriale per le comunicazioni conseguenti rispetto alle determinazioni assunte.

Il Direttore
del Parco Naturale del Conero
Dr. Marco Zannini

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO URBANISTICA TERRITORIO

In ordine alla presente determinazione, appone il visto di accettazione

Sirolo, li 06/02/15

UFF. URBANISTICA TERRITORIO
Arch. Ludovico Caravaggi Vivian

Visto: Il Direttore
 del Parco Naturale del Conero
 Dr. Marco Zannini

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente determinazione viene pubblicata all'Albo Pretorio dell'Ente per quindici giorni consecutivi dal 10/02/15 ed inserita nella raccolta delle determine del servizio proponente.

Il Direttore
del Parco Naturale del Conero
Dr. Marco Zannini