

ENTE DEL PARCO DEL CONERO
Via Peschiera n. 30
60020 SIROLO (AN)

DETERMINAZIONE DIRETTORIALE

N. 22 N

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

Data: 14/11/2019

L'anno duemiladiciannove, il giorno quattordici del mese di novembre, nel proprio ufficio,

Il Direttore

Premesso che,

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 delibera di Consiglio Direttivo n.76 del 28/05/2015 è stato approvato il Regolamento del Parco del Conero Pubblicato sul supplemento n. 6 al BUR n.49 del 18/06/2015 che è entrato in vigore il 16/09/2015;

il Regolamento del Parco del Conero all'art. 2 definisce le modalità di presentazione delle domande di rilascio del nullaosta e le procedure per il rilascio ovvero il non rilascio dei nullaosta; per i progetti e le opere da valutare è data per verificata dall'Amministrazione Comunale la conformità degli stessi alla normativa urbanistica, edilizia e di settore di propria competenza per effetto di quanto indicato al co. 3 dell'art. 2.3 del Regolamento del Parco;

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;

nel rispetto del co. 13 dell'art. 2.1 del Regolamento il nulla osta è rilasciato ovvero negato dal Direttore con propria determinazione, viste le risultanze del parere espresso dalla Commissione Tecnica e/o dal Responsabile del Procedimento;

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.

con Determinazione Direttoriale n. 71 del 04.07.2018 l'agr. Elisabetta Ferroni dell'ufficio Valorizzazione Ambientale è individuata come responsabile del procedimento per il rilascio dei nulla osta di carattere ecologico-ambientale e per i pareri in merito alla Valutazione di Incidenza per piani o interventi che possono avere incidenza significativa sui Siti Natura 2000 per cui il Parco del Conero è stato individuato come Ente Gestore, fatta eccezione per quegli interventi che si ritiene non possano avere significative implicazioni di carattere ecologico;

Pratica illustrata dall'Arch. Caravaggi Vivian e dall'Agr. Elisabetta Ferroni ciascuno per le proprie competenze.

Visto il verbale espresso dalla Commissione Interna nella seduta del 22/10/2019 di seguito allegato.

Considerato che

è pervenuta a questo Ente la seguente richiesta di nulla osta:

Pratica prot. n. 2720 del 18/09/2019.

Ditta: Heaulmè Charles Michel Henri.

Oggetto: richiesta rilascio di Nulla Osta per : "Demolizione con ricostruzione con ampliamento in applicazione alla L.R. 22/09 di immobile sito in Via Monte Conero con destinazione Country House".

Localizzazione: Sirolo, via Monte Conero.

Richiedente: Comune di Sirolo, III U.O. Servizi Tecnici.

i tecnici Arch. Ludovico Caravaggi Vivian e Agr. Elisabetta Ferroni hanno istruito la pratica pervenuta e relazionato al Direttore sulle valutazioni effettuate al riguardo;

dal verbale espresso dalla Commissione Tecnica nella seduta del 22/10/2019 riportato in allegato, si evince il parere della stessa.

Vista la legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss. mm. e ii.;

Vista la legge n. 127/97 e ss. mm. e ii.;

Visto lo Statuto dell'Ente;

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

Visto il Piano del Parco Del Conero pubblicato sul supplemento n° 5 al BUR Marche n° 37 del 29/04/2010;

Visto il Regolamento del Parco del Conero pubblicato sul BURM del 18/06/2015;

Visto il Piano di Gestione dei Siti Natura 2000 pubblicato nel BURM n. 64 del 31.07.2015;

Premesso che,

l'intervento prevede la trasformazione ed il consumo di suolo per circa 8245 mq a fronte di una corte esclusiva dell'edificio esistente di circa 1000 mq e prevede la realizzazione di una "nuova costruzione" per una superficie di circa 1000 mq per una volumetria di costruito di circa 2800 mc (al netto degli sbancamenti per lavori e fondazioni) a fronte di un immobile che allo stato attuale sviluppa 260 mq di superficie coperta per una volumetria esistente di circa 1000 mc;

inoltre prevede la realizzazione di una piscina per 56 mq e l'installazione di fotovoltaici a terra per 90 mq;

è prevista anche la modifica della strada di accesso con allargamento della stessa per una pendenza di circa il 16% e uno spazio utilizzato a parcheggio privato e aree di manovra per circa mq 134;

il progetto prevede la posa di "terreno da coltivo" dello spessore di circa 20-25 cm (come indicato nel dettaglio esecutivo tav 03d-II) in mono strato che tuttavia non contribuisce a rendere l'area permeabile (così come anche indicato nel nostro Regolamento all'art. 3.26);

la documentazione presentata è carente relativamente ad alcuni aspetti progettuali quali ad esempio l'impianto illuminotecnico ed il rifacimento della strada di accesso, solo brevemente descritti, carenze comunque non dirimenti rispetto all'espressione del parere in merito al progetto presentato.

Considerato che,

l'intervento è localizzato in ambito U1a FONTE D'OLIO secondo il Piano del Parco che lo descrive come paesaggio urbano marginale ai tessuti urbani storici, a ridosso del bosco del Monte Conero; la zona di Fonte d'olio è rappresentabile dal complesso di abitazioni all'inizio della via Monte Conero che partendo dalla Strada Provinciale raggiunge le abitazioni alla prima curva in prossimità del ristorante/struttura Ricettiva "Le Cave". La relazione di Piano indica la zona come di interesse per l'elevata panoramicità ed indica che "Rappresenta una delicata area di collegamento tra un sistema a forte valenza naturalistica e un altro a forte valenza antropica". È desumibile poi, dal confronto tra i diversi tessuti di paesaggio delle unità territoriali elementari sulla base degli schemi grafici del PdP, come l'ambito sia prevalentemente agricolo e completamente ricadente in zona di Protezione, differentemente da tutti gli altri Ambiti Urbani e come sia nettamente prevalente, a livello di PRG, la superficie individuata come ZTO "E" Agricola ai sensi del D.M. 1444/68.

Ciò premesso e considerato è evidente che l'intervento proposto, che si inserisce in un ambito extraurbano con chiari riferimenti agricoli, sia nell'uso del suolo che nelle tipologie costruttive della zona (si rimette in allegato foto aerea della zona), è di forte impatto ambientale ed il tipo e le caratteristiche edilizie non sono riferibili al contesto agricolo rurale ponendosi in contrasto con la normativa del Parco e in particolare:

1. la realizzazione della piscina è in contrasto con l'art.48 delle NTA del PRG e l'art. 15 del qP 02 del PdP che prevede espressamente al co. 3 il divieto di realizzare piscine all'interno delle aree SIC e ZPS dove è localizzato l'intervento;
2. l'intervento si pone in contrasto con il co. 4 dell'articolo 8 del qP 02 in quanto prevede opere in sotterraneo non di interesse pubblico e l'intervento non è localizzato in zona Ps (il comma prevede che "Le opere in sotterraneo che ricadono all'interno dei SIC e ZPS sono vietate a meno che non siano dimostrati motivi di interesse pubblico oppure che le opere siano, pertinenti ed accessorie alle attività residenziali in aree Ps o alle sole attività agricole ed in ogni caso dopo aver valutato possibili alternative");
3. l'intervento si pone in contrasto con l'art. 9 co 1 del qP 02 in quanto la trasformazione di un terrazzamento con l'inserimento della costruzione non può essere ritenuto quale valorizzazione dello stesso; la norma prevede espressamente il divieto di "sbancamenti e riporti che modificano i caratteri tipici del paesaggio con particolare riferimento all'eliminazione dei terrazzamenti" e l'inserimento della costruzione è di fatto una modifica sostanziale del terrazzamento;

4. rispetto all'art. 10 co 1 del qP 02 non sono stati analizzati e valutati gli importanti sbancamenti che la nuova costruzione produrrà in quanto sviluppa una volumetria costruita (tra interrata, seminterrata e fuori terra) di circa mc 2800 (così come desunta dagli elaborati di parte) al netto degli spessori per i solai e le fondamenta e gli scavi aggiuntivi necessari in fase di cantiere per la sicurezza dei lavoratori;
5. l'intervento si pone inoltre in netto contrasto con il co. 5 dell'articolo 10 del qP 02 che prevede espressamente che "Gli interventi in aree SIC e ZPS, qualora riguardino suoli a destinazione agricola sono permessi solo se funzionali alle attività agricole e pastorali collegate alla tutela del paesaggio rurale tradizionale ed al mantenimento delle praterie in quanto habitat di interesse prioritario.";
6. si pone in contrasto con l'art. 13 co 1 del qP 02 che prevede "Eventuali interventi di demolizione e ricostruzione possono riguardare sia l'edificio principale, in caso di gravi motivi di instabilità e dimostrata impossibilità di risanamento conservativo" viene indicato che l'immobile allo stato attuale si troverebbe in "condizioni geologicamente e strutturalmente precarie così come certificato in Relazione Geologica, con evidenti segni di danneggiamento in occasione del sisma del 2016" ma nulla viene argomentato circa l'impossibilità di operare con soluzioni alternative rimanendo all'interno della corte esclusiva dell'edificio esistente. Nella relazione geologica viene esclusivamente indicato che "l'esame critico del fabbricato da demolire rileva cedimenti di fondazione attivi frutto probabilmente di una azzardata progettazione strutturale e di una cattiva interazione con il terreno di fondazione" e che l'intervento è "fattibile da un punto di vista geologico, geomorfologico, idrogeologico e sismico; in particolare lo spostamento a monte di parte della volumetria appare progettualmente condivisibile da un punto di vista geolitologico in quanto il substrato viene intercettato a profondità minori rispetto alla porzione di valle;" ma non si è rilevato in questa relazione alcun impedimento nella ristrutturazione dell'immobile nella stessa area di sedime, tanto che parte dell'edificio di progetto ricade proprio in questo ambito.
7. si pone in netto contrasto con l'art. 13 co 2 del qP 02 che indica "I relativi progetti devono considerare i rapporti tra architettura e paesaggio, tra struttura edilizia e contesto ambientale e devono dimostrare il miglioramento della qualità complessiva del luogo" in quanto il progetto per stessa indicazione dei progettisti non si riferisce alla tipologia rurale caratteristica del luogo e non può essere considerata una soluzione capace di migliorare la qualità complessiva del luogo; al contrario le evidenti criticità degli importanti sbancamenti da realizzare e il rilevante consumo di suolo, portano ad un complessivo peggioramento;
8. rispetto all'art. 20 del qP 02 ed alla possibilità di installare l'impianto fotovoltaico a terra, si ritiene l'opera non coerente con la disciplina del PdP che prevede la possibilità di installazione anche nella corte dell'edificio presumendo la completa mitigazione visiva dagli spazi esterni e comunque in alternativa all'installazione sulle coperture, proprio per evitare un maggior impatto paesaggistico; in questo caso invece l'impatto paesaggistico dell'impianto sarebbe molto elevato in quanto direttamente visibile dai punti di maggiore intervisibilità dell'intervento. Il fotovoltaico a terra in progetto è quindi in contrasto con l'art. 3.17 del Regolamento del Parco quando indica che "Ad eccezione delle deroghe indicate nel PdP nel territorio del Parco non sono ammessi impianti fotovoltaici a terra", non ritenendo che l'impianto in questione possa rientrare nella "deroga" prevista dal PdP; inoltre il sito in oggetto ricade all'interno delle aree individuate dalla Regione Marche (con DAAL n. 13 del 30 settembre 2010) come non idonee all'installazione di impianti fotovoltaici a terra;
9. si pone anche in contrasto con l'articolo 207 del q.P 02 del PdP in quanto per questo ambito dotato di particolare sensibilità fisico-naturalistica (area ZSC e ZPS) e ricco di elementi diffusi del paesaggio agrario oltre che di importanti collegamenti delle Rete Ecologica locale (REL) e Regionale (REM) non garantisce la massima permeabilità ed ecocompatibilità tra i vari tessuti del territorio.
10. Non è coerente con gli obiettivi Generali dell'ATU e del SATU1. In particolare con gli obiettivi generali per il "Mantenimento e valorizzazione dell'attività agricola ove presente" e rispetto alla "Salvaguardia dei varchi ambientali come tessuto connettivo residuo a carattere ecologico-paesistico e storico-archeologico" e con gli indirizzi generali di "Evitare espansioni urbanistiche nei varchi ambientali" e mirare a "Interventi naturalistici atti alla conservazione e miglioramento degli Habitat Salvaguardia e recupero delle biodiversità nel rispetto di quanto previsto nelle aree ZPS e SIC";
11. si pone in contrasto con l'art. 3.27 del regolamento in quanto il progetto comporta una trasformazione di uso del suolo da agricolo a residenziale, in zona prevalentemente agricola e subito vicina alla zona più naturale del Parco tale da essere ricompresa difatti nelle zone ZSC e ZPS e non prevede le opere di compensazione necessarie;
12. la parte dell'interrato fuori dall'area di sedime della costruzione prevista in applicazione del Piano Casa (comprende quasi la totale area indicata con colore viola nella tavola 03e "verifiche superfici e volumi"),

essendo localizzata in area di Protezione ai sensi della L. 394/91, art. 12, lett. c, si pone in contrasto sia con l'art. 3.9.4 del Regolamento del Parco che ammette la realizzazione di interrati e seminterrati "Nelle zone P (...) esclusivamente nell'area di sedime dell'immobile", sia con quanto previsto dalla stessa L. 394/91 per le aree di Protezione: "in armonia con le finalità istitutive ed in conformità ai criteri generali fissati dall'Ente parco, possono continuare, secondo gli usi tradizionali ovvero secondo metodi di agricoltura biologica, le attività agro-silvo-pastorali nonché di pesca e raccolta di prodotti naturali, ed è incoraggiata anche la produzione artigianale di qualità. Sono ammessi gli interventi autorizzati ai sensi delle lettere a), b) e c) del primo comma dell'articolo 31 della citata legge n.457 del 1978, salvo l'osservanza delle norme di piano sulle destinazioni d'uso";

13. si pone in contrasto con quanto disciplinato al qP. 03 del PdP quando indica, all'art. 9, che "Gli interventi devono limitare l'occupazione di nuovo suolo (...) Devono essere evitate soluzioni dissonanti tra le nuove costruzioni e le tipologie e le forme prevalenti della zona. (...)" e perché la valutazione finale sintetica del Me.V.I. non dimostra "l'integrazione di tutte le componenti sistemiche considerate" e non contiene una "relazione di sintesi corredata da una o più proposte progettuali ritenute compatibili con il contesto ed il paesaggio di riferimento".

Per quanto attiene poi la Valutazione di Incidenza:

14. l'intervento è in contrasto con quanto previsto dal Piano di Gestione alla Scheda-azione RE_02.

La formazione vegetale mista arborea ed arbustiva a dominanza di roverella e quercia di Virgilio radicata sulla scarpata, che verrebbe in parte sbancata per far posto al piano inferiore dell'edificio in progetto, al contrario di quanto sostenuto nelle relazioni presentate, deve essere classificata habitat di interesse comunitario prioritario 91AA* – Boschi di quercia bianca, dal momento che la cenosi vegetale è ascrivibile all'associazione *Roso sempervirentis-Quercetum virgilianae* subass. *quercetosum virgilianae*, come confermato dal rilievo fitosociologico effettuato. La ridotta estensione in larghezza, la posizione sulla scarpata che separa i campi coltivati, e la presenza di specie esotiche infestanti (ailanto nel caso in questione), così come la presenza di rifiuti, non costituiscono elementi dissonanti con la presenza dell'habitat 91AA*, infatti lo stesso Piano di Gestione dei Siti Natura 2000, per la ZSC "Monte Conero":

- descrive l'habitat in questione a livello di Quadro Conoscitivo (par. b.3.1.3.2.7) in questo modo: *I boschi a prevalenza di roverella sono presenti quasi esclusivamente in zone residuali rispetto agli ambienti agricoli e risultano sottoposti a prelievi sporadici e di modesta entità. La struttura di questi boschi risulta quindi eterogenea, con gradi di copertura forestale variabili ma generalmente inferiori al 70%, con presenza generalmente sporadica di specie arboree alloctone a carattere invasivo come la robinia e l'ailanto. (...)*

I boschi afferenti a questo habitat sono classificabili dal punto di vista fitosociologico nell'associazione Roso sempervirentis-Quercetum virgilianae Biondi 1986 corr. Biondi, Casavecchia & Pesaresi 2010 subass. quercetosum virgilianae Allegrezza et al. 2002 corr. Biondi, Casavecchia & Pesaresi 2010;

- individua a livello di Quadro Valutativo, tra le "minacce" e "pressioni" nei confronti dell'habitat 91AA* (par. B2, pag. 30):
 - *spazzatura e rifiuti solidi – Inquinamento del suolo causato dalla presenza di abitazioni isolate (urbanizzazione frammentata) in contiguità con l'habitat;*
 - *Specie esotiche e invasive – Diffusione di ailanto e robinia: competizione con specie autoctone – perdita di biodiversità;*
- individua a livello di Quadro Progettuale diverse azioni per la tutela dell'habitat 91AA* tra cui, a Priorità Alta, la RE_02 sopra citata, che stabilisce il *Divieto di modifiche all'uso del suolo nelle aree classificate come habitat di interesse comunitario tenendo in considerazione le informazioni nei FS e le potenzialità della presenza e nella descrizione dell'azione è scritto La prescrizione, valida per qualsiasi tipo di habitat, risulta particolarmente necessaria per gli habitat ubicati in zone di piccola estensione e larghezza ridotta, a ridosso con superfici agricole (ad esempio Boschi orientali di quercia bianca e Foreste a galleria di Salix alba e Populus alba).*

Né fa alcuna differenza per il riconoscimento della presenza dell'habitat 91AA*, l'eventuale origine antropica della formazione vegetale (comunque molto improbabile vista la disposizione casuale delle piante), o il fatto che la superficie occupata dalla stessa non sia individuata come habitat dalla cartografia a scala 1:10.000 del Piano di Gestione, in quanto l'habitat in questione deve essere individuato in base all'analisi in chiave fitosociologica della vegetazione effettivamente presente;

15. gli interventi previsti, anche laddove non interessano direttamente la scarpata, comportano un'alterazione sia della permeabilità che della continuità del suolo a monte della formazione vegetale habitat 91AA*, andando

ad interferire negativamente con la circolazione idrica sotterranea che garantisce il necessario sostentamento alle piante che la costituiscono.

Infine, ma non per ultimo in ordine di importanza, **non si comprendono** le valutazioni svolte dal Comune di Sirolo in merito alla verifica di congruità del progetto rispetto a quanto disciplinato dalla L.R. 22/09.

La L.R. 22/09 prevede al co. 1 dell'art. 2 che "È consentita la demolizione anche integrale e la ricostruzione degli edifici residenziali, con esclusione di quelli ubicati in zona agricola e presenti nella cartografia IGM 1892/1895, che necessitano di essere rinnovati e adeguati sotto il profilo della qualità architettonica con eventuale ampliamento della volumetria esistente da demolire. È ammessa la ricomposizione planivolumetrica anche con forme architettoniche diverse da quelle preesistenti o con eventuale modifica, nell'ambito del lotto originario, dell'area di sedime dell'edificio preesistente e della sagoma. Nelle zone agricole il nuovo edificio potrà essere realizzato entro un raggio di 150 ml dall'area di sedime di quello preesistente e la ricostruzione deve avvenire secondo il tipo edilizio e le caratteristiche edilizie storiche. (...)"

La ricostruzione proposta non riprende il tipo edilizio e le caratteristiche edilizie storiche delle zone agricole; infatti il progetto così come indicato nelle relazioni a corredo del progetto, non è ricondotta ad una "residenza" rurale/agricola (o comunque ad una "attività ricettiva rurale", denominazione che sostituisce nella L.R. 09/06 quella di "country house" utilizzata nelle relazioni).

Non si comprende quindi come il procedimento sia continuato ed arrivato fino alla richiesta di nulla osta quando a ns avviso doveva fin da subito essere interrotto dal Comune;

Vista la documentazione presentata e visti i sopralluoghi effettuati dall'Ufficio Valorizzazione Ambientale in data 28/02/2019 ed in data 22/10/2019;

DETERMINA

Di negare il rilascio del nulla osta e di esprimere parere negativo in merito alla Valutazione di Incidenza, per le motivazioni sopra indicate che si intendono di seguito integralmente riportate

La presente determinazione, viene trasmessa all'ufficio Valorizzazione Ambientale per le comunicazioni conseguenti rispetto alle determinazioni assunte.

Il Direttore
del Parco Naturale del Conero
F.to Dr. Marco Zannini

ENTE DEL PARCO DEL CONERO
Via Peschiera n. 30
60020 SIROLO (AN)

VERBALE DELLA COMMISSIONE TECNICA
SEDUTA DEL 22 OTTOBRE 2019

Pratica illustrata dall'Arch. Caravaggi Vivian e dall'Agr. Elisabetta Ferroni ciascuno per le proprie competenze.

Pratica prot. n. 2720 del 18/09/2019.

Richiedente: Comune di Sirolo, III U.O. Servizi Tecnici.

Ditta: **Heaulmè Charles Michel Henri.**

Oggetto: richiesta rilascio di Nulla Osta per : "Demolizione con ricostruzione con ampliamento in applicazione alla L.R. 22/09 di immobile sito in Via Monte Conero con destinazione Country House".

Localizzazione: Sirolo, via Monte Conero.

Premesso che,

l'intervento prevede la trasformazione ed il consumo di suolo per circa 8245 mq a fronte di una corte esclusiva dell'edificio esistente di circa 1000 mq e prevede la realizzazione di una "nuova costruzione" per una superficie di circa 1000 mq per una volumetria di costruito di circa 2800 mc (al netto degli sbancamenti per lavori e fondazioni) a fronte di un immobile che allo stato attuale sviluppa 260 mq di superficie coperta per una volumetria esistente di circa 1000 mc;

inoltre prevede la realizzazione di una piscina per 56 mq e l'installazione di fotovoltaici a terra per 90 mq; è prevista anche la modifica della strada di accesso con allargamento della stessa per una pendenza di circa il 16% e uno spazio utilizzato a parcheggio privato e aree di manovra per circa mq 134;

il progetto prevede la posa di "terreno da coltivo" dello spessore di circa 20-25 cm (come indicato nel dettaglio esecutivo tav 03d-II) in mono strato che tuttavia non contribuisce a rendere l'area permeabile (così come anche indicato nel nostro Regolamento all'art. 3.26);

la documentazione presentata è carente relativamente ad alcuni aspetti progettuali quali ad esempio l'impianto illuminotecnico ed il rifacimento della strada di accesso, solo brevemente descritti, carenze comunque non dirimenti rispetto all'espressione del parere in merito al progetto presentato.

Considerato che,

l'intervento è localizzato in ambito U1a FONTE D'OLIO secondo il Piano del Parco che lo descrive come paesaggio urbano marginale ai tessuti urbani storici, a ridosso del bosco del Monte Conero; la zona di Fonte d'olio è rappresentabile dal complesso di abitazioni all'inizio della via Monte Conero che partendo dalla Strada Provinciale raggiunge le abitazioni alla prima curva in prossimità del ristorante/struttura Ricettiva "Le Cave". La relazione di Piano indica la zona come di interesse per l'elevata panoramicità ed indica che "Rappresenta una delicata area di collegamento tra un sistema a forte valenza naturalistica e un altro a forte valenza antropica". È desumibile poi, dal confronto tra i diversi tessuti di paesaggio delle unità territoriali elementari sulla base degli schemi grafici del PdP, come l'ambito sia prevalentemente agricolo e completamente ricadente in zona di Protezione, differentemente da tutti gli altri Ambiti Urbani e come sia nettamente prevalente, a livello di PRG, la superficie individuata come ZTO "E" Agricola ai sensi del D.M. 1444/68.

Ciò premesso e considerato è evidente che l'intervento proposto, che si inserisce in un ambito extraurbano con chiari riferimenti agricoli, sia nell'uso del suolo che nelle tipologie costruttive della zona (si rimette in allegato foto aerea della zona), è di forte impatto ambientale ed il tipo e le caratteristiche edilizie non sono riferibili al contesto agricolo rurale ponendosi in contrasto con la normativa del Parco e in particolare:

1. la realizzazione della piscina è in contrasto con l'art.48 delle NTA del PRG e l'art. 15 del qP 02 del PdP che prevede espressamente al co. 3 il divieto di realizzare piscine all'interno delle aree SIC e ZPS dove è localizzato l'intervento;
2. l'intervento si pone in contrasto con il co. 4 dell'articolo 8 del qP 02 in quanto prevede opere in sottoterraneo non di interesse pubblico e l'intervento non è localizzato in zona Ps (il comma prevede che "Le opere in sottoterraneo che ricadono all'interno dei SIC e ZPS sono vietate a meno che non siano dimostrati motivi di interesse pubblico oppure che le opere siano, pertinenti ed accessorie alle attività residenziali in aree Ps o alle sole attività agricole ed in ogni caso dopo aver valutato possibili alternative");
3. l'intervento si pone in contrasto con l'art. 9 co 1 del qP 02 in quanto la trasformazione di un terrazzamento con l'inserimento della costruzione non può essere ritenuto quale valorizzazione dello stesso; la norma prevede espressamente il divieto di "sbancamenti e riporti che modificano i caratteri tipici del paesaggio con particolare riferimento all'eliminazione dei terrazzamenti" e l'inserimento della costruzione è di fatto una modifica sostanziale del terrazzamento;
4. rispetto all'art. 10 co 1 del qP 02 non sono stati analizzati e valutati gli importanti sbancamenti che la nuova costruzione produrrà in quanto sviluppa una volumetria costruita (tra interrata, seminterrata e fuori terra) di circa mc 2800 (così come desunta dagli elaborati di parte) al netto degli spessori per i solai e le fondamenta e gli scavi aggiuntivi necessari in fase di cantiere per la sicurezza dei lavoratori;
5. l'intervento si pone inoltre in netto contrasto con il co. 5 dell'articolo 10 del qP 02 che prevede espressamente che "Gli interventi in aree SIC e ZPS, qualora riguardino suoli a destinazione agricola sono permessi solo se funzionali alle attività agricole e pastorali collegate alla tutela del paesaggio rurale tradizionale ed al mantenimento delle praterie in quanto habitat di interesse prioritario.";
6. si pone in contrasto con l'art. 13 co 1 del qP 02 che prevede "Eventuali interventi di demolizione e ricostruzione possono riguardare sia l'edificio principale, in caso di gravi motivi di instabilità e dimostrata impossibilità di risanamento conservativo" viene indicato che l'immobile allo stato attuale si troverebbe in "condizioni geologicamente e strutturalmente precarie così come certificato in Relazione Geologica, con evidenti segni di danneggiamento in occasione del sisma del 2016" ma nulla viene argomentato circa l'impossibilità di operare con soluzioni alternative rimanendo all'interno della corte esclusiva dell'edificio esistente. Nella relazione geologica viene esclusivamente indicato che "l'esame critico del fabbricato da demolire rileva cedimenti di fondazione attivi frutto probabilmente di una azzardata progettazione strutturale e di una cattiva interazione con il terreno di fondazione" e che l'intervento è "fattibile da un punto di vista geologico, geomorfologico, idrogeologico e sismico; in particolare lo spostamento a monte di parte della volumetria appare progettualmente condivisibile da un punto di vista geolitologico in quanto il substrato viene intercettato a profondità minori rispetto alla porzione di valle;" ma non si è rilevato in questa relazione alcun impedimento nella ristrutturazione dell'immobile nella stessa area di sedime, tanto che parte dell'edificio di progetto ricade proprio in questo ambito.
7. si pone in netto contrasto con l'art. 13 co 2 del qP 02 che indica "I relativi progetti devono considerare i rapporti tra architettura e paesaggio, tra struttura edilizia e contesto ambientale e devono dimostrare il miglioramento della qualità complessiva del luogo" in quanto il progetto per stessa indicazione dei progettisti non si riferisce alla tipologia rurale caratteristica del luogo e non può essere considerata una soluzione capace di migliorare la qualità complessiva del luogo; al contrario le evidenti criticità degli importanti sbancamenti da realizzare e il rilevante consumo di suolo, portano ad un complessivo peggioramento;
8. rispetto all'art. 20 del qP 02 ed alla possibilità di installare l'impianto fotovoltaico a terra, si ritiene l'opera non coerente con la disciplina del PdP che prevede la possibilità di installazione anche nella corte dell'edificio presumendo la completa mitigazione visiva dagli spazi esterni e comunque in alternativa all'installazione sulle coperture, proprio per evitare un maggior impatto paesaggistico; in questo caso invece l'impatto paesaggistico dell'impianto sarebbe molto elevato

- in quanto direttamente visibile dai punti di maggiore intervisibilità dell'intervento. Il fotovoltaico a terra in progetto è quindi in contrasto con l'art. 3.17 del Regolamento del Parco quando indica che "Ad eccezione delle deroghe indicate nel PdP nel territorio del Parco non sono ammessi impianti fotovoltaici a terra", non ritenendo che l'impianto in questione possa rientrare nella "deroga" prevista dal PdP; inoltre il sito in oggetto ricade all'interno delle aree individuate dalla Regione Marche (con DAAL n. 13 del 30 settembre 2010) come non idonee all'installazione di impianti fotovoltaici a terra;
9. si pone anche in contrasto con l'articolo 207 del q.P 02 del PdP in quanto per questo ambito dotato di particolare sensibilità fisico-naturalistica (area ZSC e ZPS) e ricco di elementi diffusi del paesaggio agrario oltre che di importanti collegamenti delle Rete Ecologica locale (REL) e Regionale (REM) non garantisce la massima permeabilità ed ecocompatibilità tra i vari tessuti del territorio.
 10. Non è coerente con gli obiettivi Generali dell'ATU e del SATU1. In particolare con gli obiettivi generali per il "Mantenimento e valorizzazione dell'attività agricola ove presente" e rispetto alla "Salvaguardia dei varchi ambientali come tessuto connettivo residuo a carattere ecologico-paesistico e storico-archeologico" e con gli indirizzi generali di "Evitare espansioni urbanistiche nei varchi ambientali" e mirare a "Interventi naturalistici atti alla conservazione e miglioramento degli Habitat Salvaguardia e recupero delle biodiversità nel rispetto di quanto previsto nelle aree ZPS e SIC";
 11. si pone in contrasto con l'art. 3.27 del regolamento in quanto il progetto comporta una trasformazione di uso del suolo da agricolo a residenziale, in zona prevalentemente agricola e subito vicina alla zona più naturale del Parco tale da essere ricompresa difatti nelle zone ZSC e ZPS e non prevede le opere di compensazione necessarie;
 12. la parte dell'interrato fuori dall'area di sedime della costruzione prevista in applicazione del Piano Casa (comprende quasi la totale area indicata con colore viola nella tavola 03e "verifiche superfici e volumi"), essendo localizzata in area di Protezione ai sensi della L. 394/91, art. 12, lett. c, si pone in contrasto sia con l'art. 3.9.4 del Regolamento del Parco che ammette la realizzazione di interrati e seminterrati "Nelle zone P (...) esclusivamente nell'area di sedime dell'immobile", sia con quanto previsto dalla stessa L. 394/91 per le aree di Protezione: "in armonia con le finalità istitutive ed in conformità ai criteri generali fissati dall'Ente parco, possono continuare, secondo gli usi tradizionali ovvero secondo metodi di agricoltura biologica, le attività agro-silvo-pastorali nonché di pesca e raccolta di prodotti naturali, ed è incoraggiata anche la produzione artigianale di qualità. Sono ammessi gli interventi autorizzati ai sensi delle lettere a), b) e c) del primo comma dell'articolo 31 della citata legge n.457 del 1978, salvo l'osservanza delle norme di piano sulle destinazioni d'uso";
 13. si pone in contrasto con quanto disciplinato al qP. 03 del PdP quando indica, all'art. 9, che "Gli interventi devono limitare l'occupazione di nuovo suolo (...) Devono essere evitate soluzioni dissonanti tra le nuove costruzioni e le tipologie e le forme prevalenti della zona. (...)" e perché la valutazione finale sintetica del Me.V.I. non dimostra "l'integrazione di tutte le componenti sistemiche considerate" e non contiene una "relazione di sintesi corredata da una o più proposte progettuali ritenute compatibili con il contesto ed il paesaggio di riferimento".

Per quanto attiene poi la Valutazione di Incidenza:

14. l'intervento è in contrasto con quanto previsto dal Piano di Gestione alla Scheda-azione RE_02.
La formazione vegetale mista arborea ed arbustiva a dominanza di roverella e quercia di Virgilio radicata sulla scarpata, che verrebbe in parte sbancata per far posto al piano inferiore dell'edificio in progetto, al contrario di quanto sostenuto nelle relazioni presentate, deve essere classificata habitat di interesse comunitario prioritario 91AA* – Boschi di quercia bianca, dal momento che la cenosi vegetale è ascrivibile all'associazione *Roso sempervirentis-Quercetum virgilianae* subass. *quercetosum virgilianae*, come confermato dal rilievo fitosociologico effettuato. La ridotta estensione

in larghezza, la posizione sulla scarpata che separa i campi coltivati, e la presenza di specie esotiche infestanti (ailanto nel caso in questione), così come la presenza di rifiuti, non costituiscono elementi dissonanti con la presenza dell'habitat 91AA*, infatti lo stesso Piano di Gestione dei Siti Natura 2000, per la ZSC "Monte Conero":

- descrive l'habitat in questione a livello di Quadro Conoscitivo (par. b.3.1.3.2.7) in questo modo: *I boschi a prevalenza di roverella sono presenti quasi esclusivamente in zone residuali rispetto agli ambienti agricoli e risultano sottoposti a prelievi sporadici e di modesta entità. La struttura di questi boschi risulta quindi eterogenea, con gradi di copertura forestale variabili ma generalmente inferiori al 70%, con presenza generalmente sporadica di specie arboree alloctone a carattere invasivo come la robinia e l'ailanto. (...)*
I boschi afferenti a questo habitat sono classificabili dal punto di vista fitosociologico nell'associazione Rosa sempervirentis-Quercetum virgilianae Biondi 1986 corr. Biondi, Casavecchia & Pesaresi 2010 subass. quercetosum virgilianae Allegrezza et al. 2002 corr. Biondi, Casavecchia & Pesaresi 2010;
- individua a livello di Quadro Valutativo, tra le "minacce" e "pressioni" nei confronti dell'habitat 91AA* (par. B2, pag. 30):
 - *spazzatura e rifiuti solidi – Inquinamento del suolo causato dalla presenza di abitazioni isolate (urbanizzazione frammentata) in contiguità con l'habitat;*
 - *Specie esotiche e invasive – Diffusione di ailanto e robinia: competizione con specie autoctone – perdita di biodiversità;*
- individua a livello di Quadro Progettuale diverse azioni per la tutela dell'habitat 91AA* tra cui, a Priorità Alta, la RE_02 sopra citata, che stabilisce il Divieto di modifiche all'uso del suolo nelle aree classificate come habitat di interesse comunitario tenendo in considerazione le informazioni nei FS e le potenzialità della presenza e nella descrizione dell'azione è scritto La prescrizione, valida per qualsiasi tipo di habitat, risulta particolarmente necessaria per gli habitat ubicati in zone di piccola estensione e larghezza ridotta, a ridosso con superfici agricole (ad esempio Boschi orientali di quercia bianca e Foreste a galleria di Salix alba e Populus alba).

Né fa alcuna differenza per il riconoscimento della presenza dell'habitat 91AA*, l'eventuale origine antropica della formazione vegetale (comunque molto improbabile vista la disposizione casuale delle piante), o il fatto che la superficie occupata dalla stessa non sia individuata come habitat dalla cartografia a scala 1:10.000 del Piano di Gestione, in quanto l'habitat in questione deve essere individuato in base all'analisi in chiave fitosociologica della vegetazione effettivamente presente;

15. gli interventi previsti, anche laddove non interessano direttamente la scarpata, comportano un'alterazione sia della permeabilità che della continuità del suolo a monte della formazione vegetale habitat 91AA*, andando ad interferire negativamente con la circolazione idrica sotterranea che garantisce il necessario sostentamento alle piante che la costituiscono.

Infine, ma non per ultimo in ordine di importanza, **non si comprendono** le valutazioni svolte dal Comune di Sirolo in merito alla verifica di congruità del progetto rispetto a quanto disciplinato dalla L.R. 22/09.

La L.R. 22/09 prevede al co. 1 dell'art. 2 che "È consentita la demolizione anche integrale e la ricostruzione degli edifici residenziali, con esclusione di quelli ubicati in zona agricola e presenti nella cartografia IGM 1892/1895, che necessitano di essere rinnovati e adeguati sotto il profilo della qualità architettonica con eventuale ampliamento della volumetria esistente da demolire. È ammessa la ricomposizione planivolumetrica anche con forme architettoniche diverse da quelle preesistenti o con eventuale modifica, nell'ambito del lotto originario, dell'area di sedime dell'edificio preesistente e della sagoma. Nelle zone agricole il nuovo edificio potrà essere realizzato entro un raggio di 150 ml dall'area di sedime di quello preesistente e la ricostruzione deve avvenire secondo il tipo edilizio e le caratteristiche edilizie storiche. (...)".

La ricostruzione proposta non riprende il tipo edilizio e le caratteristiche edilizie storiche delle zone agricole; infatti il progetto così come indicato nelle relazioni a corredo del progetto, non è ricondotta ad una "residenza" rurale/agricola (o comunque ad una "attività ricettiva rurale", denominazione che sostituisce nella L.R. 09/06 quella di "country house" utilizzata nelle relazioni).

Non si comprende quindi come il procedimento sia continuato ed arrivato fino alla richiesta di nulla osta quando a ns avviso doveva fin da subito essere interrotto dal Comune;

Vista la documentazione presentata a corredo del progetto e la documentazione fotografica prodotta durante i sopralluoghi effettuati dall'Ufficio Valorizzazione Ambientale in data 28/02/2019 ed in data odierna;

Si propone:

Di negare il rilascio del nulla osta e di esprimere parere negativo in merito alla Valutazione di Incidenza, per le motivazioni sopra indicate.

Sirolo, li 22/10/2019

Dott. Marco Zannini

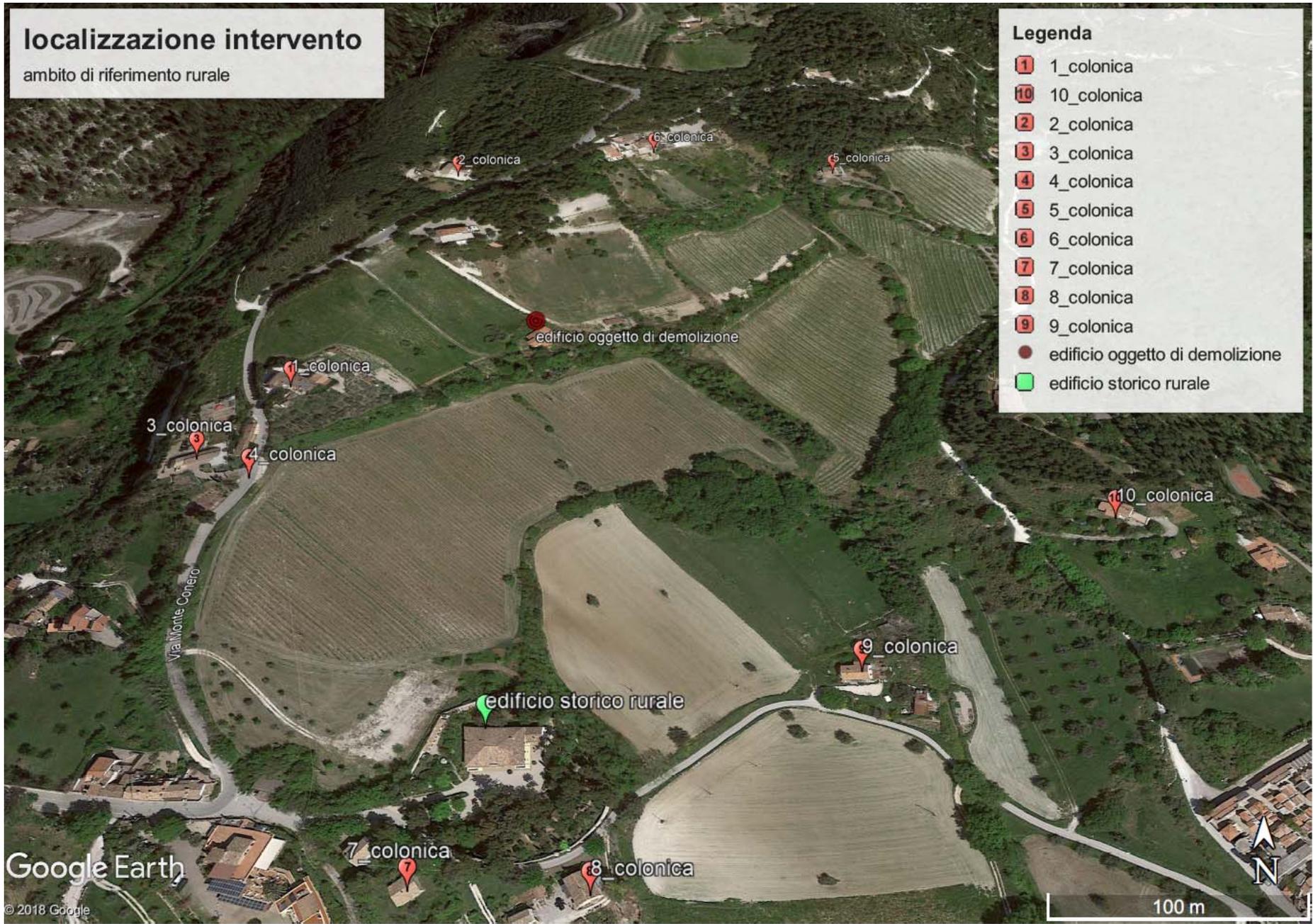
Arch. Tommaso Moreschi

Dott. Geol. Maurizio Mainiero

Dott. Paolo Perna

localizzazione intervento

ambito di riferimento rurale



Google Earth

© 2018 Google