

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

DETERMINAZIONE DIRETTORIALE

N. 13 P

Progetto: “Permesso di costruire per demolizione e ricostruzione di edificio con aumento entro il 40 per cento della volumetria esistente ai sensi dell'art. 2 commi 1 e 2 lettera b della L.R. n. 19/2010 (Piano Casa) e spostamento dell'area di sedime della nuova costruzione entro ml 50 rispetto a quella esistente; cambio di destinazione in due unità di civile abitazione, realizzazione di un interrato ad uso cantina, realizzazione di un pergolato con copertura non rigida e installazione dei pannelli solari sulla corte di proprietà - frazione Poggio 98/a – 60129 Ancona – SANATORIA.”.

Data: 19/06/2020

L'anno duemilaventi, il giorno 19 del mese di giugno, 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 Determina 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; resta inteso che per tutte le opere e gli interventi che possono avere incidenza sul sistema fisico naturale per cui non è presente un'istruttoria il direttore è il responsabile unico.

Considerato che è pervenuta dal Comune di Ancona per Silvia Binci la richiesta di sanatoria firmata dai progettisti: Ing. Vladimiro Muti, Ing. Luca Muti, Geol. Boccarossa Stefano, Daniele Pagano Dott. Agronomo, con oggetto: “Permesso di costruire per demolizione e ricostruzione di edificio con aumento entro il 40 per cento della volumetria esistente ai sensi dell'art. 2 commi 1 e 2 lettera b della L.R. n. 19/2010

(Piano Casa) e spostamento dell'area di sedime della nuova costruzione entro ml 50 rispetto a quella esistente; cambio di destinazione in due unità di civile abitazione, realizzazione di un interrato ad uso cantina, realizzazione di un pergolato con copertura non rigida e installazione dei pannelli solari sulla corte di proprietà - frazione Poggio 98/a – 60129 Ancona – SANATORIA”.

I responsabili hanno relazionato al Direttore e alla Commissione Tecnica sulle valutazioni effettuate rispetto alla pratica pervenuta, ciascuno per le proprie competenze;

dal verbale espresso dalla Commissione Tecnica nella seduta del 27/05/2020 di seguito allegato, si evince che la pratica ha terminato il suo iter procedurale e pertanto è posta al rilascio o meno del parere in merito alla richiesta di sanatoria che, ai sensi dell'art. 3.7 del Regolamento del Parco, non è inteso quale nulla-osta, ma esclusivamente quale presa d'atto che deve definire se i lavori effettuati senza titolo abilitativo rientrano o meno tra le opere suscettibili di sanatoria e sanabili conformemente ad eventuali leggi speciali ed al DPR 380/01 nel rapporto con la disciplina del PdP e del regolamento del Parco.

Riferimenti pratica n. 297 del 23/01/2020 (rif. 2320 del 26/07/2019 e seguenti, 2979 del 02/08/2018 e 3386 del 23/08/2017

Evidenziato che

I sopralluoghi effettuati sul posto sono i seguenti:

- In data 18/01/2017 finalizzato all'istruttoria della pratica inizialmente presentata (prot. 4955 del 21/12/2016);
- Sopralluogo in aprile/maggio del 2017 con l'Agr. Pagano finalizzato principalmente alla verifica della presenza di orchidee nella prateria sovrastante il sito di intervento;
- In data 24/01/2018 veniva effettuato sopralluogo congiunto alla presenza dell'arch. Ludovico Caravaggi Vivian e Mar. Ca. Patella Nicola Carabinieri del Poggio;
- In data 30/08/19 finalizzato all'istruttoria della pratica inizialmente presentata come richiesta di variante;
- In data 15/10/19 in presenza del Ten. Fiori (Polizia Municipale del Comune di Ancona) finalizzato a supportare la “squadra edilizia” per la verifica delle alberature;
- In data 11/12/19 in presenza del Prof. Fabio Taffetani finalizzato a verificare le migliori modalità e tempi di rotazione del decespugliamento delle praterie, prescritto dal Parco al richiedente con il rilascio del nulla osta, e finalizzato al ripristino e mantenimento dell'habitat 6210*;

In data 23/01/2018, con nota prot. 229, i Carabinieri del Poggio comunicavano al Parco di aver proceduto al sequestro del cantiere, e in data 24/01/2018, su richiesta dei Carabinieri stessi, l'Arch. Ludovico Caravaggi dell'Ufficio Urbanistica ha effettuato un sopralluogo sul posto, a seguito del quale sono stati effettuati una serie di “rilievi”, illustrati nella nostra nota prot. 696 del 21/02/2018.

In data 31/01/2018 il Procuratore della Repubblica ha avanzato richiesta per il “sequestro preventivo” del cantiere, avendo rilevato che, fino al 16/01/2018, era avvenuta la “realizzazione di lavori edili difformi dal progetto approvato”, ed in particolare:

- viale di accesso preparato con un fondo di inerti contenenti resti di fresatura di asfalto, materiale equiparabile a rifiuto;
- sopraelevazione del viale di accesso in difformità da quanto autorizzato;
- allargamento del viale di accesso fino a 7,8 m, in difformità da quanto autorizzato;
- sopraelevazione dell'area intorno all'edificio in demolizione in misura eccessiva rispetto a quanto autorizzato (60 cm contro un autorizzato di 12,2);
- realizzazione di un piano la cui superficie eccede di 10 m lineari il progetto autorizzato
- modifica del piano del terreno mediante opere di scavo per una incidenza superiore ai due metri lineari in altezza;

In data 03/02/2018 il Giudice per le indagini preliminari ha rigettato la richiesta di sequestro preventivo del cantiere, reputando “plausibile che – allo stato embrionale di realizzazione del progetto di ristrutturazione assentito dalle autorità competenti – gli sbancamenti, i riporti e le movimentazioni di terra in contestazione

abbiano carattere di provvisorietà e siano (anche) funzionali all'accesso nel cantiere dei mezzi". Il giudice conclude quindi che "sarà ovviamente compito degli organi di polizia territorialmente competenti quello di monitorare le fasi successive della ristrutturazione onde verificare l'effettivo rispetto dei dati progettuali approvati".

In occasione del sopralluogo effettuato in data 30/08/19 e finalizzato all'istruttoria della pratica inizialmente presentata come "variante al progetto" (prot. 4955 del 21/12/2016), si è potuto verificare che le opere previste in variante erano in prevalenza state realizzate in assenza del nulla osta e lo stato di fatto di alcuni ambiti delle aree esterne erano differenti rispetto a quanto indicato negli elaborati dello stato di progetto e di fatto (dove non dovevano essere previsti lavori e/o opere).

Con i sopralluoghi effettuati in data 30/08/19 e con i successivi in data 15/10/19 e 11/12/19, è stata acquisita abbondante documentazione fotografica dei luoghi, ed in data 20/09/2019, prot. 2786, il Parco ha chiesto delucidazioni al Comune e in particolare se la pratica dovesse configurarsi come una richiesta di sanatoria anziché come richiesta di nulla osta per variante al progetto.

In data 08/11/2019, prot. 3336, è arrivata la richiesta di sanatoria da parte della richiedente; successivamente, con nota prot. 3736 del 11/12/2019 il Parco, evidenziato che dal confronto tra la documentazione fotografica prodotta in occasione dei sopralluoghi, le foto aeree disponibili su Google Earth e gli elaborati della pratica di sanatoria in oggetto, risultano essere state realizzate delle sistemazioni esterne differenti rispetto a quanto rappresentato negli elaborati, ha richiesto le seguenti integrazioni:

- elaborati e relazioni descrittive dello "stato attuale" con individuazione e descrizione di tutte le opere e interventi in sanatoria (è necessario apposito rilievo (strumentale e fotografico) nonché sezioni nei punti di maggiore sbancamento e/o riporto);

- Un progetto che individui precisamente (sia come collocazione che come dettagli costruttivi) gli interventi compensativi a tutela della fauna che si propone di realizzare, incluso, per l'annesso che viene proposto come collocazione alternativa all'edificio oggetto di intervento, un progetto edilizio, se necessario ai sensi della vigente normativa, sulla base delle modifiche che il faunista riterrà necessarie al fine di rendere l'edificio funzionale allo scopo;

- documentazione di dettaglio comprovante la tipologia di superficie (se asfaltata o depolverizzata) e l'estensione, della superficie impermeabile rimossa (con documentazione fotografica o altra documentazione ritenuta idonea).

In data 23/01/2020, prot n. 297, è pervenuta la nuova documentazione a corredo della richiesta di sanatoria.

Ricordato che in caso di interventi od opere che non rispettano la propria normativa, il Parco rilascia parere negativo alla sanatoria e si applica l'art. 23 del Regolamento del Parco in particolare per quanto riguarda il ripristino dello stato dei luoghi e la ricostituzione, ove possibile, della vegetazione e degli habitat compromessi.

Si evidenzia inoltre che la documentazione presentata non risponde alle richieste formulate in quanto:

- Sia nella Tav. A02 "Planimetria Generale Stato di Fatto", che in quella Tav. A03 "Planimetria Generale Opere in Difformità", sono stati inseriti anche interventi progettuali non ancora realizzati, sia già nullaostati, che in variante, che, in entrambi i casi, non hanno nulla a che fare con la sanatoria, che per definizione è riferita ad opere e interventi già realizzati. Al riguardo, in un incontro effettuato presso gli uffici del Parco in data 20/12/19, si era chiesto proprio di indicare nella documentazione della sanatoria solamente le opere e gli interventi realizzati in difformità al progetto nullaostato, e di tenere separate le opere e interventi non realizzati che si intende stralciare dal progetto o realizzare in maniera diversa, (oggetto di variante), nonché gli interventi (prevalentemente sulla vegetazione) che devono ancora essere realizzati, nel rispetto del progetto;

- Non sono state indicate tutte le opere e gli interventi eseguiti in difformità rispetto al progetto nullaostato.

Per quanto sopra

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 del Conero pubblicato sul BUR Marche 64 del 31/07/15;

DETERMINA

Di rilasciare, fatti salvi eventuali diritti di terzi, e seguendo la numerazione utilizzata nella “Relazione su opere in sanatoria” a firma dell’Ing. Vladimiro Muti, i seguenti pareri in merito alla sanatoria:

1. Per quanto riguarda la posizione attuale del locale tecnico risulta che:

- non rispetta il Regolamento del Parco all’art. 3.9.4 - *Realizzazione di interrati e seminterrati - Tali costruzioni non possono essere realizzate nelle zone Ri. Nelle zone Ro possono essere realizzati esclusivamente nell’area di sedime dell’immobile e se non prevedono rampe, percorsi e strade di accesso esterne all’immobile. **Nelle zone P possono essere realizzati esclusivamente nell’area di sedime dell’immobile.** (...);*



Foto 1 e 2: locale tecnico seminterrato.

- La posizione attuale ha comportato l’interferenza con un esemplare arboreo di Pino d’Aleppo protetto ai sensi della L.R. 6/2005 oltre che dalla normativa del Parco, che, come si può vedere nelle foto di seguito riportate, ha subito interrimento del colletto a seguito del riporto di terreno che è stato necessario per rendere “seminterrato” l’edificio; non viene quindi rispettato il Regolamento del Parco all’art. 5.5 *Aree di pertinenza delle alberature nei giardini e/o in ambito urbano che prevede: E’ sempre vietata l’alterazione con ricoperture o sterri delle quote dei colletti delle piante interessate;*



Foto 3, 4 e 5: interrimento del colletto di un esemplare di pino d’Aleppo

Parere negativo alla sanatoria per le motivazioni sopra riportate, con sanzione per *danno con possibilità di ripristino* e ingiunzione del ripristino, che dovrà prevedere demolizione del manufatto, il

ripristino dei luoghi come da progetto nullaostato e la rimozione del terreno in eccesso nell'area di pertinenza del pino il cui colletto è stato interrato.

Di invitare il Comune ad applicare quanto previsto dalla L.R. 06/2005 in caso di disseccamento del pino d'Aleppo.

2. Per quanto riguarda la realizzazione del muro di contenimento adiacente all'edificio seminterrato da un lato, ed in continuità con le terre armate dall'altro, contrasta con l'art. 10 *Criteria per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e infrastrutture sui versanti* del Quaderno 2 del PdP, che prevede che *in ogni caso per le opere di contenimento, ove possibile, sono da preferirsi interventi di ingegneria naturalistica* e con l'art. 3.24 *Ampliamento di edifici esistenti e sistemazioni esterne ai fabbricati* del Regolamento del Parco secondo cui *per la realizzazione delle opere di ritenuta terra, quando necessarie per motivi geologici ed idrogeologici, andranno utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica*; in quanto la motivazione riportata nella relazione per cui il muro di cemento sarebbe stato necessario per realizzare il locale tecnico seminterrato non trova fondamento e l'opera di contenimento è possibile (come per il resto) con tecniche di ingegneria naturalistica.



Foto 6 e 7: muro di contenimento in cemento armato.

Parere negativo alla sanatoria per le motivazioni sopra riportate, con *danno con possibilità di ripristino* e ingiunzione del ripristino,

3. Per quanto concerne la terra armata, la difformità rispetto a quanto previsto nel progetto nullaostato, non è solamente legata alla diversa posizione, come descritto nella relazione, ma anche alla mancanza delle piante di specie arbustive, che dovevano essere inserite in fase di costruzione. Per quanto riguarda la diversa posizione delle terre armate rispetto al basamento costituito dalla gabbionata questa non contrasta con la normativa del Parco. Per quanto riguarda invece la mancanza delle piantine, l'opera realizzata non è conforme a quanto previsto dall'art. 3.27 del Regolamento, in quanto le Linee Guida AIPIN da questo richiamate precisano che *gli interventi a verde delle opere di sostegno devono prevedere oltre alle semine anche la messa a dimora di talee legnose e di arbusti autoctoni in zolla*.

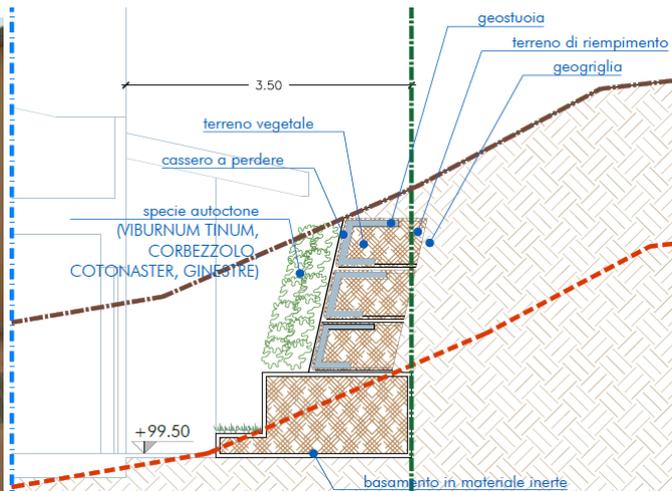


Foto 8: terre armate realizzate senza inserimento degli arbusti autoctoni (corbezzolo, ginestra, ecc.) e con disposizione degli elementi costruttivi difforme da quanto previsto nella Tav. A 14 Rev. 4 del 07/18.

Fig. 1: stralcio Tav. A 14 Rev. 4 del 07/18.

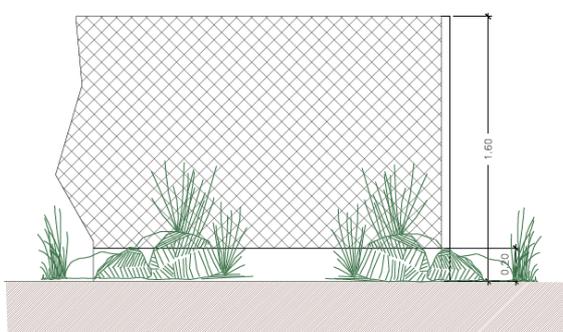
Parere positivo alla sanatoria (presa d'atto) con la prescrizione che le terre armate dovranno essere completate con la piantumazione di piante arbustive di specie autoctone, per le motivazioni sopra riportate.

4. Per quanto riguarda la recinzione a monte, risulta una difformità per la posizione, più arretrata rispetto alla casa, rispetto a quanto previsto nel progetto nullaostato. A questo riguardo la motivazione addotta dai progettisti, ovvero la "pendenza che si riscontra a monte" delle terre armate, non trova fondamento, in quanto la recinzione è stata installata non sul cambio di pendenza coincidente con il ciglio della prateria, ma in una porzione della stessa che ha pendenza omogenea.

Per tale motivo l'opera così come attualmente realizzata:

- non rispetta il perimetro della corte esclusiva dell'edificio e quindi contrasta sia con l'art. 3.18 *Recinzioni* del Regolamento del Parco per cui *le nuove recinzioni di tipo fisso possono essere installate solo per le corti esclusive di edifici, ovvero l'area con il requisito oggettivo della contiguità all'edificio e continuità morfologica, spaziale e paesaggistica*, sia con l'art. 16 *Recinzioni* del Quaderno 2 del PdP, per cui *sono inoltre consentiti le recinzioni fisse delle corti esclusive di edifici*;

RETE METALLICA



SCALA 1:20

Fig. 2: stralcio Tav. A 14 Rev. 4 del 07/18 raffigurante la sola rete, senza raffigurazione dei pali né indicazione dei materiali.



Foto da 9 a 15: recinzione realizzata con pali in ferro e plinti di cemento, ed installata diversi metri più arretrata rispetto al ciglio delle terre armate ed al cambio di pendenza, tale da interessare un'ampia porzione di prateria.

Parere negativo alla sanatoria per le motivazioni sopra riportate, con *danno con possibilità di ripristino* e ingiunzione del ripristino;

5. Per quanto concerne il “limite del giardino”, **parere positivo** alla sanatoria (presa d’atto) poiché la relazione riporta che “è stato realizzato lievemente in difformità rispetto allo stato concessionato”. Al riguardo si fa presente che senza un rilievo strumentale è impossibile verificare se gli sbancamenti siano o no superiori al limite massimo dei 2 m previsto dal Quaderno 3 del PdP e l’Ente non ha in dotazione nè gli strumenti necessari nè un bilancio adeguato a tali spese. E comunque le modifiche potrebbero essere ricomprese tra quelle irrilevanti ai sensi del comma 2-ter dell’art. 34 del D.P.R.n. 380/2001.



Foto. 16: porzione del giardino realizzata con ampiezza maggiore di quanto previsto nel progetto nullaostato.

6. Per quanto concerne il cordolo tra il giardino e l’area in breccino adibita a parcheggio, **parere positivo** alla sanatoria (presa d’atto) in quanto tale cordolo non era previsto nel progetto nullaostato (rif. Tav A 19 – Colori e materiali stato di progetto) ma seppur di notevole impatto visivo, l’attuale normativa non pone un esplicito divieto a tali realizzazioni in ZTO “E”.

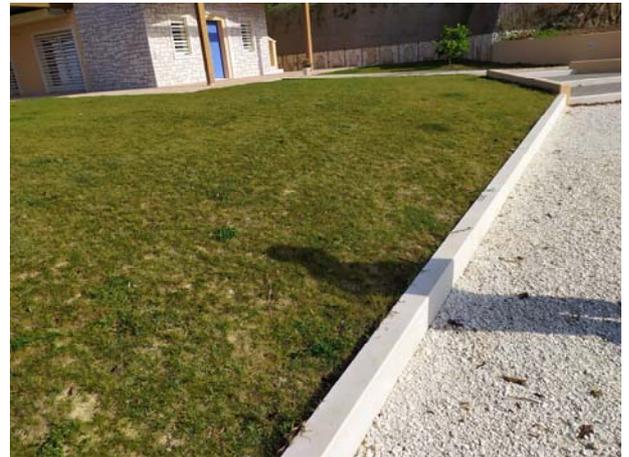


Foto da 17 a 18: cordoli di colore bianco tra il giardino inerbito ed il piazzale in ghiaio e cordoli in cemento di colore rosa presso l’accesso alla strada principale.

7. Per quanto concerne la scala esterna sul lato nord-nordovest questa è stata realizzata, oltre che con andamento difforme, anche con materiali difformi rispetto a quanto nullaostato, e la documentazione presentata non fa menzione di questa seconda difformità. Detta scala presenta struttura in cemento (basamento) e muratura di mattoni pieni, anziché in legno.

L'uso del mattone pieno è in linea con l'art. 13.1, poiché si tratta di un materiale utilizzato nella tradizione costruttiva locale, mentre il basamento in cemento a vista no.



Foto 19 e 20: scala di raccordo tra la corte principale dell'edificio e la porzione di giardino posta ad una quota inferiore, sul lato nord.

Fig. 3: particolare della scala tratto dal progetto nullaostato.

Parere positivo alla sanatoria (presa d'atto) con la prescrizione che l'opera venga completata coprendo le parti in cemento a vista con mattoni, per le motivazioni sopra riportate.

8. Per quanto riguarda la mancata realizzazione della staccionata sul limite del giardino, trattandosi di Variante al progetto e non di sanatoria, si rimanda ad apposito procedimento di variante.

9. Per quanto riguarda i “percorsi in ghiaietto” che nella relazione vengono definiti “pedonali” ma in realtà hanno ampiezza, conformazione e tipologia dei materiali tali da essere ritenuti carrabili, si evidenzia che nel progetto nullaostato non erano previsti né scavi né riporti, né alcun tipo di intervento nell’area posta ad ovest della scarpata a valle dell’edificio: la scarpata stessa coincideva in gran parte con quella preesistente, e si raccordava con il terrazzamento sottostante, anch’esso preesistente. L’area, durante il periodo dei lavori, è stata in gran parte soggetta a riporti di rocce da scavo, come ben documentato dalle foto aeree di Google Earth. Successivamente lo stato dei luoghi ha subito ulteriori modifiche ma non è stato ripristinato: l’attuale morfologia risulta modificata rispetto a quella ante intervento, (si veda precedente punto relativo all’ampliamento del giardino), il pianoro completamente inerbito esistente a valle dell’edificio, è stato trasformato in una strada inclinata e imbrecciata; anche la porzione di scarpata a valle del pianoro preesistente, è stata rimodellata, allargando la stradina, anch’essa preesistente, che tra l’altro si trova in parte al di fuori di ogni rilievo, sia *ante* che *post* intervento;



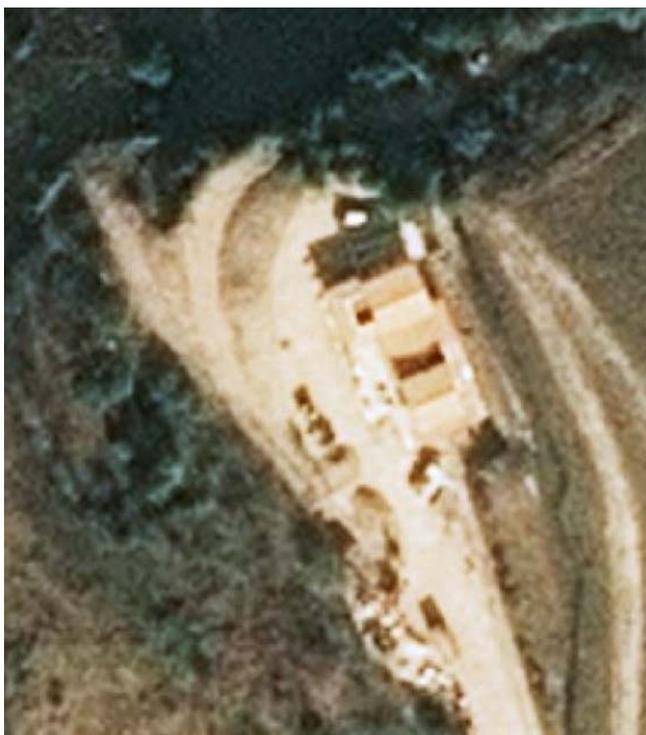


Figure da 4 a 6: immagini tratte da Google Earth (le prime due) e da Bing (la terza), disposte in ordine temporale. Risultano evidenti movimentazioni di terreno (sbancamenti e riporti) anche in aree in cui il progetto non ne prevedeva, con alterazioni dello stato dei luoghi e delle componenti ambientali molto maggiori di quanto non fosse prevedibile per la realizzazione nel rispetto del progetto nullaostato.

Parere positivo alla sanatoria (presa d'atto) *con le seguenti prescrizioni:*

- le superfici dovranno essere inerbite con semente autoctona seguendo quanto previsto dalle *Linee guida per la raccolta di seme in praterie ricche di specie* consultabile al link <http://www.daapv.unipd.it/SALVERE/LineeGuidaRaccoltaSemePraterieSeminaturali.pdf> ed in particolare con le tecniche della *raccolta per aspirazione* (pag. 11) o con le tecniche di *Raccolta di Erba verde e Fieno* (da pag. 7) (o in alternativa valutare e motivare *danno senza possibilità di ripristino*).
- la totalità delle scarpate presenti lungo entrambi i lati delle stradine, dovranno essere piantumate con specie arboree e arbustive autoctone di roverella, alaterno, corbezzolo, sorbi (degli uccellatori, domestico e ciavardello), acero campestre, ginestra, sanguinello, ginepro rosso, prugnolo, biancospino;

10. Per quanto riguarda il camminamento pedonale, realizzato con andamento rettilineo anziché curvo, e pavimentato con betonelle anziché in ghiaio, l'opera si discosta dal progetto nullaostato sia per dimensioni che per forma e materiali; si elencano di seguito una serie di considerazioni al riguardo:

- o Gli sbancamenti realizzati a monte del camminamento risultano difformi rispetto al progetto nullaostato, in cui la scarpata esistente non subiva modifiche (vedi sezione F-F' della Tav. A 14 Rev. 3 del 04/18 e Rev. 4 del 07/18 in cui non erano previsti sbancamenti o riporti di terreno).





Figure 7 e 8: stralci delle tavole del progetto approvato (in particolare per le sezioni tav. A14 rev. 4 del luglio 2018 - *Sezioni e particolari costruttivi opere di sistemazione con ingegneria naturalistica stato di progetto*) dalle quali si evince che non erano previsti sbancamenti o riporti a monte del camminamento pedonale (nelle sezioni con sbancamenti sono indicati in colori differenti il profilo originario del terreno e il profilo di progetto).

- L'andamento "curvo" del percorso inizialmente previsto in progetto, assecondava l'andamento naturale della scarpata, caratterizzato da un piccolo "rilievo" tra il pianoro in cui si trovava il vecchio edificio e quello su cui è stato realizzato il nuovo, rilievo che è stato completamente eliminato (vedi figure 9, 10 e 11 e foto da 21 a 23 riportati sotto);

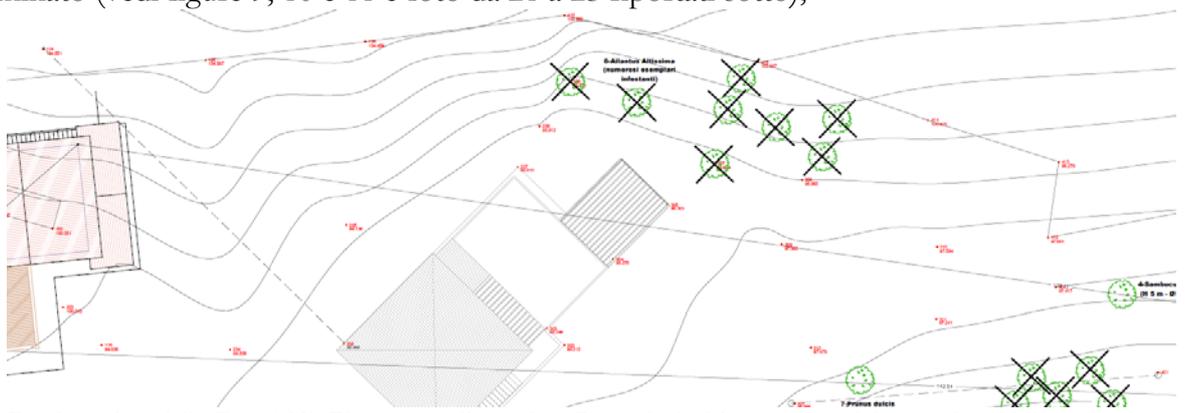


Fig. 9: stralcio della Tav. A02b Planimetria Generale – Piano degli abbattimenti - del settembre 2016.

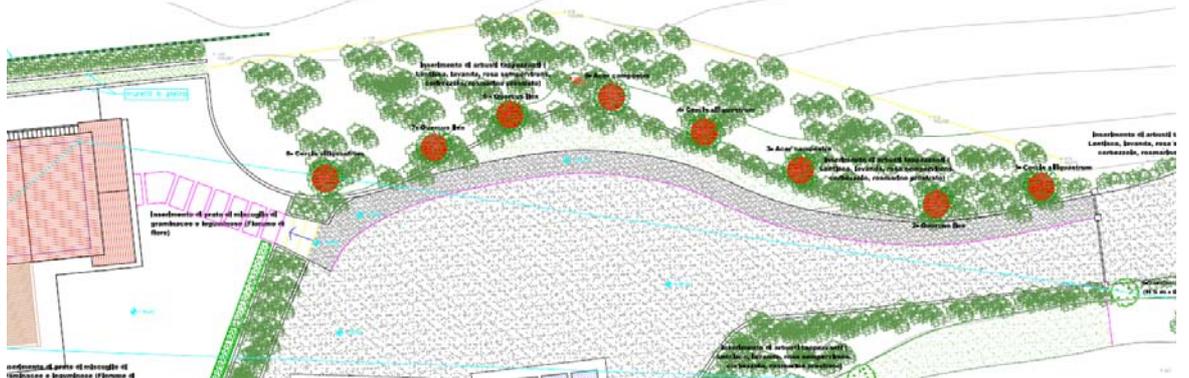


Fig. 10: stralcio della Tav. A05b Planimetria Generale – Stato di Progetto – del luglio 2018.

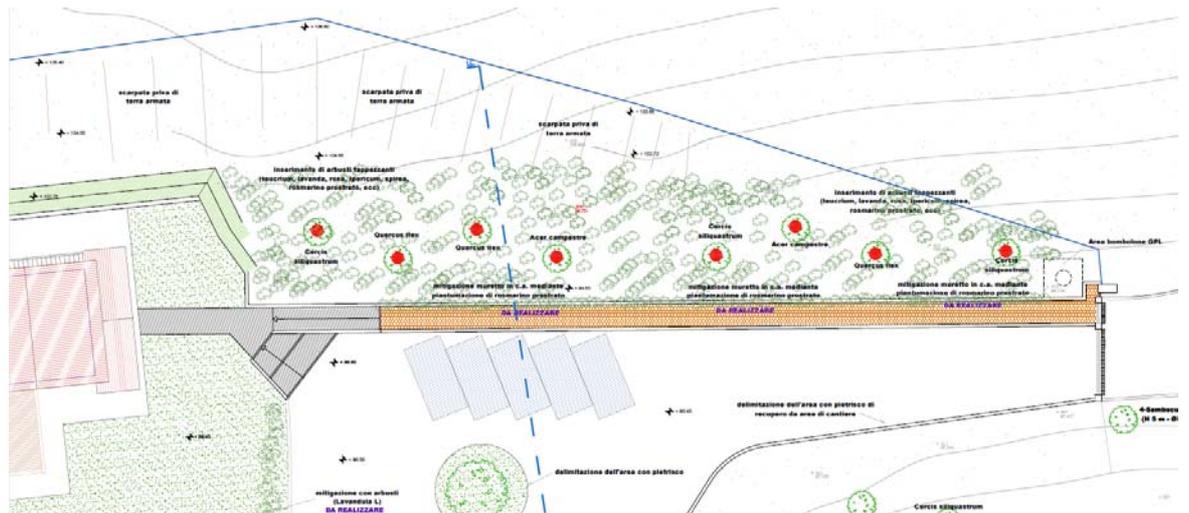


Fig. 11: stralcio della Tav. A02 Planimetria Generale – Stato di Fatto - del gennaio 2020.



Foto da 21 a 23: “rilievo” preesistente, posto tra il vecchio edificio e l’area in cui è stato realizzato il nuovo edificio.

- L’utilizzo di masselli di calcestruzzo per pavimentazioni esterne contrasta con l’art. 3.22 *Norme per la tutela del patrimonio edilizio rurale* del Regolamento del Parco che prescrive l’utilizzo di *materiali tipici della tradizione locale per le pavimentazioni esterne*;
- Il muro in cemento che attualmente costeggia interamente il camminamento, nel progetto nullaostato aveva dimensioni più contenute, per la porzione fuori terra, tanto da essere indicato come “cordolo in pietra” (vedi stralcio *tav. A14 rev. 4 del luglio 2018 - Sezioni e particolari costruttivi opere di sistemazione con ingegneria naturalistica stato di progetto* riportato in fig. 7) e, ad esclusione del solo tratto in prossimità del cancello, si discostava dal camminamento per quasi la totalità del tracciato, a delimitare un’aiuola laterale in cui le fitte piantumazioni di arbusti previste, ne

garantivano la completa mitigazione visiva (vedi stralcio della *Tav. A05b Planimetria Generale – Stato di Progetto* riportato in fig. 10);



Foto 24 e 25: camminamento pedonale dal cancello al nuovo edificio, muro laterale in cemento e muretti bassi nella porzione vicina all'abitazione.

- non erano previsti nel progetto nullaostato gli altri due muretti bassi presenti nel tratto iniziale (lato casa) del camminamento (vedi foto 24, 25),
- Per quanto riguarda infine il rispetto del Regolamento all'art. 3.26 *Edilizia ecosostenibile - Permeabilità del suolo e sottrazione di suolo*, per cui *nelle zone E, di cui al Dm 1444/68, in ogni tipo di intervento va quindi rispettato il sistema della permeabilità esistente ed eventuali nuove aree impermeabili possono essere realizzate solo se strettamente necessarie all'attività agricola o compensate con la rimozione di superfici impermeabili già esistenti non più utili; in queste zone non concorrono a creare superfici impermeabili, le aree necessarie per realizzare gli interventi ammessi dal PdP e le aree destinate alla realizzazione di marciapiedi perimetrali all'edificio e le superfici con indice di permeabilità uguale o superiore all'85 %*, l'area della superficie asfaltata della viabilità originaria che sarebbe stata rimossa, a compensazione della minore permeabilità della pavimentazione in blocchetti rispetto alla pavimentazione in ghiaio, indicata nella tav. A08 “Verifica permeabilità Stato di Fatto”, viene sovrastimata, come visibile dal confronto tra lo stralcio in Fig. 12 e le foto riportate sotto;

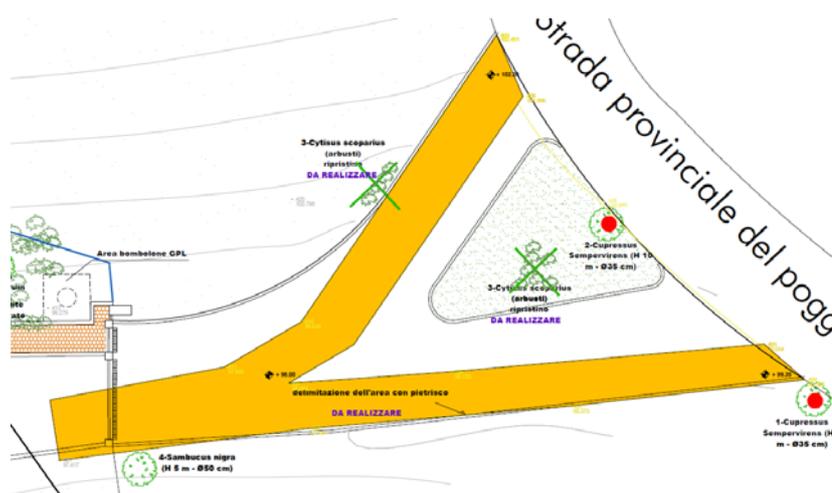


Fig. 12: stralcio della Tav. A08 – Verifica permeabilità Stato di Fatto, con indicazione in giallo della superficie conteggiata dai progettisti come “area resa permeabile”.



Foto da 26, 27 a 28: indicazione dei tratti asfaltati presenti sul posto prima dell'inizio dei lavori.

Parere positivo alla sanatoria (presa d'atto) per quanto riguarda l'andamento diritto del camminamento anziché curvo con prescrizione di messa a dimora di piante ricadenti a mascheramento del muro di cemento e **parere negativo** alla sanatoria per quanto riguarda la pavimentazione (per tipologia e caratteristica impermeabile della stessa) con sanzione per *danno con possibilità di ripristino* e ingiunzione del ripristino con ghiaio al posto delle betonelle.

11. **Parere positivo** alla sanatoria (presa d'atto) per quanto riguarda il cancello d'ingresso per il quale i progettisti dichiarano che l'unica difformità consiste nel "posizionamento leggermente più a monte per non interferire con la scarpata a valle".
12. Per quanto concerne i cordoli dell'accesso carrabile e della viabilità privata si evidenzia che:

- l'art. 3.20 - *Passi carrabili e accessi alle proprietà* del Regolamento prevede che (...) I progetti dovranno prevedere un'analisi dettagliata del contorno che dimostri che la soluzione scelta comporti il minor impatto paesaggistico e ambientale evitando sbancamenti e riporti importanti rispetto ai siti di riferimento (...).

Al riguardo si ritiene "non dimostrato" che la soluzione di realizzare i cordoli a contornare tutte le superfici carrabili costituenti l'accesso e la viabilità privata, sia la soluzione a minore impatto ambientale e paesaggistico, in quanto, dal punto di vista ambientale, i cordoli possono creare interferenze con gli spostamenti della "piccola fauna", mentre dal punto di vista paesaggistico risultano particolarmente impattanti, passando lungo la strada comunale, e non solo per la colorazione scelta (rosa), ma anche perché si tratta di sistemazioni assai poco diffuse nei contesti agricoli, che richiamano altri ambiti territoriali (strade a maggior traffico, zone industriali, centri abitati...);

- l'art 3.31 – *Interventi sulle infrastrutture viarie* del Regolamento prevede che (...) *cordoli e muretti di protezione strade, nel caso di infrastrutture con volumi di traffico basso, non debbono impedire l'attraverso*

da parte delle specie faunistiche. A questo scopo l'altezza deve essere contenuta al minimo indispensabile e solo in casi particolari e ben motivati può essere superiore a 70 cm. La loro continuità deve essere interrotta ogni 25 m con un varco di almeno 3 m. (...)

- *l'Allegato H al Regolamento, Misure per la tutela della fauna prevede per la Viabilità - Cordoli e muretti - Obbligo di prevedere interruzioni per permettere alla fauna di uscire dalla sede della carreggiata.*



Foto da 29 a 31: cordoli a corredo dell'accesso stradale e strada privata.

Parere positivo alla sanatoria (presa d'atto) con la prescrizione di togliere il cordolo posto nella parte più a valle dell'accesso per garantire il rispetto dell'allegato H del regolamento (limitare eventuale "effetto trappola").

13. **Parere positivo** alla sanatoria (presa d'atto) per quanto riguarda l'aiuola di ingresso che è stata realizzata più ampia che in progetto, e di forma triangolare, similmente alla forma originaria, poiché tale forma aumenta la superficie a verde.
14. Per quanto riguarda i punti 14) e 17), premesso che la "Relazione su opere in sanatoria" rimanda ad una non meglio identificata "relazione tecnica in ambito botanico-vegetazionale del Dott. Agr. Daniele Pagano" (tra i documenti consegnati con rif. al prot. 297 del 23/01/2020 non è presente una relazione botanico-vegetazionale), poiché trattasi di interventi di piantumazione non ancora realizzati, da autorizzare come Variante al progetto autorizzato, oppure già previsti e nullaostati, non vengono presi in considerazione in questa fase, in cui il procedimento è quello della sanatoria. Si ritiene però importante ribadire che tutte le alberature abbattute abusivamente dovranno essere compensate almeno con un rapporto 2 a 1 (due nuove piante per ognuna abbattuta).

15. Eliminazione delle ginestre radicate a monte dell'accesso e nell'aiuola centrale (erroneamente indicate nel progetto originario come *Cytisus scoparius*). Al riguardo la relazione omette di evidenziare che la scarpata stessa su cui erano radicate le piante, posta subito a monte dell'accesso stradale, è stata riprofilata (figure 13 e 14),



Foto 32 e 33: rispettivamente cordoli in cemento pitturati di rosa e scarpata riprofilata.

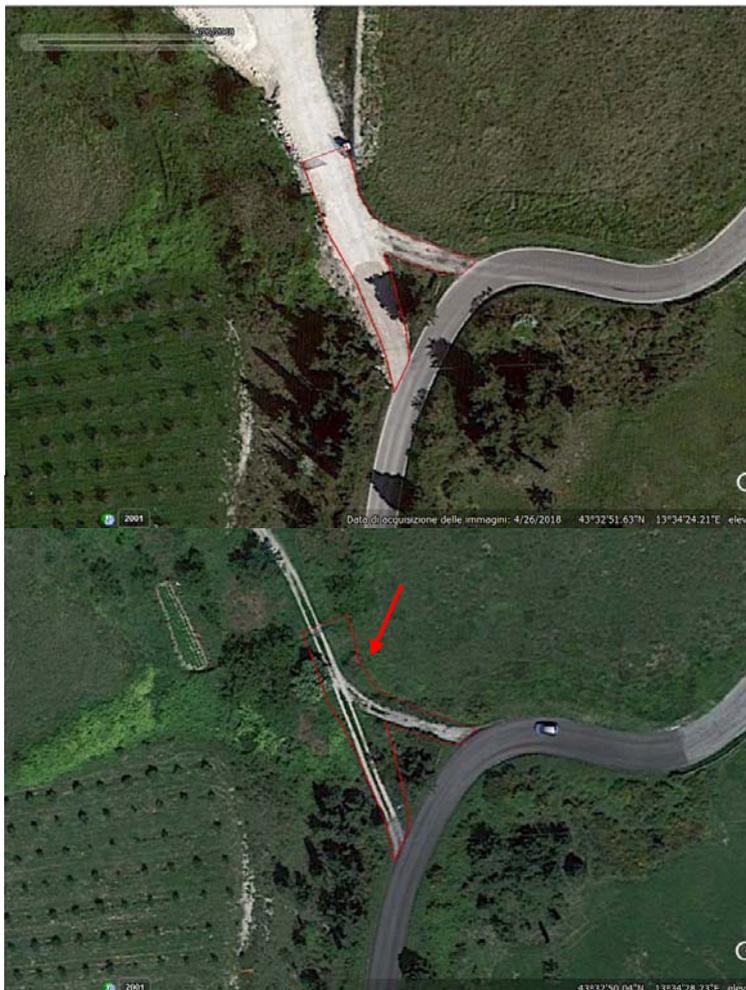


Figure 13 e 14: dal confronto delle foto aeree su Google Earth è evidente l'arretramento della scarpata.

Parere positivo alla sanatoria (presa d'atto) con la prescrizione di piantumazione con ginestre sia nella scarpata a monte dell'accesso che nell'aiuola centrale.

16. Per quanto riguarda la delimitazione in pietrisco, che nella relazione viene indicata come “da realizzare” non vengono presi in considerazione in questa fase, in cui il procedimento è quello della sanatoria;
17. Si veda il punto 14)
18. Per quanto riguarda le fognature, si evidenzia che l'impianto è stato realizzato molto vicino agli esemplari arborei, non dimostrando l'effettiva mancanza di soluzioni alternative. Una soluzione ad esempio poteva essere quella di collocare i pozzetti più a est, verso gli alberi, senza invaderne l'area di pertinenza, e collocare la condotta (o le condotte, se necessario) per la subirrigazione nel pianoro posto valle del nuovo edificio, attualmente trasformato in una strada inclinata.
Parere positivo alla sanatoria (presa d'atto), poiché non si ha ancora certezza del danneggiamento degli esemplari arborei in quanto gli stessi sono ancora in vita e non manifestavano, al momento dell'ultimo sopralluogo, segni di deperimento;
Di invitare il Comune ad applicare quanto previsto dalla L.R. 06/2005 in caso di disseccamento delle piante.
19. Per quanto riguarda le modifiche interne, si rimanda al Comune in quanto non di nostra competenza;
20. Per quanto concerne la mancata realizzazione degli spazi dedicati alla fauna, rispondenti ad una precisa prescrizione del Parco in fase di rilascio del nulla osta, e la proposta di compensazioni alternative, trattandosi di interventi non realizzati, da autorizzare eventualmente come Variante al progetto autorizzato, non fanno propriamente parte della sanatoria e vengono pertanto rimandate ad un ulteriore apposito procedimento.
21. Per quanto riguarda le quote altimetriche si rimanda ai punti 5), 9), e 10) sopra descritti;
22. Per quanto riguarda la mancata realizzazione dei car-port con pannelli fotovoltaici, come previsto dal progetto nullaostato, **si rimanda al Comune la verifica** circa il mantenimento o meno dei requisiti previsti dalla Legge sul Piano Casa, in virtù dei quali è stato autorizzato l'aumento volumetrico e la realizzazione del vano tecnico fuori terra.

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 nel rispetto del DPR 380/01.

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

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

	<p style="text-align: center;">ENTE Parco Regionale del Conero Via Peschiera, 30 – 60020 Sirolo (AN)</p>	<p style="text-align: center;">VERBALE N. 93 COMMISSIONE TECNICA SEDUTA DEL 27/05/2020</p>
---	---	---

Il giorno 27/05/2020 alle 15:00 si è riunita la Commissione Tecnica nominata con delibera di Consiglio Direttivo n. 33 del 18.07.2019 per l'espressione del parere in merito agli Atti Edilizi ed Urbanistici finalizzato al rilascio del nulla osta ai sensi dell'art. 13 L.394/91, art.26 L.R. 15/94 ed art.3 N.T.A. del Piano del Parco.

presente assente

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	MAINIERO Dott.Geol. Maurizio
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	MORESCHI Arch. Tommaso
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PASINI Dott.For. Ilaria
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PERNA Dott. Paolo
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ZANNINI Dott. Marco

Si dà atto che il Direttore svolge anche la funzione di Segretario e che sono presenti:

- Arch. Ludovico Caravaggi Vivian responsabile del procedimento per il rilascio dei nulla osta di carattere urbanistico come previsto nella Determinazione Direttoriale n. 58 del 19.11.2009.
- Agr. Elisabetta Ferroni responsabile del procedimento per il rilascio dei nulla osta di carattere ecologico-ambientale in particolare per i pareri in merito alla Valutazione di Incidenza che possono avere incidenza significativa sull'ambiente e le opere ed interventi che possono avere incidenza sul sistema fisico naturale, come previsto nella Determinazione Direttoriale n. 71 del 04.07.2018.

Riferimenti pratica n. 297 del 23/01/2020 (rif. 2320 del 26/07/2019 e seguenti, 2979 del 02/08/2018 e 3386 del 23/08/2017

Richiedente: Comune di Ancona per Silvia Binci.

Progettisti: Ing. Vladimiro Muti, Ing. Luca Muti, Geol. Boccarossa Stefano, Daniele Pagano Dott. Agronomo.

Oggetto: Permesso di costruire per demolizione e ricostruzione di edificio con aumento entro il 40 per cento della volumetria esistente ai sensi dell'art. 2 commi 1 e 2 lettera b della L.R. n. 19/2010 (Piano Casa) e spostamento dell'area di sedime della nuova costruzione entro ml 50 rispetto a quella esistente; cambio di destinazione in due unità di civile abitazione, realizzazione di un interrato ad uso cantina, realizzazione di un pergolato con copertura non rigida e installazione dei pannelli solari sulla corte di proprietà - frazione Poggio 98/a – 60129 Ancona – SANATORIA.

Premesso che

Il personale tecnico del Parco ha effettuato i seguenti sopralluoghi sul posto:

- *In data 18/01/2017 finalizzato all'istruttoria della pratica inizialmente presentata (prot. 4955 del 21/12/2016);*
- *Sopralluogo in aprile/maggio del 2017 con l'Agr. Pagano finalizzato principalmente alla verifica della presenza di orchidee nella prateria sovrastante il sito di intervento;*
- *In data 24/01/2018 veniva effettuato sopralluogo congiunto alla presenza dell'arch. Ludovico Caravaggi Vivian e Mar.Ca.Patella Nicola Carabinieri del Poggio;*

- In data 30/08/19 finalizzato all'istruttoria della pratica inizialmente presentata come richiesta di variante;
- In data 15/10/19 in presenza del Ten. Fiori (Polizia Municipale del Comune di Ancona) finalizzato a supportare la "squadra edilizia" per la verifica delle alberature;
- In data 11/12/19 in presenza del Prof. Fabio Taffetani finalizzato a verificare le migliori modalità e tempi di rotazione del decespugliamento delle praterie, prescritto dal Parco al richiedente con il rilascio del nulla osta, e finalizzato al ripristino e mantenimento dell'habitat 6210*;

In data 23/01/2018, con nota prot. 229, i Carabinieri del Poggio comunicavano al Parco di aver proceduto al sequestro del cantiere, e in data 24/01/2018, su richiesta dei Carabinieri stessi, l'Arch. Ludovico Caravaggi dell'Ufficio Urbanistica ha effettuato un sopralluogo sul posto, a seguito del quale sono stati effettuati una serie di "rilievi", illustrati nella nostra nota prot. 696 del 21/02/2018.

In data 31/01/2018 il Procuratore della Repubblica ha avanzato richiesta per il "sequestro preventivo" del cantiere, avendo rilevato che, fino al 16/01/2018, era avvenuta la "realizzazione di lavori edili difformi dal progetto approvato", ed in particolare:

- *viale di accesso preparato con un fondo di inerti contenenti resti di fresatura di asfalto, materiale equiparabile a rifiuto;*
- *sopraelevazione del viale di accesso in difformità da quanto autorizzato;*
- *allargamento del viale di accesso fino a 7,8 m, in difformità da quanto autorizzato;*
- *sopraelevazione dell'area intorno all'edificio in demolizione in misura eccessiva rispetto a quanto autorizzato (60 cm contro un autorizzato di 12,2);*
- *realizzazione di un piano la cui superficie eccede di 10 m lineari il progetto autorizzato*
- *modifica del piano del terreno mediante opere di scavo per una incidenza superiore ai due metri lineari in altezza;*

In data 03/02/2018 il Giudice per le indagini preliminari ha rigettato la richiesta di sequestro preventivo del cantiere, reputando "plausibile che – allo stato embrionale di realizzazione del progetto di ristrutturazione assentito dalle autorità competenti – gli sbancamenti, i riporti e le movimentazioni di terra in contestazione abbiano carattere di provvisorietà e siano (anche) funzionali all'accesso nel cantiere dei mezzi". Il giudice conclude quindi che "sarà ovviamente compito degli organi di polizia territorialmente competenti quello di monitorare le fasi successive della ristrutturazione onde verificare l'effettivo rispetto dei dati progettuali approvati";

In occasione del sopralluogo effettuato in data 30/08/19 e finalizzato all'istruttoria della pratica inizialmente presentata come "variante al progetto" (prot. 4955 del 21/12/2016), si è potuto verificare che le opere previste in variante erano in prevalenza state realizzate in assenza del nulla osta e lo stato di fatto di alcuni ambiti delle aree esterne erano differenti rispetto a quanto indicato negli elaborati dello stato di progetto e di fatto (dove non dovevano essere previsti lavori e/o opere).

Con i sopralluoghi effettuati in data 30/08/19 e con i successivi in data 15/10/19 e 11/12/19, è stata acquisita abbondante documentazione fotografica dei luoghi, ed in data 20/09/2019, prot. 2786, il Parco ha chiesto delucidazioni al Comune e in particolare se la pratica dovesse configurarsi come una richiesta di sanatoria anziché come richiesta di nulla osta per variante al progetto.

In data 08/11/2019, prot. 3336, è arrivata la richiesta di sanatoria da parte della richiedente; successivamente, con nota prot. 3736 del 11/12/2019 il Parco, evidenziando che *dal confronto tra la documentazione fotografica prodotta in occasione dei sopralluoghi, le foto aeree disponibili su Google Earth e gli elaborati della pratica di sanatoria in oggetto, risultano essere state realizzate delle sistemazioni esterne differenti rispetto a quanto rappresentato negli elaborati*, ha richiesto le seguenti integrazioni:

- elaborati e relazioni descrittive dello "stato attuale" con individuazione e descrizione di tutte le opere e interventi in sanatoria (è necessario apposito rilievo (strumentale e fotografico) nonché sezioni nei punti di maggiore sbancamento e/o riporto);
- Un progetto che individui precisamente (sia come collocazione che come dettagli costruttivi) gli interventi compensativi a tutela della fauna che si propone di realizzare, incluso, per l'annesso che viene proposto come collocazione alternativa all'edificio oggetto di intervento, un progetto edilizio, se necessario ai sensi della vigente normativa, sulla base delle modifiche che il faunista riterrà necessarie al fine di rendere l'edificio funzionale allo scopo;
- documentazione di dettaglio comprovante la tipologia di superficie (se asfaltata o depolverizzata) e l'estensione, della superficie impermeabile rimossa (con documentazione fotografica o altra documentazione ritenuta idonea).

In data 23/01/2020, prot. n. 297, è pervenuta la nuova documentazione a corredo della richiesta di sanatoria.

Il Regolamento del Parco prevede, all'art. 3.7 - *Opere in sanatoria - In caso di richiesta di sanatoria per le opere eseguite in assenza di titolo abilitativo o in parziale o totale difformità dal titolo abilitativo l'Ente Parco rilascia parere in merito. Il parere non è inteso quale nulla-osta, ma esclusivamente quale presa d'atto che deve definire se i lavori effettuati senza titolo abilitativo rientrano o meno tra le opere suscettibili di sanatoria e sanabili conformemente ad eventuali leggi speciali ed al DPR 380/01 nel rapporto con la disciplina del PdP e del regolamento del Parco.*

In caso di interventi od opere che non rispettano la propria normativa, il Parco rilascia parere negativo alla sanatoria (non presa atto alla sanatoria) e si applica l'art. 23 del Regolamento del Parco in particolare per quanto riguarda il ripristino dello stato dei luoghi e la ricostituzione, ove possibile, della vegetazione e degli habitat compromessi.

Si evidenzia inoltre che la documentazione presentata non risponde alle richieste formulate in quanto:

- Sia nella Tav. A02 "Planimetria Generale Stato di Fatto", che in quella Tav. A03 "Planimetria Generale Opere in Difformità", sono stati inseriti anche interventi progettuali non ancora realizzati, sia già nullaostati, che in variante, che, in entrambi i casi, non hanno nulla a che fare con la sanatoria, che per definizione è riferita ad opere e interventi già realizzati. Al riguardo, in un incontro effettuato presso gli uffici del Parco in data 20/12/19, si era chiesto proprio di indicare nella documentazione della sanatoria solamente le opere e gli interventi realizzati in difformità al progetto nullaostato, e di tenere separate le opere e interventi non realizzati che si intende stralciare dal progetto o realizzare in maniera diversa, (oggetto di variante), nonché gli interventi (prevalentemente sulla vegetazione) che devono ancora essere realizzati, nel rispetto del progetto;
- Non sono state indicate tutte le opere e gli interventi eseguiti in difformità rispetto al progetto nullaostato.

Si elencano di seguito, per ciascun intervento/opera oggetto di sanatoria e seguendo la numerazione utilizzata nella "Relazione su opere in sanatoria" a firma dell'Ing. Vladimiro Muti, i pareri in merito alla sanatoria:

1. Per quanto riguarda la posizione attuale del locale tecnico risulta che:
 - o non rispetta il Regolamento del Parco all'art. 3.9.4 - *Realizzazione di interrati e seminterrati - Tali costruzioni non possono essere realizzate nelle zone Ri. Nelle zone Ro possono essere realizzati esclusivamente nell'area di sedime dell'immobile e se non prevedono rampe, percorsi e strade di accesso esterne all'immobile. **Nelle zone P possono essere realizzati esclusivamente nell'area di sedime dell'immobile.** (...);*



Foto 1 e 2: locale tecnico seminterrato.

- o La posizione attuale ha comportato l'interferenza con un esemplare arboreo di Pino d'Aleppo protetto ai sensi della L.R. 6/2005 oltre che dalla normativa del Parco, che, come si può vedere nelle foto di seguito riportate, ha subito interrimento del colletto a seguito del riporto di terreno che è stato necessario per rendere "seminterrato" l'edificio; non viene quindi rispettato il Regolamento del Parco all'art. 5.5 *Aree di pertinenza delle alberature nei giardini e/o in ambito urbano* che prevede: *E' sempre vietata l'alterazione con ricoperture o sterri delle quote dei colletti delle piante interessate;*



Foto 3, 4 e 5: interrimento del colletto di un esemplare di pino d'Aleppo

Parere negativo alla sanatoria per le motivazioni sopra riportate, con sanzione per *danno con possibilità di ripristino* e ingiunzione del ripristino, che dovrà prevedere demolizione del manufatto, il ripristino dei luoghi come da progetto nullaostato e la rimozione del terreno in eccesso nell'area di pertinenza del pino il cui colletto è stato interrato.

Di invitare il Comune ad applicare quanto previsto dalla L.R. 06/2005 in caso di disseccamento del pino d'Aleppo.

2. Per quanto riguarda la realizzazione del muro di contenimento adiacente all'edificio seminterrato da un lato, ed in continuità con le terre armate dall'altro, contrasta con l'art. 10 *Criteri per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e infrastrutture sui versanti* del Quaderno 2 del PdP, che prevede che *in ogni caso per le opere di contenimento, ove possibile, sono da preferirsi interventi di ingegneria naturalistica* e con l'art. 3.24 *Ampliamento di edifici esistenti e sistemazioni esterne ai fabbricati* del Regolamento del Parco secondo cui *per la realizzazione delle opere di ritenuta terra, quando necessarie per motivi geologici ed idrogeologici, andranno utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica*; in quanto la motivazione riportata nella relazione per cui il muro di cemento sarebbe stato necessario per realizzare il locale tecnico seminterrato non trova

fondamento e l'opera di contenimento è possibile (come per il resto) con tecniche di ingegneria naturalistica.



Foto 6 e 7: muro di contenimento in cemento armato.

Parere negativo alla sanatoria per le motivazioni sopra riportate, con *danno con possibilità di ripristino* e ingiunzione del ripristino,

3. Per quanto concerne la terra armata, la difformità rispetto a quanto previsto nel progetto nullaostato, non è solamente legata alla diversa posizione, come descritto nella relazione, ma anche alla mancanza delle piante di specie arbustive, che dovevano essere inserite in fase di costruzione. Per quanto riguarda la diversa posizione delle terre armate rispetto al basamento costituito dalla gabbionata questa non contrasta con la normativa del Parco. Per quanto riguarda invece la mancanza delle piantine, l'opera realizzata non è conforme a quanto previsto dall'art. 3.27 del Regolamento, in quanto le Linee Guida AIPIN da questo richiamate precisano che *gli interventi a verde delle opere di sostegno devono prevedere oltre alle semine anche la messa a dimora di talee legnose e di arbusti autoctoni in zolla*.



Foto 8: terre armate realizzate senza inserimento degli arbusti autoctoni (corbezzolo, ginestra, ecc.) e con disposizione degli elementi costruttivi difforme da quanto previsto nella Tav. A 14 Rev. 4 del 07/18.

Fig. 1: stralcio Tav. A 14 Rev. 4 del 07/18.

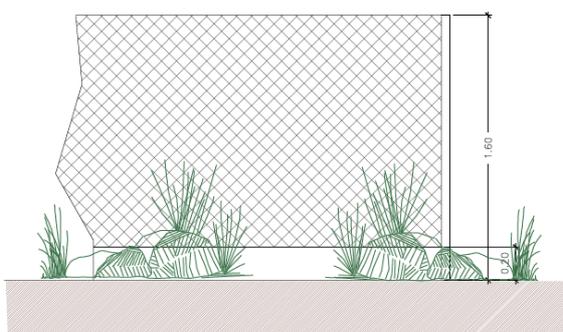
Parere positivo alla sanatoria (presa d'atto) con la prescrizione che le terre armate dovranno essere completate con la piantumazione di piante arbustive di specie autoctone, per le motivazioni sopra riportate.

4. Per quanto riguarda la recinzione a monte, risulta una difformità per la posizione, più arretrata rispetto alla casa, rispetto a quanto previsto nel progetto nullaostato. A questo riguardo la motivazione addotta dai progettisti, ovvero la “pendenza che si riscontra a monte” delle terre armate, non trova fondamento, in quanto la recinzione è stata installata non sul cambio di pendenza coincidente con il ciglio della prateria, ma in una porzione della stessa che ha pendenza omogenea.

Per tale motivo l'opera così come attualmente realizzata:

- non rispetta il perimetro della corte esclusiva dell'edificio e quindi contrasta sia con l'art. 3.18 *Recinzioni* del Regolamento del Parco per cui *le nuove recinzioni di tipo fisso possono essere installate solo per le corti esclusive di edifici, ovvero l'area con il requisito oggettivo della contiguità all'edificio e continuità morfologica, spaziale e paesaggistica*, sia con l'art. 16 *Recinzioni* del Quaderno 2 del PdP, per cui *sono inoltre consentiti le recinzioni fisse delle corti esclusive di edifici*;

RETE METALLICA



SCALA 1:20

Fig. 2: stralcio Tav. A 14 Rev. 4 del 07/18 raffigurante la sola rete, senza raffigurazione dei pali nè indicazione dei materiali.





Foto da 9 a 15: recinzione realizzata con pali in ferro e plinti di cemento, ed installata diversi metri più arretrata rispetto al ciglio delle terre armate ed al cambio di pendenza, tale da interessare un'ampia porzione di prateria.

Parere negativo alla sanatoria per le motivazioni sopra riportate, con *danno con possibilità di ripristino* e ingiunzione del ripristino;

5. Per quanto concerne il “limite del giardino”, **parere positivo** alla sanatoria (presa d'atto) poichè la relazione riporta che “è stato realizzato lievemente in difformità rispetto allo stato concessionato”. Al riguardo si fa presente che senza un rilievo strumentale è impossibile verificare se gli sbancamenti siano o no superiori al limite massimo dei 2 m previsto dal Quaderno 3 del PdP e l'Ente non ha in dotazione nè gli strumenti necessari nè un bilancio adeguato a tali spese. E comunque le modifiche potrebbero essere ricomprese tra quelle irrilevanti ai sensi del comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R.n. 380/2001.



Foto. 16: porzione del giardino realizzata con ampiezza maggiore di quanto previsto nel progetto nullaostato.

6. Per quanto concerne il cordolo tra il giardino e l'area in breccino adibita a parcheggio, **parere positivo** alla sanatoria (presa d'atto) in quanto tale cordolo non era previsto nel progetto nullaostato (rif. Tav A 19 – Colori e materiali stato di progetto) ma seppur di notevole impatto visivo, l'attuale normativa non pone un esplicito divieto a tali realizzazioni in ZTO "E".



Foto da 17 a 18: cordoli di colore bianco tra il giardino inerbito ed il piazzale in ghiaino e cordoli in cemento di colore rosa presso l'accesso alla strada principale.

7. Per quanto concerne la scala esterna sul lato nord-nordovest questa è stata realizzata, oltre che con andamento difforme, anche con materiali difformi rispetto a quanto nullaostato, e la documentazione presentata non fa menzione di questa seconda difformità. Detta scala presenta struttura in cemento (basamento) e muratura di mattoni pieni, anziché in legno.

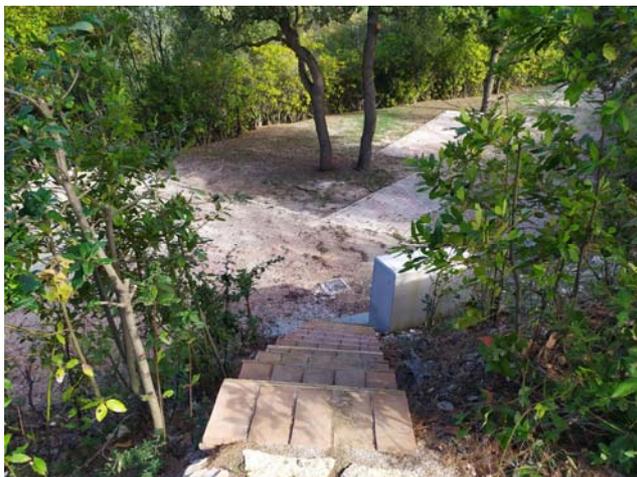




Foto 19 e 20: scala di raccordo tra la corte principale dell'edificio e la porzione di giardino posta ad una quota inferiore, sul lato nord.

Fig. 3: particolare della scala tratto dal progetto nullaostato.

L'uso del mattone pieno è in linea con l'art. 13.1, poiché si tratta di un materiale utilizzato nella tradizione costruttiva locale, mentre il basamento in cemento a vista no.

Parere positivo alla sanatoria (presa d'atto) con la prescrizione che l'opera venga completata coprendo le parti in cemento a vista con mattoni, per le motivazioni sopra riportate.

8. Per quanto riguarda la mancata realizzazione della staccionata sul limite del giardino, trattandosi di Variante al progetto e non di sanatoria, si rimanda ad apposito procedimento di variante.
9. Per quanto riguarda i "percorsi in ghiaietto" che nella relazione vengono definiti "pedonali" ma in realtà hanno ampiezza, conformazione e tipologia dei materiali tali da essere ritenuti carrabili, si evidenzia che nel progetto nullaostato non erano previsti né scavi né riporti, né alcun tipo di intervento nell'area posta ad ovest della scarpata a valle dell'edificio: la scarpata stessa coincideva in gran parte con quella preesistente, e si raccordava con il terrazzamento sottostante, anch'esso preesistente. L'area, durante il periodo dei lavori, è stata in gran parte soggetta a riporti di rocce da scavo, come ben documentato dalle foto aeree di Google Earth. Successivamente lo stato dei luoghi ha subito ulteriori modifiche ma non è stato ripristinato: l'attuale morfologia risulta modificata rispetto a quella ante intervento, (si veda precedente punto relativo all'ampliamento del giardino), il pianoro completamente inerbito esistente a valle dell'edificio, è stato trasformato in una strada inclinata e imbrecciata; anche la porzione di scarpata a valle del pianoro preesistente, è stata rimodellata, allargando la stradina, anch'essa preesistente, che tra l'altro si trova in parte al di fuori di ogni rilievo, sia *ante* che *post* intervento;



Figure da 4 a 6: immagini tratte da Google Earth (le prime due) e da Bing (la terza), disposte in ordine temporale. Risultano evidenti movimentazioni di terreno (sbancamenti e riporti) anche in aree in cui il progetto non ne prevedeva, con alterazioni dello stato dei luoghi e delle componenti ambientali molto maggiori di quanto non fosse prevedibile per la realizzazione nel rispetto del progetto nullaostato.

Parere positivo alla sanatoria (presa d'atto) *con le seguenti prescrizioni:*

- le superfici dovranno essere inerbite con semente autoctona seguendo quanto previsto dalle *Linee guida per la raccolta di seme in praterie ricche di specie* consultabile al link <http://www.daapv.unipd.it/SALVERE/LineeGuidaRaccoltaSemePraterieSeminaturali.pdf> ed in particolare con le tecniche della *raccolta per aspirazione* (pag. 11) o con le tecniche di *Raccolta di Erba verde e Fieno* (da pag. 7) (o in alternativa valutare e motivare *danno senza possibilità di ripristino*).
- la totalità delle scarpate presenti lungo entrambi i lati delle stradine, dovranno essere piantumate con specie arboree e arbustive autoctone di roverella, alaterno, corbezzolo, sorbi (degli uccellatori, domestico e ciavardello), acero campestre, ginestra, sanguinello, ginepro rosso, prugnolo, biancospino;

10. Per quanto riguarda il camminamento pedonale, realizzato con andamento rettilineo anziché curvo, e pavimentato con betonelle anziché in ghiaio, l'opera si discosta dal progetto nullaostato sia per dimensioni che per forma e materiali; si elencano di seguito una serie di considerazioni al riguardo:

- Gli sbancamenti realizzati a monte del camminamento risultano difformi rispetto al progetto nullaostato, in cui la scarpata esistente non subiva modifiche (vedi sezione F-F' della Tav. A 14 Rev. 3 del 04/18 e Rev. 4 del 07/18 in cui non erano previsti sbancamenti o riporti di terreno).

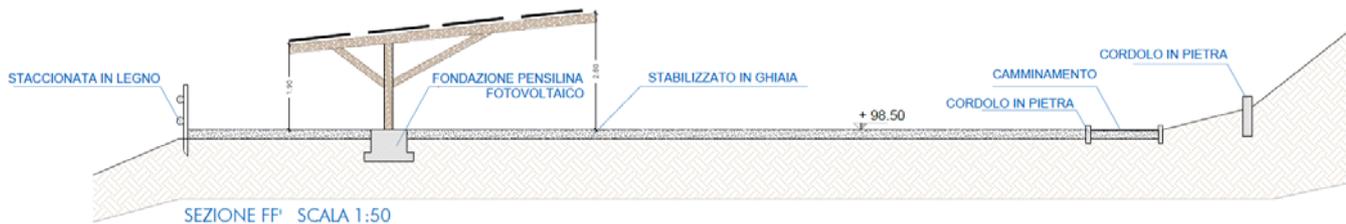


Figure 7 e 8: stralci delle tavole del progetto approvato (in particolare per le sezioni tav. A14 rev. 4 del luglio 2018 - *Sezioni e particolari costruttivi opere di sistemazione con ingegneria naturalistica stato di progetto*) dalle quali si evince che non erano previsti sbancamenti o riporti a monte del camminamento pedonale (nelle sezioni con sbancamenti sono indicati in colori differenti il profilo originario del terreno e il profilo di progetto).

- L'andamento "curvo" del percorso inizialmente previsto in progetto, assecondava l'andamento naturale della scarpata, caratterizzato da un piccolo "rilievo" tra il pianoro in cui si trovava il vecchio edificio e quello su cui è stato realizzato il nuovo, rilievo che è stato completamente eliminato (vedi figure 9, 10 e 11 e foto da 21 a 23 riportati sotto);



Fig. 9: stralcio della Tav. A02b Planimetria Generale – Piano degli abbattimenti - del settembre 2016.

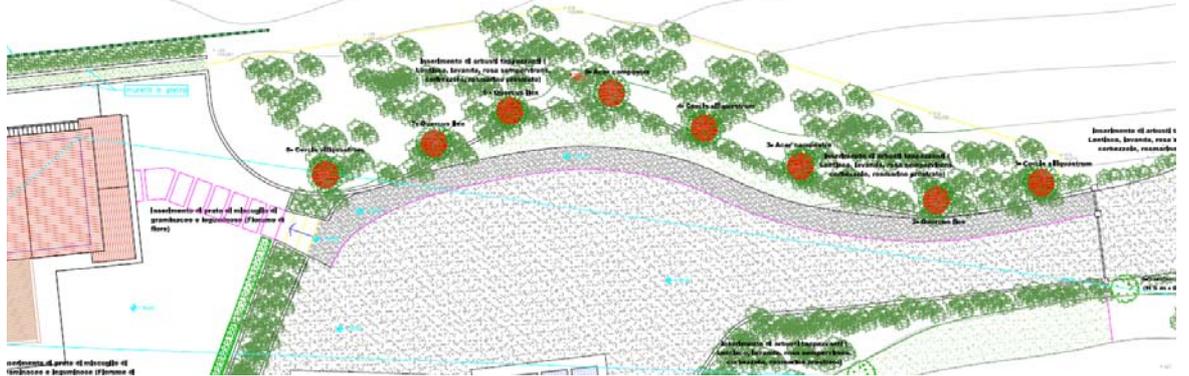


Fig. 10: stralcio della Tav. A05b Planimetria Generale – Stato di Progetto – del luglio 2018.

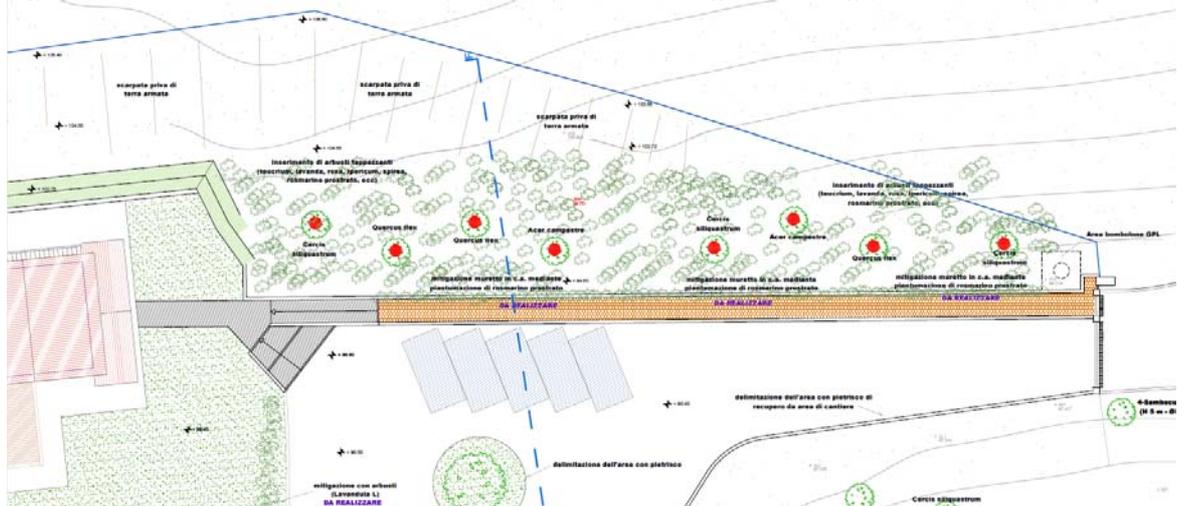


Fig. 11: stralcio della Tav. A02 Planimetria Generale – Stato di Fatto - del gennaio 2020.



Foto da 21 a 23: “rilievo” preesistente, posto tra il vecchio edificio e l’area in cui è stato realizzato il nuovo edificio.

- L’utilizzo di masselli di calcestruzzo per pavimentazioni esterne contrasta con l’art. 3.22 *Norme per la tutela del patrimonio edilizio rurale* del Regolamento del Parco che prescrive l’utilizzo di *materiali tipici della tradizione locale per le pavimentazioni esterne*;
- Il muro in cemento che attualmente costeggia interamente il camminamento, nel progetto nullaostato aveva dimensioni più contenute, per la porzione fuori terra, tanto da essere indicato come “cordolo in pietra” (vedi stralcio *tav. A14 rev. 4 del luglio 2018 - Sezioni e particolari costruttivi opere di sistemazione con ingegneria naturalistica stato di progetto* riportato in fig. 7) e, ad esclusione del solo tratto in prossimità del cancello, si discostava dal camminamento per quasi la totalità del tracciato, a delimitare un’aiuola laterale in cui le fitte piantumazioni di arbusti previste, ne garantivano la completa mitigazione visiva (vedi stralcio della *Tav. A05b Planimetria Generale – Stato di Progetto* riportato in fig. 10);



Foto 24 e 25: camminamento pedonale dal cancello al nuovo edificio, muro laterale in cemento e muretti bassi nella porzione vicina all'abitazione.

- non erano previsti nel progetto nullaostato gli altri due muretti bassi presenti nel tratto iniziale (lato casa) del camminamento (vedi foto 24, 25),
- Per quanto riguarda infine il rispetto del Regolamento all'art. 3.26 *Edilizia ecosostenibile - Permeabilità del suolo e sottrazione di suolo*, per cui nelle zone E, di cui al Dm 1444/68, in ogni tipo di intervento va quindi rispettato il sistema della permeabilità esistente ed eventuali nuove aree impermeabili possono essere realizzate solo se strettamente necessarie all'attività agricola o compensate con la rimozione di superfici impermeabili già esistenti non più utili; in queste zone non concorrono a creare superfici impermeabili, le aree necessarie per realizzare gli interventi ammessi dal PdP e le aree destinate alla realizzazione di marciapiedi perimetrali all'edificio e le superfici con indice di permeabilità uguale o superiore all'85 %, l'area della superficie asfaltata della viabilità originaria che sarebbe stata rimossa, a compensazione della minore permeabilità della pavimentazione in blocchetti rispetto alla pavimentazione in ghiaino, indicata nella tav. A08 "Verifica permeabilità Stato di Fatto", viene sovrastimata, come visibile dal confronto tra lo stralcio in Fig. 12 e le foto riportate sotto;

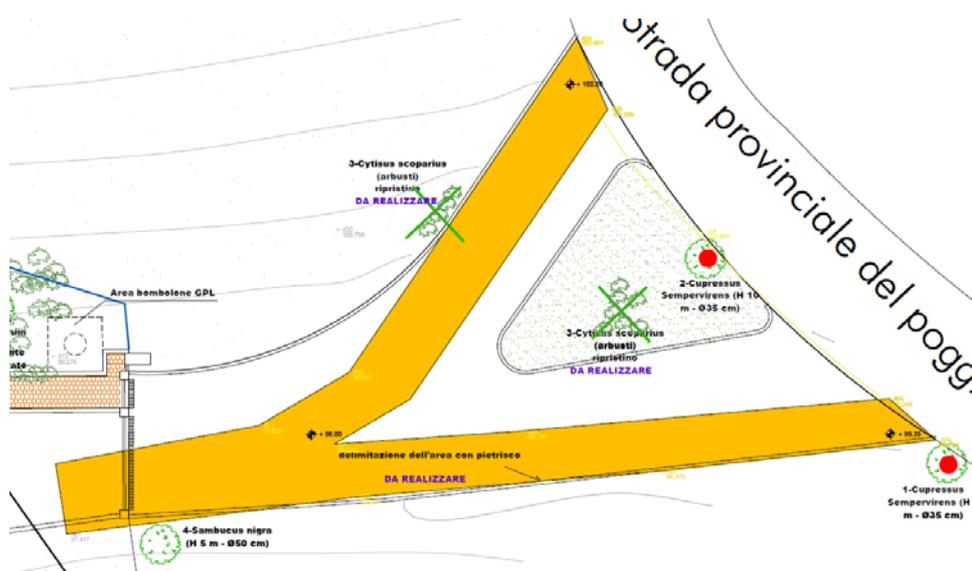


Fig. 12: stralcio della Tav. A08 – Verifica permeabilità Stato di Fatto, con indicazione in giallo della superficie conteggiata dai progettisti come “area resa permeabile”.



Foto da 26, 27 a 28: indicazione dei tratti asfaltati presenti sul posto prima dell'inizio dei lavori.

Parere positivo alla sanatoria (presa d'atto) per quanto riguarda l'andamento diritto del camminamento anziché curvo con prescrizione di messa a dimora di piante ricadenti a mascheramento del muro di cemento e **parere negativo** alla sanatoria per quanto riguarda la pavimentazione (per tipologia e caratteristica impermeabile della stessa) con sanzione per *danno con possibilità di ripristino* e ingiunzione del ripristino con ghiaio al posto delle betonelle.

11. **Parere positivo** alla sanatoria (presa d'atto) per quanto riguarda il cancello d'ingresso per il quale i progettisti dichiarano che l'unica difformità consiste nel "posizionamento leggermente più a monte per non interferire con la scarpata a valle".
12. Per quanto concerne i cordoli dell'accesso carrabile e della viabilità privata si evidenzia che:

- l'art. 3.20 - *Passi carrabili e accessi alle proprietà* del Regolamento prevede che (...) I progetti dovranno prevedere un'analisi dettagliata del contorno che dimostri che la soluzione scelta comporti il minor impatto paesaggistico e ambientale evitando sbancamenti e riporti importanti rispetto ai siti di riferimento (...).

Al riguardo si ritiene "non dimostrato" che la soluzione di realizzare i cordoli a contornare tutte le superfici carrabili costituenti l'accesso e la viabilità privata, sia la soluzione a minore impatto ambientale e paesaggistico, in quanto, dal punto di vista ambientale, i cordoli possono creare interferenze con gli spostamenti della "piccola fauna", mentre dal punto di vista paesaggistico risultano particolarmente impattanti, passando lungo la strada comunale, e non solo per la colorazione scelta (rosa), ma anche perché si tratta di sistemazioni assai poco diffuse nei contesti agricoli, che richiamano altri ambiti territoriali (strade a maggior traffico, zone industriali, centri abitati...);

- l'art 3.31 – *Interventi sulle infrastrutture viarie* del Regolamento prevede che (...) *cordoli e muretti di protezione strade, nel caso di infrastrutture con volumi di traffico basso, non debbono impedire l'attraverso da parte delle specie faunistiche. A questo scopo l'altezza deve essere contenuta al minimo indispensabile e solo in casi particolari e ben motivati può essere superiore a 70 cm. La loro continuità deve essere interrotta ogni 25 m con un varco di almeno 3 m. (...)*
- l'Allegato H al Regolamento, *Misure per la tutela della fauna* prevede per la *Viabilità - Cordoli e muretti - Obbligo di prevedere interruzioni per permettere alla fauna di uscire dalla sede della carreggiata.*



Foto da 29 a 31: cordoli a corredo dell'accesso stradale e strada privata.

Parere positivo alla sanatoria (presa d'atto) con la prescrizione di togliere il cordolo posto nella parte più a valle dell'accesso per garantire il rispetto dell'allegato H del regolamento (limitare eventuale "effetto trappola").

13. **Parere positivo** alla sanatoria (presa d'atto) per quanto riguarda l'aiuola di ingresso che è stata realizzata più ampia che in progetto, e di forma triangolare, similmente alla forma originaria, poiché tale forma aumenta la superficie a verde.
14. Per quanto riguarda i punti 14) e 17), premesso che la "Relazione su opere in sanatoria" rimanda ad una non meglio identificata "relazione tecnica in ambito botanico-vegetazionale del Dott. Agr. Daniele Pagano" (tra i documenti consegnati con rif. al prot. 297 del 23/01/2020 non è presente una relazione botanico-vegetazionale), poiché trattasi di interventi di piantumazione non ancora realizzati, da autorizzare come Variante al progetto autorizzato, oppure già previsti e nullaostati, non vengono presi in considerazione in questa fase, in cui il procedimento è quello della sanatoria. Si ritiene però importante ribadire che tutte le alberature abbattute abusivamente dovranno essere compensate almeno con un rapporto 2 a 1 (due nuove piante per ognuna abbattuta).

15. Eliminazione delle ginestre radicate a monte dell'accesso e nell'aiuola centrale (erroneamente indicate nel progetto originario come *Citissus scoparius*). Al riguardo la relazione omette di evidenziare che la scarpata stessa su cui erano radicate le piante, posta subito a monte dell'accesso stradale, è stata riprofilata (figure 13 e 14),



Foto 32 e 33: rispettivamente cordoli in cemento pitturati di rosa e scarpata riprofilata.



Figure 13 e 14: dal confronto delle foto aeree su Google Earth è evidente l'arretramento della scarpata.

Parere positivo alla sanatoria (presa d'atto) con la prescrizione di piantumazione con ginestre sia nella scarpata a monte dell'accesso che nell'aiuola centrale.

18. Per quanto riguarda la delimitazione in pietrisco, che nella relazione viene indicata come “da realizzare” non vengono presi in considerazione in questa fase, in cui il procedimento è quello della sanatoria;
19. Si veda il punto 14)
23. Per quanto riguarda le fognature, si evidenzia che l'impianto è stato realizzato molto vicino agli esemplari arborei, non dimostrando l'effettiva mancanza di soluzioni alternative. Una soluzione ad esempio poteva essere quella di collocare i pozzetti più a est, verso gli alberi, senza invaderne l'area di pertinenza, e collocare la condotta (o le condotte, se necessario) per la subirrigazione nel pianoro posto valle del nuovo edificio, attualmente trasformato in una strada inclinata.
- Parere positivo** alla sanatoria (presa d'atto), poiché non si ha ancora certezza del danneggiamento degli esemplari arborei in quanto gli stessi sono ancora in vita e non manifestavano, al momento dell'ultimo sopralluogo, segni di deperimento;
- Di invitare il Comune ad applicare quanto previsto dalla L.R. 06/2005 in caso di disseccamento delle piante.**
24. Per quanto riguarda le modifiche interne, si rimanda al Comune in quanto non di nostra competenza;
25. Per quanto concerne la mancata realizzazione degli spazi dedicati alla fauna, rispondenti ad una precisa prescrizione del Parco in fase di rilascio del nulla osta, e la proposta di compensazioni alternative, trattandosi di interventi non realizzati, da autorizzare eventualmente come Variante al progetto autorizzato, non fanno propriamente parte della sanatoria e vengono pertanto rimandate ad un ulteriore apposito procedimento.
26. Per quanto riguarda le quote altimetriche si rimanda ai punti 5), 9), e 10) sopra descritti;
27. Per quanto riguarda la mancata realizzazione dei car-port con pannelli fotovoltaici, come previsto dal progetto nullaostato, **si rimanda al Comune la verifica** circa il mantenimento o meno dei requisiti previsti dalla Legge sul Piano Casa, in virtù dei quali è stato autorizzato l'aumento volumetrico e la realizzazione del vano tecnico fuori terra;

Sirolo, li 27/05/2020

F.to MAINIERO Dott.Geol. Maurizio

F.to MORESCHI Arch. Tommaso

F.to PASINI Dott.For. Ilaria

F.to PERNA Dott. Paolo

F.to ZANNINI Dott. Marco

