

Approvato con DACR Marche n. 154 del 02/02/2010 e  
n. 156 del 08/02/2010



## VARIANTE GENERALE AL PIANO DEL PARCO DEL CONERO

Legge 6 Dicembre 1991, n° 394: LEGGE QUADRO SULLE AREE PROTETTE  
Legge Regionale 28 Aprile 1994, n° 15: NORME RELATIVE ALLE AREE PROTETTE REGIONALI

P23VPC\_R00\_D05

Dati di progetto

### Committenza

**ENTE PARCO NATURALE REGIONALE DEL CONERO**  
Via Peschiera, 30 60020 Sirolo (AN)

### Coordinamento

Arch. **RICCARDO PICCIAFUOCO**  
Via Togliatti 37/1 60131 Ancona (AN)  
Ordine APPCAN, n° 618  
PI 00865220420

### Progettazione

**pro.mo.TER**  
PROGETTO MONTAGNA E TERRITORIO  
Sede legale: Via Balbo 68 60044 Fabriano (AN)  
PI 004500094588

### Data di Consegna

\_\_/\_\_/\_\_

## q. P - Quaderno 03

### Ente Parco Naturale Regionale del Conero

**Lanfranco Giacchetti - PRESIDENTE**

**Marco Zannini - DIRETTORE**

### Convegnaup - gruppo progettazione

ARCH. **RICCARDO PICCIAFUOCO**  
coordinamento

DOTT. AGR. **FRANCESCO LEPORONI**  
sistemi agronomici

DOTT. GEOL. **ROBERTO GIANNINI**  
sistemi geomorfologici

DOTT. FOR. **FRANCESCO BALLONI**  
sistemi forestali

ARCH. **MASSIMILIANO PECCI**  
sistemi insediativi

Metodo di Valutazione Integrata Me.V.I.

Indice quaderno 03

---

**Me.V.I. - Metodo di Valutazione Integrata**

pag 3

## Me.V.I. - Metodo di Valutazione Integrata

Art.

### 1. Introduzione

L'individuazione del quadro dei valori riconosciuti (risorse territoriali) non comporta il congelamento e la museificazione del paesaggio, ma una forte attribuzione progettuale e sociale ad esso. Il **Metodo di Valutazione Integrata**, d'ora in avanti denominato **Me.V.I.**, mutuato da quello utilizzato per la predisposizione del Piano del Parco, considera le risorse naturali, quelle storico-antropiche e quelle percettivo-culturali come "patrimonio comune inscindibile" da valutare in maniera integrata, interrelata e contestuale, così da far emergere criticità, potenzialità, elementi di contrasto, mutamenti positivi, compatibilità ed incompatibilità, sempre in riferimento con gli indirizzi del quadro normativo acquisito dal PdP a livello strutturale.

### 2. Linee guida per l'applicazione del Me.V.I.

Ogni ipotesi di trasformazione significativa del territorio è sottoposta ad una **valutazione preventiva** (ex ante) attraverso un percorso metodologico distinto per **fasi** successive e riferito a **sistemi** tematici.

Le **FASI** sono:

1) Conoscitiva - **q.C**; 2) Valutativa - **q.V**; 3) Progettuale - **q.P**.

I **SISTEMI** sono:

a) Fisico-Naturale - **SFN**; b) Antropico - **SA**; c) Percettivo-Culturale - **SPC**; d) Istituzionale-Normativo - **SIN**.

Ai successivi articoli 3, 4, 5, 6 si elencano e si descrivono una serie di **indicatori** riferiti ai quattro sistemi e per i quali il metodo richiede una verifica nelle tre fasi del processo progettuale, i cui elementi specifici sono riportati alla tab. 01 dell'elaborato q.P quaderno 02.

### 3. Indicatori del Sistema Fisico-Naturale (SFN)

Suolo e sottosuolo

Aria e Clima

Acqua

Flora e Fauna

Energia Rinnovabile

Inquinamento ambientale

La **fase valutativa** evidenzierà lo stato di conservazione e di vitalità delle risorse naturali, i valori, le criticità, le condizioni complessive del sito oggetto di intervento in relazione al contesto più ampio (almeno il SAT di riferimento).

La **fase progettuale** dimostrerà la compatibilità delle trasformazioni previste con la conservazione delle risorse naturali, gli eventuali interventi di miglioramento delle condizioni ambientali preesistenti ed indicherà i necessari interventi di mitigazione e/o compensazione da porre in atto, compresa l'individuazione di aree di compensazione nel caso di interventi edificatori che comportino occupazione di suolo libero.

### 4. Indicatori del Sistema Antropico (SA)

Demografia

Attività economiche e sociali

Assetto urbanistico-edilizio

Dotazione infrastrutturale

Dotazione, qualità e accessibilità dei servizi pubblici

Struttura e funzioni del paesaggio

Emergenze storico-culturali

La **fase valutativa** individuerà i valori presenti, le risorse antropiche potenziali, le criticità e le carenze infrastrutturali emerse.

La **fase progettuale** indicherà gli assetti futuri, le relazioni tra nuovi elementi ed ambiente circostante, proporrà soluzioni urbanistiche ed architettoniche eco-compatibili e sostenibili sotto i diversi profili analizzati (energia, ambiente, accessibilità e funzionalità, qualità)

### 5. Indicatori del Sistema Percettivo-Culturale (SPC)

Sistemi insediativi e territorio

Paesaggio: visibilità, panoramicità ed emotività

Paesaggio: iconografia ed elementi storico-documentali

La **fase valutativa** individua le matrici genetiche del paesaggio, le dinamiche in atto, le potenzialità ed i valori, le criticità.

La **fase progettuale** propone il "nuovo paesaggio" verificandone le compatibilità storico-culturali e percettive con i valori riconosciuti del contesto esistente e dimostrando il miglioramento della qualità complessiva dei luoghi.

### 6. Indicatori del Sistema Istituzionale-Normativo (SIN)

Disciplina urbanistica-edilizia e paesistico-ambientale

Quadro vincolistico

Assetto proprietario

La **fase valutativa** evidenzia gli eventuali contrasti e problemi giuridico-amministrativi e normativi e le possibili incoerenze con progetti vicini.

La **fase progettuale** individua le norme di dettaglio e dimostra la loro conformità con gli indirizzi e le norme dei Piani vigenti e/o adottati, propone eventuali soluzioni innovative nel senso della sostenibilità ambientale e del miglioramento del paesaggio.

### 7. Lista dei casi di esclusione del Me.V.I., compresi gli interventi ricadenti in APS:

a) per le aree dei PRG classificate ai sensi del D.I.M. 1444/68 come zone A, B e D di completamento, ad eccezione degli interventi di nuova edificazione su lotti marginali confinanti con zone E:

- recinzioni;
- opere pubbliche in genere, anche in zone "F" interne ai tessuti urbani, direttamente attuate dall'Amministrazione Pubblica;
- nuova edificazione e nuova costruzione nelle UTE dell'Ambito Urbano (ATU);
- ogni altro intervento di categoria inferiore alla nuova edificazione, compresi gli impianti tecnologici;
- sistemazioni esterne compresi gli arredi.

Sono sottoposti a Me.V.I. gli interventi di cui alla L.R. 08/10/2009 n. 22 che prevedono la demolizione con ricostruzione degli edifici esistenti con ampliamento della volumetria fino al 35%.

b) Per tutte le restanti aree del Parco :

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia;
- sopraelevazioni e ampliamenti fino al 20% delle consistenze edilizie esistenti per interventi ricadenti nelle UTE dell'Ambito Urbano (ATU);

- varianti in corso d'opera, , essenziali di cui all'art. 22, comma 2 del D.P.R. n. 380/2001;
- manutenzione ordinaria e straordinaria delle recinzioni e modifiche entro il 20% della loro lunghezza complessiva;
- opere provvisorie e recinzioni;
- opere pubbliche con progetto definitivo ed esecutivo approvato alla data di adozione del PdP;
- opere soggette a VIA e/o a VI nel rispetto delle leggi nazionali e comunitarie; tali valutazioni costituiscono ottemperanza al Sistema Fisico-Naturale (SFN) del Me.V.I.;
- opere pubbliche indifferibili ed urgenti;
- movimenti di terra fino ad una modifica del profilo originario inferiore a 50 cm e tutti gli interventi di sistemazione esterna delle aree di pertinenza degli edifici (corti e giardini);
- movimenti di terra fino ad una modifica del profilo originario inferiore a 50 cm per terreni con pendenza fino al 15% e movimenti di terra fino ad una modifica del profilo originario inferiore a 100 cm per terreni con pendenza compresa tra il 15% e il 30%.

Sono inoltre esclusi dall'applicazione del Me.V.I. i piani attuativi di iniziativa privata i cui lavori risultino iniziati alla data di adozione del PdP e le varianti che non comportano modifiche significative ai progetti approvati.

Per ulteriori indicazioni e prescrizioni si rimanda al Regolamento del Parco e alle linee guida a questo allegate.

#### 8. Specifiche applicative a corredo del metodo

L'introduzione del Me.V.I. all'interno del quadro normativo del PdP necessita di alcune precisazioni applicative stante l'articolazione e la complessità dei casi sopra indicati e il necessario periodo di assestamento e verifica del metodo stesso.

La scelta degli indicatori per la predisposizione dei progetti di APS fa riferimento alla Tab. 01 dell'elaborato q.P. **Quaderno 02**, a cui si rimanda.

La scelta degli indicatori per la valutazione nelle APO e negli altri interventi di trasformazione da assumere come parametri di riferimento per le valutazioni da compiere non viene in questa sede specificata in modo dettagliato, ma deve essere effettuata dal soggetto proponente in relazione a:

- importanza e dimensione dell'intervento;
- sensibilità ecologica del sito (presenza di aree ZPS e/o SIC);
- rilevanza e qualità paesaggistica del contesto in riferimento alla percettibilità delle trasformazioni dalla viabilità principale;
- livello di tutela (Aree Omogenee **Ri**, **Ro**, **P** e **Ps**) del contesto di riferimento;
- marginalità rispetto ai tessuti urbani.

I dati conoscitivi e le valutazioni effettuate in sede di predisposizione del PdP (vedi gli elaborati di piano di cui all'art. 3 dell'elaborato q.P. **Quaderno 01**) costituiscono riferimenti essenziali da implementare in fase di verifica attraverso il Me.V.I.

Spetta alle diverse competenze professionali, in ambito interdisciplinare, la responsabilità di individuare adeguati indicatori atti ad effettuare valutazioni equilibrate ed esaustive. La qualità progettuale va riferita in modo coerente e completo a tutti i Sistemi principali (Si. p.) di cui ai precedenti articoli 3, 4, 5 e 6, compresi quelli indicati come Sistemi secondari (Si.s.) per i quali saranno effettuate caso per caso specifiche

valutazioni di compatibilità e interconnessione con gli indirizzi di ambito e sub ambito specifici prevedendo, eventualmente, l'inserimento di ulteriori elementi indicatori.

In ogni caso il processo valutativo-progettuale dovrà essere relazionato almeno alla UTE di riferimento e/o al SAT e all'AT nel caso di progetti di APS.

E' facoltà del Parco richiedere un'estensione dell'area di riferimento qualora gli interventi possono avere esiti significati per ambiti territoriali superiori alla UTE.

#### 9. Norme e prescrizioni particolari

Gli interventi devono limitare l'occupazione di nuovo suolo, compatibilmente con le densità edilizie e le altezze massime previste dalle norme dei PRG e con il mantenimento del livello minimo di permeabilità dei suoli da urbanizzare pari ad almeno il 50%; tale limite può essere ridotto al 30% per le ZTO B dei PRG Vigenti; gli interventi devono, inoltre, minimizzare la realizzazione di nuove infrastrutture a rete.

Nel caso di interventi edificatori che comportino occupazione di suolo libero è necessario prevedere un'area di superficie almeno pari alla superficie impermeabile, da calcolare secondo i criteri contenuti nel regolamento, che dovrà essere sottoposta a vincolo di inedificabilità, mediante atto d'obbligo. Tale vincolo si applica alle sole zone di espansione degli strumenti urbanistici comunali comunque denominate.

Gli interventi devono evitare l'abbattimento di essenze vegetali rilevanti dal punto di vista eco paesaggistico; nel caso di abbattimenti necessari ed inevitabili, deve essere previsto il reimpianto di individui in numero superiore e di pari valore, laddove possibile.

Va ridotta al minimo indispensabile l'esposizione verso quadranti settentrionali degli ambienti di vita e dei locali in cui è prevista la permanenza di persone.

Gli sbancamenti e riporti non devono modificare il profilo naturale dei terreni per un'altezza superiore a 2,00 ml.

Devono essere limitate al minimo indispensabile le superfici carrabili asfaltate, comunque da evitare all'interno dei lotti privati; non è possibile prevedere la dispersione diretta nei terreni di acque reflue e acque bianche provenienti da coperture e pavimentazioni in genere.

Devono essere evitate soluzioni dissonanti tra le nuove costruzioni e le tipologie e le forme prevalenti della zona.

Sono fatti salvi i casi di comprovata assenza o scarsità di qualità, riconoscibilità e caratterizzazione dei contesti di riferimento.

L'effettuazione della Valutazione di Incidenza (V.I.) relativa alle aree SIC e ZPS costituisce ottemperanza alle analisi ed alle valutazioni del sistema fisico-naturale del Me.V.I.

In relazione agli aspetti paesaggistici, progettuali ed architettonici, la valutazione seguirà i criteri indicati nella relazione paesaggistica di cui al DPCM del 12/12/2005 (GU 31/01/2006, n. 25) che costituisce pertanto ottemperanza al sistema percettivo-culturale.

La valutazione finale sintetica deve dimostrare l'integrazione di tutte le componenti sistemiche considerate e deve essere conclusa con una relazione di sintesi corredata da una o più proposte progettuali ritenute compatibili con il contesto ed il paesaggio di riferimento.

In nessun caso la proposta progettuale può comportare il contrasto e l'incoerenza con gli obiettivi specifici delle AT, gli indirizzi normativi dei SAT, le norme prescrittive delle UTE del PdP, pena la valutazione di incompatibilità della trasformazione prevista.

I parametri urbanistici di riferimento sono in ogni caso quelli indicati nei vari PRG dei Comuni, purché gli stessi risultino adeguati al PdP relativamente a questo aspetto.

**10. Indicazioni procedurali**

Il Me.V.I., redatto secondo le indicazioni degli articoli precedenti, costituisce parte integrante e sostanziale della documentazione prevista per la presentazione, adozione ed approvazione delle APS e dei Piani Attuativi comunque denominati, costituenti APO per il PdP.

Per quanto riguarda la valutazione della compatibilità paesaggistica ed ambientale delle APS si rimanda all'art. 267 del q.P 02. Nel caso in cui l'APS preveda un'attuazione anche attraverso procedure di APO, a queste, considerate Piani Attuativi, non si applica di nuovo la procedura Me.V.I. già effettuata in sede di progettazione di APS.

Sono fatte salve eventuali integrazioni al Me.V.I. nel caso in cui in fase di rilascio di nulla osta relativo all'APO il Parco ritenga necessario effettuare ulteriori approfondimenti valutativi.

Per quanto riguarda i Piani Attuativi l'Ente Parco valuta la compatibilità paesaggistica ed ambientale degli stessi con le norme del PdP attraverso lo strumento e la procedura del Me.V.I. e, in caso di esito positivo, rilascia il nulla-osta ai sensi dell'art. 13 della Legge 394/91. I Comuni approvano i Piani Attuativi secondo le procedure previste dalla Legge Regionale 34/92 e successive modifiche ed integrazioni.

La "relazione paesaggistica" di cui al D.P.C.M. 12/12/2005 in attuazione dell'art. 146 comma 5 del Codice dei Beni Culturali del Paesaggio, costituisce ottemperanza alle procedure valutative del sistema percettivo culturale (SPC) di cui al precedente art. 5.

Il Me.V.I. costituisce parte integrante delle procedure di VAS e VIA; i piani e programmi per i quali si è conclusa la procedura di VAS o VIA non sono sottoposti a Me.V.I.

**11. Norma transitoria per i piani attuativi.**

I piani di attuazione previsti nelle zone C (di espansione) dei PRG vigenti sono soggetti alle sole procedure del Me.V.I. sino all'approvazione delle APS da parte del Parco. Una volta approvata l'APS per i piani attuativi ivi ricadenti si applicano le norme in essa contenute senza obbligo di presentazione del Me.V.I.

Dall'obbligo di applicazione del Me.V.I. sono esclusi i piani attuativi i cui lavori risultino iniziati alla data di adozione della variante al PdP.

Per inizio dei lavori si intende la realizzazione dello spiccato del manufatto o delle opere di urbanizzazione primaria; l'inizio dei lavori deve essere certificato dal direttore dei lavori e vistato, per presa d'atto, dal responsabile dell'Ufficio Tecnico dell'Amministrazione comunale competente.