

ENTE PARCO REGIONALE DEL CONERO  
*(sede in Comune di Sirolo)*

---

- cod. 42204 -

---

**VERBALE**

delle deliberazioni del

**CONSIGLIO DIRETTIVO**

Copia

N. 131

del 27/11/2025

---

OGGETTO: Comune di Camerano - RICHIESTA PARERE FINALIZZATI ALL'ESCLUSIONE DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DI UN PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA, PER intervento di demolizione e ricostruzione con cambio d'uso di edificio in disuso, definito incongruo, localizzato all'interno del Parco del Conero\_ ditta Malatini – parere di verifica di assoggettabilità a VAS in qualità di sca.

---

L'anno duemilaventicinque, il giorno ventisette del mese di novembre alle ore 16,30 nella sala delle adunanze, il CONSIGLIO DIRETTIVO, con l'intervento dei signori:

CONTE Luigi	- Presidente
PAOLUCCI Mario	- Vicepresidente
PICCIAFUOCO Riccardo	- " (*)
CICCARELLI Anna Maria	- Consigliere
CIRCELLI Giacomo	- "
DONNINELLI David	- " (*)
ROLDI Roberto	- " (*)

Sono assenti i Consiglieri: MENGARELLI Alessandro e TEMPERINI Valerio

e con l'assistenza del verbalizzante Direttore Sig. Zannini Dott. Marco

---

(\*) online

ha adottato la retroscritta deliberazione

## IL CONSIGLIO DIRETTIVO

Visto il documento istruttorio riportato in calce alla presente deliberazione predisposto dal Direttore dal quale si rileva la necessità di adottare il presente atto;

Ritenuto, per i motivi riportati nel predetto documento istruttorio e che vengono condivisi, di deliberare in merito;

Con voti favorevoli unanimi;

### DELIBERA

- 1) di esprimere il seguente parere:  
- non si ritiene necessario sottoporre il presente Piano a VAS.
- 2) Di anticipare che la richiesta di parere urbanistico sul PRU dovrà essere corredata dalla documentazione indicata in sede di commissione tecnica e nel sotto documento istruttorio riportata;
- 3) di inviare la presente delibera alla Provincia di Ancona ed al Comune di Camerano per opportuna competenza.

Infine, stante l'urgenza, di provvedere in merito, a seguito di separata ed unanime votazione favorevole, espressa per alzata di mano

### DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 18.08.2000, n.267.

\*\*\*\*\*

## DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Premesso che,

con nota acquisita a ns. prot. n. 2998 il 15/10/2025, il Comune di Camerano ha presentato la documentazione per la richiesta di parere indicata in oggetto.

con nota acquisita a ns. prot. n. 3006 il 15/10/2025, la Provincia di Ancona ha presentato la "Richiesta di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (vas) ai sensi del d.lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., della l.r. 19/2023, della d.g.r. n. 179/2025 e della d.g.r. 87/2024\_comunicazione di avvio del procedimento, condivisione s.c.a. e trasmissione rapporto preliminare" per il procedimento indicata in oggetto.

Il piano è di iniziativa privata come previsto dal PRG del Comune di Camerano.

Il procedimento che stiamo svolgendo è in materia di VAS e in questa fase viene richiesto un parere in merito al possibile avvio del procedimento di VAS e non altro (così come previsto dalla normativa).

Sarà poi richiesto anche il parere di tipo urbanistico ai sensi dell'art. 2.7 del Regolamento e il progetto sarà invece sottoposto a richiesta di nulla osta.

Il Piano di Recupero di iniziativa privata, ai sensi della L. 475/1978, è effettuato per consentire il cambio di destinazione d'uso di un manufatto esistente in via Varano in zona agricola, destinato ed autorizzato come deposito per mezzi agricoli, da trasformare ad uso abitativo.

La proposta prevede la demolizione del fabbricato esistente e la realizzazione, all'interno della stessa area di sedime, di un nuovo manufatto con consistenza planivolumetrica inferiore rispetto allo stato autorizzato, da adibire ad abitazione.

La disciplina del Piano del Parco prevede che "4La disciplina degli usi è attribuita alla concorrente competenza degli strumenti urbanistici comunali e del piano del parco, fatta salva la normativa regionale in materia; è escluso il cambio di destinazione d'uso dei manufatti condonati in aree omogenee Ri, Ro e P, salvo specifiche eccezioni indicate nelle norme delle UTE o nel caso di immobili soggetti a progettazione di APS, APO o Piano di Recupero.".

il titolo indicato nel rapporto preliminare risulterebbe emesso negli anni '70 e non oggetto di condono (verifica questa del Comune di Camerano); in ogni caso l'attività di cambio di destinazione d'uso rientrerebbe tra le eccezioni e comunque ammessa fatte salve le opportune valutazioni proprio attraverso la valutazione del Piano di Recupero.

L'area si presenta in forte stato di degrado con un immobile incongruo rispetto al Paesaggio agricolo qui rilevabile.

La superficie interessata è di circa 2011 mq, la superficie coperta edificata viene indicata in mq 494. Mentre nel rapporto preliminare è indicato che l'immobile ha consistenza volumetrica pari a circa 1020 mc e si sviluppa su una planimetria rettangolare di 14,3 m per 20,3 = mq 290,29 più diverse tettoie crollate (queste ultime non risultano, almeno tra i documenti presentati a questo Ente come legittime e quindi non possono concorrere alla definizione dei parametri dello stato di fatto come già modificati).

Il rapporto preliminare prende a riferimento il processo di trasformazione.

I documenti presentati individuano interferenze con i vari sistemi ambientali di riferimento come poco significative, come anche poco significativo quello paesaggistica.

Si ritiene in definitiva il Rapporto preliminare coerente con la disciplina e la sua conclusione sufficiente per proporre al Consiglio Direttivo il non assoggettamento a VAS del Piano.

Quanto sopra viene descritto facendo visionare gli elaborati presentati al Consiglio.

Ciò indicato la pratica è stata portata in commissione tecnica con istruttoria dall'Arch. Ludovico Caravaggi Vivian, che come indicato nel verbale del 24/11/2025 ha espresso il seguente parere:  
**non si ritiene necessario sottoporre il PRU a VAS.**

*Si anticipa fin d'ora che la pratica per la richiesta di parere per il PRU in questione dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:*  
1\_ Me.V.I. quaderno 03 del Piano del Parco

a) verifica del raggiungimento del BAF obiettivo seguendo le indicazioni operative per la misurazione della permeabilità dei suoli come schematizzato nell'Allegato N - Indice BAF come previsto all'art. 3.25 del regolamento del Parco; (preciso che concorre allo stato di fatto per le aree impermeabili il solo sedime dell'edificio autorizzato che è indicato nel rapporto preliminare con uno sviluppo di m 14,3 x 20,3 = mq 290,29;

b) individuazione misure da mettere in atto secondo quanto previsto all'allegato H del Regolamento del Parco;

c) relazione botanico vegetazionale, stato di fatto delle aree esterne con rilievo e descrizione delle componenti vegetali presenti, con particolare approfondimento delle essenze arboree e progetto del verde che tenga conto almeno dei seguenti elementi: localizzazione dell'area, dati microclimatici, pedologia del suolo, utilizzo e dimensione dell'area, inserimento nel contesto paesaggistico rurale di riferimento, utilizzo di specie autoctone, favorire il potenziamento dei collegamenti funzionali con le aree verdi sia sparse che continue presenti nell'intorno predisposto da tecnico specializzato;

d) piano quotato, esteso per un raggio di almeno mt. 40 dai confini dell'area sulla quale deve essere effettuato l'intervento, dalle quali risultino: un caposaldo fisso ed immodificabile, la superficie dell'area, le alberature esistenti con l'indicazione delle varie essenze, l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacci ai pubblici servizi;

e) sezioni trasversali e longitudinali di confronto in tutti gli ambiti di trasformazione con sovrapposte indicazione delle differenze dell'andamento del terreno (ante e post-operam) lungo le sezioni stesse, fin oltre i confini dell'area per un'estensione a monte e a valle di mt. cinque, nonché alle eventuali strade di delimitazione. Tutte le quote altimetriche, comprese quelle relative al piano di campagna, ante e post-operam, debbono essere riferite allo stesso caposaldo di cui al piano quotato sopra richiesto;

f) particolari architettonici e tecnici di tutte le parti del progetto, in scala adatta: pergolati, cancelli, recinzioni, sistemazioni esterne, percorsi pedonali; impianto fognario e di scarico delle acque piovane ed eventuale sistema di illuminazione esterno.

g) simulazioni fotorealistiche dello stato progettuale in rapporto con lo stato di fatto di un intorno significativo e/ o rendering di inserimento ambientale del progetto.

*b) indicazioni progettuali che identifichi le misure da mettere in atto per la massima salvaguardia della quercia esistente all'ingresso. (in particolare i lavori e le future attività prossime alle alberature in generale ed a questa in particolare, dovranno essere condotti con la massima cura al fine di non recidere o ledere le radici principali, o di creare comunque condizioni di instabilità immediata o futura per la pianta. Le radici accidentalmente lese o amputate dovranno essere rifilate, disinfectate e protette con prodotti idonei e gli scavi ricoperti con buona terra vegetale. eventuali opere di scavo e di fondazione del nuovo cancello dovranno essere attentamente valutate rispetto alle distanze da mantenere rispetto alle alberature).*

Per quanto sopra si propone al Consiglio Direttivo di condividere e fare proprio il sopra riportato parere inviandolo al Comune di Camerano ed alla Provincia di Ancona.

Il Direttore  
F.to Dott. Marco Zannini

**ENTE PARCO DEL CONERO**

(sede in Comune di Sirolo)

- cod. 42204 -

---

Il presente **verbale** viene letto, approvato e sottoscritto

**IL PRESIDENTE**

F.to Luigi CONTE

**IL DIRETTORE**

F.to Marco ZANNINI

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITÀ'**

- la presente **deliberazione**:

- è stata pubblicata, mediante affissione all'albo pretorio, per quindici giorni consecutivi dal 04/12/2025
  - è stata comunicata:  Prefettura di Ancona
  - è stata trasmessa in data ..... , Prot. n. ..... alla Regione Marche – Comitato di Controllo
- è divenuta esecutiva:
- perché dichiarata immediatamente eseguibile
  - decorsi 10 giorni dalla pubblicazione senza che siano pervenuti reclami
  - decorsi 20 giorni dal timbro di ricevuta apposto dal CO.RE.CO senza che siano intervenute interlocutorie e/o decisioni di annullamento
  - a seguito di comunicazione del Comitato regionale di Controllo di non aver riscontrato vizi di legittimità

Nella seduta del ..... n. ....

lì, .....

Il Direttore  
**F.to** Dott. Marco Zannini