



Ente Parco Regionale del Conero

**PROVVEDIMENTO
del COMMISSARIO STRAORDINARIO**

Ai sensi della delibera di Giunta Regionale n. 1288 del 30.10.2017, n.96 del 29.01.2018 e Legge Regionale 9 febbraio 2018 n.2 – Art.18 comma 2

N.88

Data 28/08/2018

OGGETTO: Piano di recupero di iniziativa privata in località Massignano ai sensi della LR n. 22/2009 (piano casa). Proprietà Orlandi - parere espresso ai sensi dell'art. 2.7 del Regolamento del Parco.

L'anno 2018, il giorno ventotto del mese di agosto, nel proprio ufficio,

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Premesso che con delibera di Giunta Regionale n.96 del 29.01.2018 è stato nominato in qualità di Commissario straordinario per l'amministrazione dell'Ente Parco Regionale del Conero l'Arch. Maurizio Piazzini;

con Legge Regionale n. 02/18 del 09/02/2018 è stato confermato, in qualità di Commissario Straordinario per l'amministrazione dell'Ente Parco Regionale del Conero, l'Arch. Maurizio Piazzini.

Che il Commissario straordinario per l'amministrazione dell'Ente stesso assume le funzioni spettanti al Consiglio Direttivo;

Visto il documento istruttorio che viene condiviso riportato in calce al presente provvedimento dal quale si rileva la necessità di adottare il presente atto;

Tutto ciò premesso e considerato

D I S P O N E

1. di condividere e far proprio il documento istruttorio;
2. di esprimere parere favorevole con le prescrizioni indicate nella Determinazione **Direttoriale n. 6P del 29/05/2018**

Infine, stante l'urgenza, di provvedere in merito,

D I S P O N E

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

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
F.to Arch. Maurizio Piazzini



DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Premesso che,
con nota del 25/05/2018 prot. n. 836831, acquisita a ns prot. n. 2051 il 25/05/2018, il Comune di Ancona presentava la richiesta di parere per il Piano di recupero indicato in oggetto nel rispetto dell'art. 2.7 del Regolamento del Parco.

Il Piano di Recupero presentato nel rispetto della L.R. 22/09 prevede la demolizione di edificio esistente e la sua ricostruzione, con ampliamento, su altro sedime, la riqualificazione e ampliamento dell'edificio annesso di pertinenza (forno-deposito), la realizzazione di gazebo, la riqualificazione ambientale dell'area del comparto e nuovo sistema del verde, la riconfigurazione dei percorsi carrabili e dei parcheggi e la realizzazione di sistema di raccolta e riuso delle acque meteoriche.

Secondo quanto dichiarato dal tecnico l'edificio da demolire è classificato di tipo "Edificio rurale storico pesantemente alterato", così come da Deliberazione della Giunta Comunale n. 192 del 02/05/2012 avente ad oggetto la riclassificazione del manufatto.

Sempre da dichiarazioni e perizie tecniche la completa demolizione del manufatto è dovuta alla grave pericolosità geologica che coinvolge l'area del suo sedime (si rimanda alle relazioni specialistiche).

La costruzione del nuovo edificio avverrà su altro sedime, ad una distanza di circa 20 m dal sedime attuale e mediante una ricomposizione architettonica che, anche se con forme architettoniche diverse da quelle dell'edificio demolito, pure mantiene i caratteri tipici dell'architettura rurale locale (volume puro, scala esterna affiancata all'edificio e parallela la lato lungo dello stesso, etc).

Rispetto all'applicabilità del beneficio di un'aggiunta volumetrica fornita dall'applicazione della Legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22 si rimanda alla competenza comunale.

Il Regolamento del Parco prevede che "Agli immobili sottoposti dai PRG ad interventi di ristrutturazione attraverso la demolizione con ricostruzione o interventi con demolizione e ricostruzione (a cui è dato per accertato dal comune che si possa intervenire in tal senso visto che è stato presentato tale tipo di intervento) viene attribuito il livello di tutela PS anche se prevedono la ricomposizione plani volumetrica con forme architettoniche diverse da quelle preesistenti o con eventuale modifica dell'area di sedime dell'edificio preesistente e della sagoma" (tali interventi potranno essere realizzati entro un raggio massimo di 50 ml dall'area di sedime di quello preesistente_ questa condizione è rispettata si dichiara 20 ml).

Il Piano del Parco prevede al co. 1 dell'art. 13 del qP 02 che "Eventuali interventi di demolizione e ricostruzione possono riguardare sia l'edificio principale, in caso di gravi motivi di instabilità e dimostrata impossibilità di risanamento conservativo, sia i manufatti incongrui e incompleti per forme architettoniche, materiali, destinazioni d'uso, compresi i ruderi, purché ne sia documentata la legittimità,..." e quindi è stata presentata una perizia geologica in tal senso anche se formalmente in questo caso poteva essere applicata la deroga del Piano Casa.

In definitiva l'intervento così come preventivato non assume contrasti diretti con la disciplina del Piano del Parco e del regolamento ed inoltre considerato anche che il progetto dovrà essere sottoposto a richiesta di nullaosta e valutazione d'incidenza e quindi in tale procedimento sarà opportunamente valutato l'intervento si ritiene di poter formulare parere favorevole al Piano di Recupero in oggetto.

Inoltre per questo Piano era stata richiesta la valutazione d'incidenza ed il procedimento si era così concluso:



“ con Determinazione **Direttoriale n. 6P del 29/05/2018**, è stato rilasciato parere positivo *con prescrizioni* in merito alla Valutazione di Incidenza per il Piano di Recupero in oggetto, ad esclusione della realizzazione del gazebo nell'area dove è attualmente presente l'edificio da delocalizzare, nella quale dovrà quindi essere ricreata una prateria naturale.

Le prescrizioni sono le seguenti:

- il progetto dovrà prevedere una modifica dell'attuale sistema di recinzioni della proprietà al fine di aumentare la permeabilità nei confronti della fauna selvatica, tenendo conto che per la protezione dei giardini e delle coltivazioni le recinzioni elettrificate risultano più efficaci della recinzione tradizionale;
- dovranno essere attuate le mitigazioni e compensazioni previste al par. 4.2 e 4.3 della “Relazione Tecnica per lo Studio di Valutazione di Incidenza” consistenti tra l'altro, nell'impianto di una nuova siepe di specie autoctone e nel controllo delle specie invasive infestanti in prossimità della formazione vegetale costituente l'habitat del bosco di roverella (cod. 91AA*) e nell'istallazione di bat box il cui numero e collocazione dovranno essere meglio specificati in fase di presentazione del progetto.

Si rammenta comunque che il nuovo edificio dovrà ricadere al di fuori dell'area di Riserva Orientata individuata nella Tavola Qp 01 del Piano del Parco.

Si anticipa inoltre che il progetto da sottoporre a nulla osta del Parco dovrà comprendere appositi elaborati che approfondiscano sia quanto previsto per la modifica dell'impianto fognario, sia un progetto dell'impianto di illuminazione esterno che dovrà rispettare quanto previsto dal Regolamento del Parco. Il progetto dovrà inoltre tenere conto di quanto previsto per la tutela della fauna del Parco nell'Allegato H al Regolamento del Parco.

Si anticipano infine le seguenti indicazioni che, se non inserite a livello di progetto da presentare, andranno a costituire ulteriori prescrizioni al progetto:

- A tutela della fauna selvatica, si dovrà prestare particolare cura a non lasciare scavi aperti a fine giornata (es. per posa in opera di condotte e cavi): questi, ove possibile, procederanno a tratti che dovranno essere aperti e richiusi giornalmente. Qualora non fosse possibile, l'area di scavo dovrà essere recintata al fine di impedirne l'accesso da parte della fauna selvatica;
- nel caso in cui il cantiere dovesse essere sospeso per alcuni mesi, si dovrà provvedere a rimuovere mezzi e materiali ed a mettere in sicurezza l'area, affinché questa non costituisca un pericolo per la fauna in transito;
- Gli alberi e gli arbusti di specie autoctone presenti all'interno dell'area di cantiere o nelle sue vicinanze dovranno essere adeguatamente schermati al fine di evitarne il danneggiamento; dovrà essere evitato il compattamento dell'area di suolo sottostante la chioma e qualora durante gli scavi non sia possibile evitare la rimozione di radici, queste dovranno essere asportate con taglio netto (e non strappate) effettuato con motosega o cesoie, provvedendo alla tempestiva disinfezione delle superfici di taglio; un apposito elaborato progettuale dovrà individuare con esattezza gli esemplari interferenti con gli interventi in progetto;
- La demolizione dell'edificio esistente dovrà essere effettuata al di fuori del periodo riproduttivo della fauna che va da marzo a luglio per diminuirne il disturbo.

Per quanto riguarda la realizzazione del gazebo nell'area in cui è attualmente presente l'edificio da demolire e delocalizzare, tale intervento viene escluso dal rilascio del parere positivo in merito alla Valutazione di Incidenza in quanto in contrasto con l'art. 4, comma 2, del Quaderno 2 del Piano del Parco che prevede: *E' vietata la realizzazione di qualunque manufatto (...) entro una fascia di metri 50, calcolati dagli assi dei corpi idrici, per i fossi Boranico e Betelico e per tutti gli altri corsi d'acqua secondo quanto previsto dalle prescrizioni di base permanente dell'art. 29 delle NTA del PPAR con un minimo di 20 metri.*

