Metodo di Valutazione Integrata

Me.V.I.

Sirolo (AN), 30/06/2026



OPERE di:

Demolizione e ricostruzione di fabbricato esistente con ricomposizione plano-volumetrica, finalizzata alla realizzazione di un edificio unifamiliare ad uso residenziale, sito in Via Monte Conero, nel Comune di Sirolo (AN)

Committente e ubicazione:	Progettista:	Autori dell'elaborato:
Sig. Danilo Petrelli Via Monte Conero, Sirolo, 60020	EST Platform Via Bernabei 37, Ancona, 60121	Ing. Ruben Carboni Dott. Agr. Maurizio Bianchelli

Sommario

1. Introduzione 4

1.1 Localizzazione area di intervento e caratterizzazione generale del paesaggio 4

1.2 Descrizione dell'area di intervento 4

2. Sistema istituzionale normativo (SIN) 11

2.1. Fase conoscitiva 11

2.1a Individuazione dell'area 11

2.1b Habitat di interesse comunitario in area SIC e ZPS 12

2.1c Variante Generale al Piano del Parco Naturale del Conero (PdP) 13

2.1d Stralcio PRG di Sirolo 14

2.2 Fase valutativa 14

2.3 Fase progettuale 14

2.3a Soluzione progettuale e articolazione funzionale 15

2.3b Tecnologie e materiali per la sostenibilità edilizia 16

2.3c Soluzioni mitigative e migliorative 16

2.3d Prestazioni ambientali e obiettivi energetici 18

3. Sistema percettivo e culturale (SPC) 18

3.1 Fase conoscitiva 18

3.2 Fase valutativa - effetti dell'intervento sul contesto percettivo - culturale 22

3.3 Fase progettuale - criteri di mitigazione 23

4. Sistema Antropico (SA) 24

4.1 Fase conoscitiva delle azioni antropiche allo stato attuale 24

4.2 Fase valutativa delle componenti antropiche 25

4.3 Fase progettuale delle componenti antropiche 25

5. Sistema fisico-naturale (SFN) 26

5.1. Fase conoscitiva - descrizione dell'area interessata dalle azioni di progetto 26

5.2. Fase valutativa degli effetti delle trasformazioni previste sul sistema fisico - naturale 31

5.3. Fase progettuale 31

6. Conclusioni 33

1. Introduzione

1.1 Localizzazione area di intervento e caratterizzazione generale del paesaggio

L'oggetto di intervento si trova in località Fonte dell'Olio, in via Monte Conero nel Comune di Sirolo (AN) al numero civico 11/A. I dati catastali sono i seguenti: NCT, Foglio n. 3, mappali 102, 103, 284, 324, 325, 327.

Coordinate GPS	43.533447; 13.608779
Zoning del PRG	E1 R2/8 (art. 48 NTA)
Zoning del Parco del Conero	U.T.E. U1a (Ambito Territoriale Urbano, ATU) Sub - Ambito Territoriale U1

1.2 Descrizione dell'area di intervento

L'Unità Territoriale Elementare (U.T.E.) U1a "Fonte dell'Olio", ambito in cui si colloca l'intervento in oggetto, si distingue rispetto alle UTE U1b e U1c per l'assenza di un impianto insediativo omogeneo o di specifiche tipologie architettoniche ricorrenti. Pur presentando una diffusa antropizzazione, l'area risulta composta da edifici eterogenei, isolati e privi di rilevanza sotto il profilo storico, architettonico o compositivo.
Il paesaggio in esame, quindi, si configura come fortemente trasformato da interventi antropici consolidati. Come rilevato anche negli elaborati analitici del Progetto REM – Rete Ecologica Regionale delle Marche – l'area presenta un'elevata presenza di colture e vegetazione di origine antropica, quali seminativi in rotazione e filari

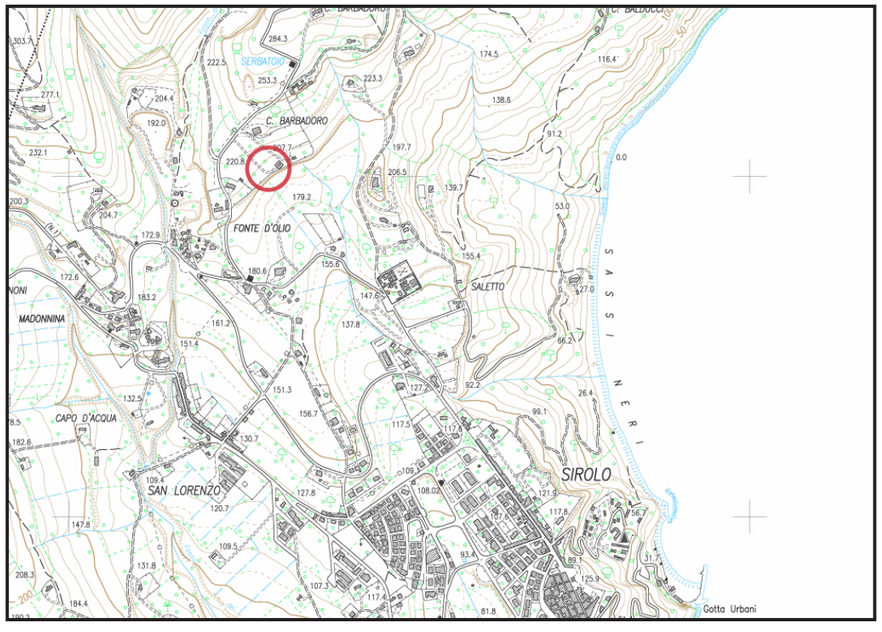


Fig. 1 – Localizzazione area di intervento - Base: cartografia regionale. In evidenza (cerchiata in rosso) l'area oggetto di intervento

di specie arboree decidue e sempreverdi. Il contesto è definito da un'edilizia a bassa densità, prevalentemente residenziale e agricola, priva di caratteri storico-architettonici o tipologici significativi. L'intorno immediato all'area d'intervento è caratterizzato dalla presenza di edificazioni prive di coerenza stilistica o tipologica, prive di valore architettonico e risalenti a periodi recenti. Sul margine meridionale, laddove fino al 2010 era documentata la presenza di seminativi, si estende attualmente un impianto vitivinicolo di circa 10 ettari. Il lotto oggetto della presente valutazione, della superficie complessiva di oltre 8.000 mq, presenta una morfologia in pendenza. Fino al 2015 risulta essere stato coltivato con seminativi in rotazione. Nella porzione sud-orientale, corrispondente all'area con maggiore acclività e confinante con il vigneto sopra menzionato, è presente un filare di querce risalente alla fine del XIX secolo. All'interno dell'area si trova l'edificio oggetto di demolizione e ricostruzione: si tratta di una villa unifamiliare realizzata tra il 1967 e il 1969 con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio forato. L'immobile si sviluppa su tre livelli (due fuori terra e uno seminterrato) e presenta geometrie di copertura, materiali e finiture prive di pregio architettonico o interesse tipologico. L'impianto planimetrico è articolato intorno a un patio centrale e l'edificio è circondato da una pavimentazione esterna in blocchi di cemento, distribuita principalmente attorno al fabbricato, con ulteriori metri quadri disposti in modo disomogeneo lungo il margine orientale del lotto. In calce si riportano immagini storiche dell'area tratte da Google Maps, in cui è identificabile l'edificio oggetto dell'intervento, collocato nella porzione sud-orientale dell'area vegetata. L'intervento di demolizione e ricostruzione sarà eseguito in conformità a quanto previsto dalle vigenti normative urbanistiche comunali.

Abaco foto satellitari



Fig. 2 – Foto satellitare dell'area, 2001







Dall'alto foto satellitari dell'area - Fig. 3 (anno 2010), Fig. 4 (anno 2011), Fig. 5 (anno 2012)







Dall'alto foto satellitari dell'area - Fig. 6 (anno 2013), Fig. 7 (anno 2016), Fig. 8 (anno 2017)

EST platform
via Bernabei, 37, Ancona, 60121
mob.: +39 333 7341786
p.iva: 02604640421
Web: www.estplatform.com
E-mail: info@estplatform.com







Dall'alto foto satellitari dell'area - Fig. 9 (anno 2018), Fig. 10 (anno 2019), Fig. 11 (anno 2020)







Dall'alto foto satellitari dell'area - Fig. 12 (anno 2021), Fig. 13 (anno 2022), Fig. 14 (anno 2023)







Dall'alto foto satellitari dell'area - Fig. 15 (anno 2024), Fig. 16 (anno 2025) - Fig. 17 (vista strada di accesso e mandorli storici)

2. Sistema istituzionale normativo (SIN)

Si propone di analizzare in via preliminare gli indicatori relativi al sistema istituzionale e normativo, poiché il pieno rispetto delle disposizioni di legge è considerato una condizione imprescindibile per poter procedere con l'esame delle qualità del progetto nei suoi aspetti fisico-naturali, antropici e paesaggistici.

2.1. Fase conoscitiva

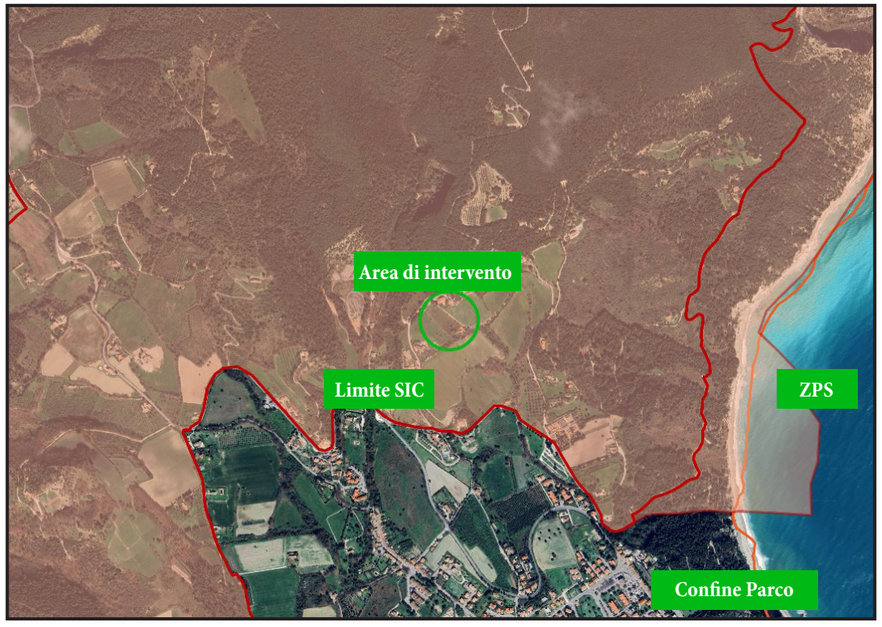


Fig. 18 – Inquadramento rete Natura 2000

2.1a Individuazione dell'area

L'area oggetto della presente valutazione integrata è catastalmente individuata al NCT al Foglio 3, Mappali 102, 103, 284, 324, 325, 327.

Coordinate GPS	43.533447; 13.608779
Area Z.P.S.	IT5320015 "Monte Conero"
Area S.I.C./Z.S.C.	IT5320007 "Monte Conero"
Area floristica protetta	Non interessata né prossima all'area di intervento
Habitat di interesse comunitario	Non segnalati nella cartografia relativa all'area di intervento (Ambito Territoriale Urbano)
Zoning P.R.G.	E1 R2/8 (art.48 NTA)
Zoning Piano del Parco del Conero (PdP)	U.T.E. U1a



Fig. 19 - Stralcio carta degli Habitat

2.1b Habitat di interesse comunitario in area SIC e ZPS

L'area si colloca all'interno della ZSC/SIC IT5320007 "Monte Conero" e della ZPS IT5320015 "Monte Conero", in prossimità del margine interno delle rispettive perimetrazioni.

In dettaglio, nessuna cartografia ufficiale disponibile segnala la presenza di Habitat di interesse comunitario. L'ufficio tecnico del Parco del Conero, invece ipotizza la presenza dell'Habitat di interesse comunitario prioritario *91AA* Boschi Orientali di Quercia Bianca,* sulla scarpata Sud adiacente all'edificio esistente. Dal rilievo effettuato in campo, le specie caratteristiche di questo Habitat non sono totalmente presenti, salvo le alberature di Quercia rilevate puntualmente nella specifica tavola. I tecnici del Parco del Conero ipotizzano inoltre che la prateria post-colturale presente nell'appezzamento di terreno non più coltivato, adiacente alla corte dell'edificio esistente, stia evolvendo verso l'Habitat 6210(*) *Formazioni erbose secche seminaturali e facies coperte da cespugli su substrato calcareo (Festuco-Brometalia) (*stupenda fioritura di orchidee)* a mosaico, nella parte alta, con l'Habitat Arbusteti termo-mediterranei e pre-desertici. A riguardo, il rilievo condotto dalla parte proponente sulle specie erbacee della prateria post-colturale, esclude la presenza di tale Habitat.

Preso atto della diversa lettura tecnico-naturalistica emersa in sede istruttoria, gli scriventi hanno comunque sviluppato una proposta progettuale che recepisce integralmente le valutazioni espresse dal Parco del Conero, evitando interferenze con le aree interessate dagli Habitat presunti (Fig. 19).

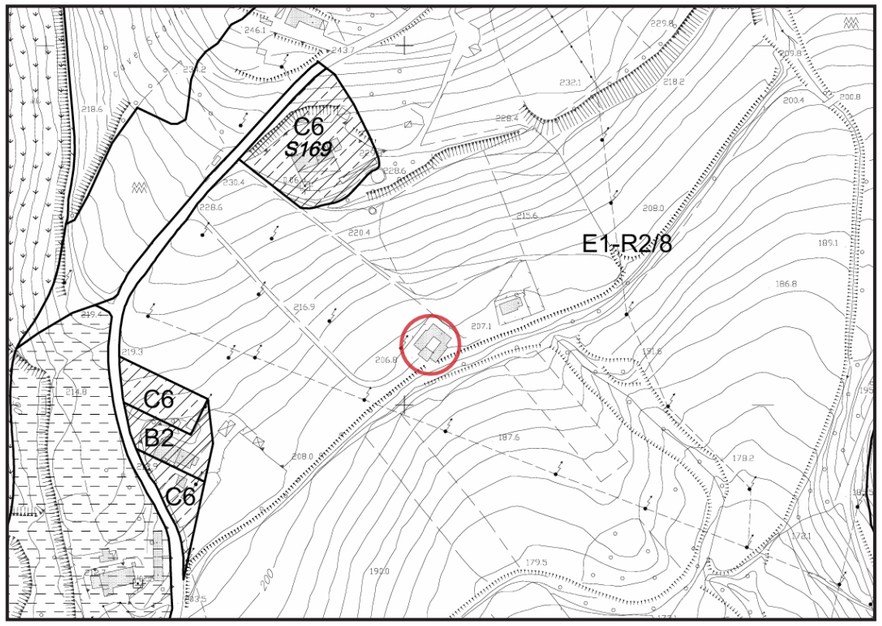


Fig. 20 - Estratto PRG Comune di Sirolo - Tavola P6.1 "Madonnina, Fonte dell'Olio - Zonizzazione". In evidenza l'edificio oggetto di demolizione-ricostruzione, insistente in area E1-R2/8.

2.1c Variante Generale al Piano del Parco Naturale del Conero (PdP)

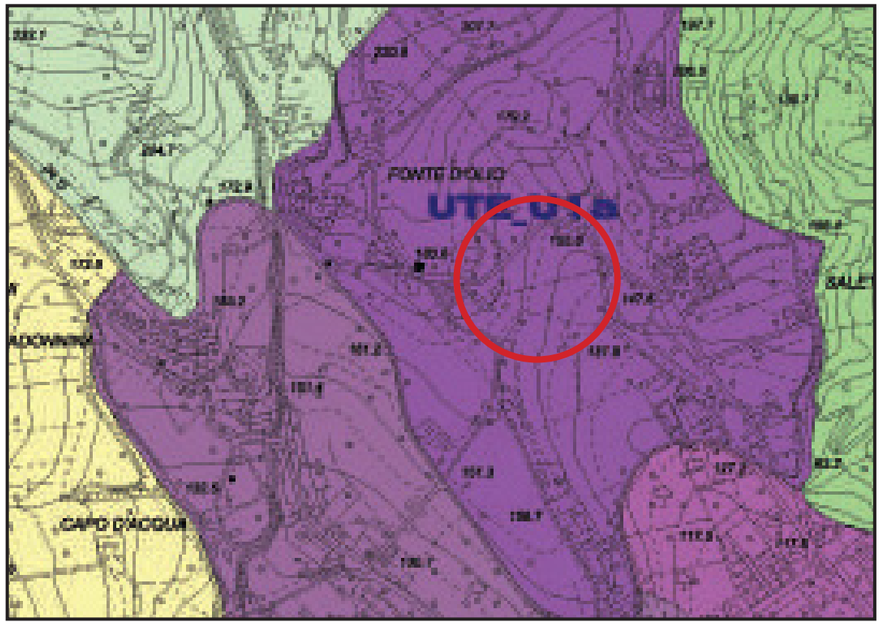


Fig. 21 - Estratto Piano del Parco del Conero, elaborato qP 02: UTE U1a - "Fonte dell'Olio". In evidenza l'area oggetto di intervento.

EST platform
via Bernabei, 37, Ancona, 60121
mob.: +39 333 7341786
p.iva: 02604640421
Web: www.estplatform.com
E-mail: info@estplatform.com

2.1d Stralcio PRG di Sirolo

L'area, evidenziata nello stralcio di PRG riprodotto in figura n. 20, si trova in zonizzazione E1 R2/8 (art. 48 NTA): "Aree al margine dei grandi boschi, con vegetazione xerofila e agricoltura sopra scaglia rossa, scaglia cinerea, bisciaro".

2.2 Fase valutativa

Sulla base della normativa vigente,

- Considerato che l'intervento previsto non interessa porzioni del territorio del Conero ricadenti all'interno delle zone a) "riserva integrale" e b) "riserva orientata", ma insiste in un Ambito a carattere "Urbano" con evidenti segni di antropizzazione;
- Considerato che la sussistenza della possibilità prevista sia dal PdP (art. 222, UTE U1a "Fonte d'Olio") che dal PRG comunale ad esso adeguato, per l'area di intervento, di attuare "interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che consentano il miglioramento della qualità dei manufatti esistenti, a parità di volume, e delle relative aree di pertinenza, non riferibili all'architettura rurale censita nel PRG";
- Accertato che l'edificio esistente — costruito alla fine degli anni '60 con struttura in cemento e laterizio, caratterizzato da forme e tipologia generiche non riconducibili ai caratteri edilizi tradizionali del territorio non risulta inserito nell'elenco dei manufatti censiti ai sensi della L.R. 13/1990 e successive modifiche per le aree agricole, e che pertanto si rende necessario un intervento di rinnovamento volto a migliorarne la qualità architettonica e l'inserimento paesaggistico;
- Tenuto conto che l'insieme delle normative attualmente in vigore nell'area interessata dall'intervento è orientato a promuovere e sostenere iniziative finalizzate alla salvaguardia e al miglioramento della qualità complessiva dell'architettura e del paesaggio;
- Considerato che il progetto è stato espressamente concepito per attivare un intervento concreto e verificabile di riqualificazione architettonica e paesaggistica rispetto allo stato attuale, in conformità con le disposizioni normative vigenti e gli strumenti urbanistici e paesaggistici locali, senza alcun aumento di volume e con l'adozione delle migliori tecnologie disponibili, al fine di ottenere un risultato di eccellenza sotto il profilo percettivo e dell'efficienza energetica

*Di conseguenza, in base a quanto argomentato, il progetto risulta ampiamente coerente con quanto previsto dalla normativa alla data di trasmissione della domanda di Permesso di Costruire oggetto di valutazion*e.

2.3 Fase progettuale

L'intervento in oggetto si articola nella demolizione di un fabbricato residenziale esistente in stato di avanzato degrado strutturale e architettonico, seguito da una ricostruzione integrale senza incremento volumetrico, ma con traslazione planimetrica e arretramento rispetto al ciglio della scarpata. L'edificio preesistente, privo di qualità architettonica e incompatibile con il contesto paesaggistico circostante, viene integralmente sostituito da un nuovo organismo edilizio che rispetta criteri di sostenibilità ambientale, qualità formale e integrazione

paesaggistica.

2.3a Soluzione progettuale e articolazione funzionale

Demolizione
L'edificio esistente, realizzato alla fine degli anni '60 con tecniche tradizionali in laterizio e cemento armato, verrà completamente demolito, con successiva rimozione controllata dei materiali e rispetto delle normative ambientali.

Ricostruzione
La nuova costruzione è progettata per occupare esclusivamente aree già antropizzate, riducendo il consumo di suolo e migliorando l'inserimento nel contesto paesaggistico. I nuovi volumi, arretrati rispetto alla scarpata, sono articolati in modo da alleggerire la percezione complessiva dell'edificio e da limitare al minimo le alterazioni morfologiche del sito e i movimenti di terra. Anche il livello seminterrato e la porzione completamente interrata sono collocati entro l'ambito edilizio di progetto. Le pertinenze esterne sono invece organizzate nelle aree già antropizzate o strettamente funzionali al fabbricato, evitando interferenze con il versante sud. L'illuminazione e l'aerazione naturale del livello seminterrato sono garantite da bocche di lupo sul lato nord e da un patio di aerazione sul lato sud, anch'esso interamente realizzato all'interno del sedime dell'edificio demolito. Tale elemento non costituisce un'opera di contenimento del versante naturale, né un intervento invasivo sull'area riconducibile al presunto habitat, ma si configura come manufatto di raccordo architettonico e morfologico, collocato all'interno dell'ambito già antropizzato e funzionale alla nuova organizzazione del piano seminterrato.
La presenza del patio risponde, come già brevemente accennato, innanzitutto a esigenze igienico-sanitarie e funzionali, in quanto consente di garantire adeguato affaccio, aerazione, illuminazione naturale e fruibilità dei locali seminterrati. Al tempo stesso, la geometria semicircolare del muro non è un gesto formale fine a sé stesso, ma una scelta progettuale finalizzata ad accompagnare il profilo del terreno e a ricostruire in modo più ordinato il raccordo tra la quota dell'edificio e la scarpata, evitando tagli netti, discontinuità brusche o riporti non controllati. Il terreno riportato previsto nella Tav. 13 viene quindi impiegato per ricomporre il profilo morfologico dell'area di demolizione, raccordando progressivamente la nuova sistemazione con le curve di livello esistenti e con il versante sottostante. L'intervento non ha la finalità di artificializzare la scarpata, ma di restituire continuità al pendio nelle sole porzioni già alterate dalla presenza del fabbricato esistente, limitando le opere murarie all'ambito strettamente necessario alla definizione del patio.
La sistemazione del terreno sarà eseguita con profili dolci e progressivi, evitando riporti al colletto delle alberature, alterazioni delle aree di pertinenza radicale e interferenze con le porzioni riconducibili al presunto habitat. Nelle aree di transizione verso il versante naturale, il raccordo morfologico sarà completato mediante tecniche leggere di rinaturalizzazione, con terreno vegetale, inerbimento, arbusti autoctoni e, ove necessario, opere superficiali di ingegneria naturalistica.
In questo modo il manufatto semicircolare del patio assume una duplice funzione: da un lato garantisce le condizioni di abitabilità e corretto utilizzo dei locali seminterrati; dall'altro ordina il margine tra costruito e pendio, definendo una cesura chiara tra spazio pertinenziale dell'edificio e versante naturale, e favorendo una ricucitura morfologica più controllata e meno impattante rispetto allo stato attuale.

Il progetto del verde e delle pavimentazioni esterne è stato studiato per alterare il meno possibile i caratteri del luogo, rafforzando la percezione di spazi aperti, naturali e spontanei, coerenti con il paesaggio circostante. Il piano terra ospita le principali funzioni residenziali: zona living, cucina, studio e parte della zona notte. Il piano primo è destinato alla zona notte, con camera matrimoniale, servizi, cabine armadio e terrazza panoramica. Il livello seminterrato, in parte completamente interrato, ospita esclusivamente funzioni accessorie e pertinenziali all'uso residenziale dell'edificio, quali locali tecnici, servizio igienico, spazi per attività fisica e relax interno. Tali funzioni non costituiscono attività autonoma, non sono aperte al pubblico e non determinano incremento del carico urbanistico o fruitivo dell'area. Tali ambienti sono interamente contenuti nel volume edilizio di progetto e non comportano ulteriori trasformazioni esterne, nuovi percorsi verso il versante sud o interferenze con le aree riconducibili al presunto Habitat. La distribuzione interna resta pertanto estranea agli aspetti di incidenza naturalistica, rilevando solo ai fini della corretta organizzazione funzionale e impiantistica del fabbricato.

2.3b Tecnologie e materiali per la sostenibilità edilizia

L'intervento si fonda su criteri di bio-edilizia e architettura passiva, attraverso l'uso di:

- Struttura mista acciaio/calcestruzzo per ridurre la massa e migliorare le prestazioni statiche;
- Tamponamenti in blocchi di canapa e calce, con elevate capacità di isolamento termico e traspirazione naturale;
- Coperture piane a verde estensivo, per la gestione delle acque meteoriche e l'abbattimento dell'isola di calore;
- Pavimentazioni esterne drenanti, in materiali riciclati (Resysta della Bonomi, materiale ricavato dalla buccia di riso), posate su piedini regolabili;
- Finiture naturali e a basso impatto: pietra di Trani, legno trattato ad acqua, intonaci in argilla fine;
- Infissi minimali in alluminio a taglio termico, con profilo a scomparsa e vetri basso-emissivi;
- Rubinetterie e arredi bagno in acciaio inox a lunga durabilità.

2.3c Soluzioni mitigative e migliorative

Al fine di migliorare l'interfaccia fra ambito costruito e ambito naturale e minimizzare l'impatto della presenza antropica, la proposta progettuale mette in campo i seguenti accorgimenti:

- Arretramento della nuova costruzione per evitare interferenze con il lato scarpata verso sud e spostamento di tutti gli accessi e le uscite al fabbricato di nuova costruzione sui lati nord, est, ovest;
- Recupero della permeabilità del suolo, eliminando superfici impermeabili e ripristinando il ciclo naturale dell'acqua;
- Inerbimento tecnico delle coperture e delle superfici orizzontali (tetto verde, porzione copertura piana);
- Realizzazione di pergolati e filtri verdi per ridurre l'impatto visivo del nuovo edificio;
- Creazione impianto fotovoltaico integrato su porzione della falda inclinata di una delle coperture della nuova costruzione (orientamento Sud, Sud-Est) progettata per la produzione autonoma di energia da fonti rinnovabili;
- Sistema di raccolta, recupero, trattamento e stoccaggio delle acque reflue e meteoriche;



Fig.22 - Visione panoramica dell'intera proprietà



Fig.23 - Area di intervento evidenziata in rosso, dalla prospettiva della strada di ingresso. Al centro dell'immagine si può notare la strada bianca e l'edificio (sulla sinistra) da demolire e ricostruire. Sul lato destro è visibile l'area confinante in continuità con lo spazio di interesse periodicamente falciata e ad uso agricolo.

- Modellazione leggera delle sole porzioni già alterate dall'edificio esistente, dai riporti disordinati o dai fenomeni erosivi localizzati, con regolarizzazione delle pendenze e raccordo ai profili naturali del terreno
- Ripristino della coltre vegetale nelle aree degradate o oggetto di sistemazione, mediante inerbimenti e piantumazioni autoctone selezionate per favorire il consolidamento superficiale e la ricucitura ecologica.

Proposta per il consolidamento del versante meridionale mediante tecniche naturali

Per rispondere alle problematiche di instabilità localizzata del versante sud, interessato da scivolamenti superficiali, erosione e degrado della copertura vegetale, il progetto prevede interventi puntuali e selettivi di ingegneria naturalistica a basso impatto visivo e ambientale:

- *palizzate vive/rinverdite basse e discontinue*, disposte parallelamente alle curve di livello e trasversalmente alla massima pendenza, con funzione di trattenimento superficiale della coltre, riduzione della velocità di ruscellamento e stabilizzazione dei punti maggiormente erosi;
- *rimodellamento morfologico leggero*, limitato alle sole porzioni già alterate da crolli, erosioni, scivolamenti o riporti disordinati, con regolarizzazione delle pendenze e raccordo progressivo con il profilo naturale del

versante;

- *posa di geostuoia biodegradabile e rinaturalizzazione superficiale*, mediante terreno vegetale, inerbimento e piantumazioni autoctone arbustive ed erbacee, finalizzate al consolidamento della coltre, alla protezione del suolo nudo e alla ricostituzione di una copertura vegetale coerente con il contesto del Parco.

Gli interventi saranno interrotti o arretrati in corrispondenza degli apparati radicali delle alberature esistenti, in particolare degli esemplari di *Quercus pubescens*, evitando scavi profondi, riporti al colletto e interferenze dirette con le porzioni riconducibili al presunto Habitat. Per maggiori dettagli vedere le tavole allegate di progetto, Tav. 12 e Tav. 13.

2.3d Prestazioni ambientali e obiettivi energetici

L'edificio è progettato secondo criteri NZEB (Nearly Zero Energy Building), e si prevede il raggiungimento della Classe Energetica A4, attraverso:

- Impianto fotovoltaico integrato in una delle falde di copertura della nuova costruzione (versante sud);
- Pompa di calore ad alta efficienza per riscaldamento, raffrescamento e ACS;
- Ventilazione meccanica controllata con recupero di calore;
- Domotica per l'ottimizzazione dei consumi;
- Materiali ad alta efficienza termo-acustica e lunga durabilità;
- Miglioramento dell'accessibilità interna mediante collegamento verticale e organizzazione di percorsi privi di discontinuità, secondo quanto previsto dagli elaborati architettonici.

3. Sistema percettivo e culturale (SPC)

In questo capitolo saranno analizzati gli indicatori relativi all'impatto delle azioni progettuali sul sistema percettivo e culturale, attraverso un confronto tra la situazione esistente e quella conseguente all'intervento previsto.

3.1 Fase conoscitiva

L'area oggetto di intervento è accessibile tramite una strada privata sterrata che conduce direttamente al fabbricato esistente, terminando in uno spiazzo pavimentato con betonelle in cemento. L'ingresso carrabile si trova lungo via Monte Conero. Il versante a monte dell'edificio esistente, quest'ultimo realizzato con struttura in cemento armato, risulta storicamente destinato ad uso agricolo, ad eccezione della corte pertinenziale del fabbricato. Tale destinazione è stata mantenuta fino al progressivo abbandono del lotto. Il tessuto edilizio circostante si presenta eterogeneo, caratterizzato da una pluralità di soluzioni architettoniche e costruttive, tra cui edifici in muratura e in cemento armato. Tali costruzioni risultano prive di valore storico, tipologico o architettonico, e includono autorimesse interrate, superfetazioni di varia natura, baracche per il ricovero attrezzi, pergolati e serre realizzati in PVC o alluminio. L'analisi documentale e fotografica evidenzia chiaramente l'assenza, sia nell'area oggetto di intervento sia nelle aree adiacenti, di elementi di rilevanza sotto il profilo culturale o dell'eredità storico-architettonica. Il fabbricato esistente oggetto di demolizione non presenta infatti caratteristiche tipologiche o costruttive di interesse. Estendendo il raggio di osservazione fino a 500 metri dall'area d'intervento, si conferma la mancanza di elementi edilizi dotati di un'identità architettonica riconoscibile o meritevole di valorizzazione.



Fig.24 - La proprietà confinante, lato nord/est: edificio a struttura mista laterizio-cemento armato, caratterizzato da superfetazioni e da uno stile, lontano tipologicamente dalla cultura locale. Caratterizzato da un tetto a falda in stile "rifugio montano". Fonte: Google street view



Fig. 25 - La proprietà confinante, lato nord/est. Particolari di una costruzione totalmente avulsa dal contesto in cui è inserita. La parte interna è caratterizzata da una veranda in alluminio e da una sistemazione esterna con ampie superfici pavimentate. Fonte: Google street view



Fig.26 - La proprietà confinante, lato nord/est. Sistemazione dell'esterno caratterizzata da pluralità di pavimentazioni e materiali, balconi aggettanti, ringhiere in ferro, pergolati in alluminio che esulano dai riferimenti tipologici locali. Fonte: Google immagini



Fig. 27 - La proprietà confinante sul lato sud-ovest è costituita da un fabbricato realizzato con struttura mista in laterizio e cemento armato, caratterizzato da balconi aggettanti a struttura piena, con elementi strutturali – pilastri e solette – in cemento lasciati a vista. Le finiture comprendono ringhiere e infissi in alluminio anodizzato. Le aree verdi presenti risultano composte da essenze ornamentali prive di relazione con la vegetazione autoctona. Fonte: Google immagini



Fig.28 - A oltre 200 metri dall'area di intervento, e al di fuori del relativo campo visivo, lungo via Monte Conero, si riscontra un intervento caratterizzato da scale in cemento, balconi pieni aggettanti e dall'impiego di materiali come ferro zincato, pavimentazioni in betonella e muretti di contenimento in cemento prefabbricato autobloccante. Alla base del fabbricato è presente un garage seminterrato in cemento armato, chiaramente visibile dalla strada.



Fig.29 - Dettaglio dei pergolati e delle ringhiere zincate e dei muri di contenimento in c.a. ed in elementi prefabbricati.

Alla luce di tali considerazioni, il progetto non assume come riferimento il costruito limitrofo, ma si ispira alla tradizione dell'edilizia rurale e colonica del Monte Conero, ancora riconoscibile in altri ambiti del territorio. In particolare, si fa riferimento a tipologie edilizie caratterizzate da volumi semplici e compatti, coperture a falda con manto in coppi di laterizio, murature in pietra e aperture finestrate puntuali, prive di elementi decorativi o di cornicioni aggettanti. L'intervento proposto adotta un linguaggio architettonico contemporaneo e sobrio, improntato a un approccio minimale, al fine di garantire la piena integrazione del nuovo edificio nel paesaggio, inteso quale valore centrale e qualificante dell'intera area di intervento. Sotto il profilo percettivo, l'area di proprietà, per le sue caratteristiche geomorfologiche, è visibile da tre direzioni nel territorio del comune di Sirolo:

- Versante nord-orientale: da una quota superiore, lungo Via Monte Conero, in corrispondenza di un tratto privo di copertura vegetale della lunghezza di circa 15 metri, immediatamente antecedente l'accesso alla proprietà confinante denominata "La Ginestra" (Fig. 30);
- Versante orientale: da una quota sostanzialmente analoga, sul versante opposto della valle agricola, lungo Via del Vallone, in corrispondenza di una strada privata retrostante il Cimitero Comunale di Sirolo, accessibile esclusivamente ai residenti delle proprietà limitrofe o a soggetti autorizzati;
- Versante meridionale: dal tessuto urbano del centro storico di Sirolo, in particolare lungo il tracciato di Via Giulietti.

L'edificio esistente si sviluppa su tre livelli complessivi, dei quali due fuori terra e uno seminterrato; verso valle, il livello seminterrato risulta parzialmente percepibile per effetto dell'andamento morfologico del terreno. Tuttavia, esso risulta visibile in modo diretto soltanto da Via Monte Conero (Fig. 30), mentre dai punti di osservazione su Via Giulietti e via Vallone (Fig. 31 – 32), la percezione visiva è limitata a causa della copertura vegetale presente nel settore meridionale della particella, che ne attenua l'impatto.

Nel complesso, sotto il profilo percettivo, l'ambito risulta già interessato dalla presenza di infrastrutture tecnologiche, quali linee elettriche, pali e tralicci, che attraversano trasversalmente il paesaggio e incidono sulla lettura visiva del contesto. La vegetazione arborea e arbustiva presente, in particolare lungo il fronte sud, contribuisce ancora alla parziale schermatura del fabbricato, sebbene tale funzione risulti oggi ridotta per effetto del degrado vegetazionale, dello stato di abbandono del lotto e dei fenomeni di dissesto localizzato.

L'edificio esistente, realizzato nel 1967 con struttura in cemento armato, non presenta caratteri di pregio storico-architettonico e non risulta individuato tra i beni tutelati ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale ex L.R. 13/1990. La percezione completa del fabbricato, articolato su due livelli fuori terra, risulta sostanzialmente limitata al tracciato di Via Monte Conero.

3.2 Fase valutativa - effetti dell'intervento sul contesto percettivo - culturale

Come illustrato nei paragrafi precedenti, le scelte progettuali adottate non comportano alterazioni né compromissioni dei valori percettivi e culturali attualmente presenti nell'ambito territoriale di riferimento.

Si procede pertanto con una valutazione analitica degli effetti visivi dell'intervento, ponendoli in relazione al contesto paesaggistico di scala più ampia e assumendo lo stato attuale dei luoghi quale parametro comparativo di riferimento. L'analisi dello stato di fatto evidenzia l'assenza di elementi architettonici di pregio o riferimenti

morfologico-tipologici di rilievo nelle aree contigue al sito oggetto di intervento. Alla luce di ciò, l'impostazione progettuale è stata sviluppata con l'obiettivo prioritario di valorizzare il paesaggio circostante e di risolvere le criticità ambientali e percettive esistenti. A tal fine, il progetto prevede l'arretramento dei nuovi volumi rispetto alla scarpata meridionale, mantenendo l'intervento entro l'ambito già interessato dalla presenza del fabbricato esistente e della relativa corte pertinenziale, così da contenere gli scavi, le movimentazioni di terreno e le interferenze con il versante naturale. L'articolazione dei livelli fuori terra è configurata secondo un andamento progressivo a gradoni, coerente con la morfologia del lotto, al fine di ridurre la percezione del fronte rivolto verso il mare e favorire un inserimento più equilibrato dell'edificio nel contesto collinare. Sul versante sud, nelle sole porzioni interessate da fenomeni di instabilità superficiale e scivolamenti localizzati, è previsto il ricorso a tecniche leggere di ingegneria naturalistica, quali palizzate vive/rinverdite basse e discontinue, rimodellamenti morfologici puntuali, geostuoie biodegradabili, inerbimenti e piantumazioni autoctone. Tali opere non sono finalizzate ad alterare l'assetto naturale del pendio, ma a ricomporre i profili già degradati, ridurre il ruscellamento superficiale e avviare un processo di rinaturalizzazione controllata di un'area oggi compromessa dallo stato di abbandono e dai fenomeni di dissesto.

Per il costruito verranno impiegati materiali naturali e a cromia compatibile con il paesaggio del Conero, quali pietra naturale, intonaci a base di calce e argilla e finiture a basso impatto visivo. Un ulteriore miglioramento percettivo deriverà dall'eliminazione del tratto di linea elettrica aerea a servizio del fabbricato esistente, con soppressione dei relativi pali interni al lotto. Tale azione avrà effetti positivi immediati anche sulla avifauna locale, eliminando interferenze antropiche sulla mobilità e sulle dinamiche ecologiche.

3.3 Fase progettuale - criteri di mitigazione

Dal punto di vista architettonico, il progetto assume come riferimento alcuni caratteri ricorrenti dell'edilizia rurale del Conero, reinterpretandoli in chiave contemporanea attraverso volumi compatti, coperture a falda, materiali a cromia naturale e finiture coerenti con il contesto paesaggistico. La proposta non introduce elementi formali estranei al luogo, ma ricerca un inserimento sobrio e compatibile con la morfologia del lotto e con le visuali principali. Particolare attenzione è stata dedicata alle opere di mitigazione ambientale e paesaggistica, intese non come interventi accessori, ma come elementi fondanti dell'intero impianto progettuale. L'arretramento dei nuovi volumi rispetto alla linea di versante ha permesso di restituire respiro al profilo collinare, aprendo lo spazio per la realizzazione di mirati interventi di ingegneria naturalistica. In particolare, l'adozione delle palizzate vive/rinverdite — una tecnica a basso impatto ambientale e ad alta efficacia ecologica — garantirà la stabilizzazione del suolo e la difesa attiva contro i fenomeni erosivi che interessano il fronte sud, senza alterare la morfologia originaria del sito.

Un sistema integrato di gestione idraulica — articolato nella raccolta e nel recupero delle acque meteoriche per usi irrigui — contribuirà ulteriormente al controllo del deflusso superficiale, salvaguardando la tenuta idrogeologica del pendio e concorrendo alla rinaturalizzazione dell'area.

Un ulteriore elemento di mitigazione è rappresentato dall'eliminazione della linea aerea di alimentazione del fabbricato esistente, oggi percettivamente invasiva sotto il profilo visivo e paesaggistico. La sua rimozione consente di liberare lo spazio da elementi di disturbo e di restituire continuità visiva e coerenza paesaggistica.

EST platform
via Bernabei, 37, Ancona, 60121
mob.: +39 333 7341786
p.iva: 02604640421
Web: www.estplatform.com
E-mail: info@estplatform.com

Infine, il progetto del verde prevede la tutela del patrimonio vegetale esistente e il potenziamento del medesimo con l'utilizzo di esemplari arbustivi ed arborei autoctoni in armonia con il regolamento del Parco del Conero.

4. Sistema Antropico (SA)

In questo capitolo si procederà all'analisi degli indicatori relativi all'incidenza delle azioni progettuali sul sistema antropico, al fine di valutare la compatibilità tra i flussi antropici previsti in fase di esercizio della nuova struttura e le caratteristiche del contesto ambientale di riferimento. L'analisi sarà condotta in un'ottica comparativa rispetto alla situazione attuale, considerando eventuali variazioni in termini di pressione insediativa e fruizione dell'area.

4.1 Fase conoscitiva delle azioni antropiche allo stato attuale

Il villino esistente è un fabbricato in cemento armato a cui si accede da via Monte Conero attraverso una strada bianca che corre lungo il confine ovest della proprietà per poi ampliarsi in uno spazio a pavimentazione mista (betonelle in cemento e ghiaia stabilizzata), all'interno del quale erano ricavati i posti auto. Dal materiale fotografico a noi pervenuto, spesso le autovetture venivano parcheggiate anche lungo la strada, visibili a quel punto dal paese (punto di vista via Giulietti). L'edificio a destinazione residenziale veniva utilizzato come "casa vacanze" e internamente articolato in n. 6 camere matrimoniali e ulteriori posti letto ricavabili nelle zone giorno.

A livello impiantistico, il costruito non è allacciato alla rete fognaria e non possiede nessun manufatto per il trattamento delle acque grigie e nere. Il fabbricato scarica, attualmente, il refluo in una sorta di "pozzo nero" e poi direttamente in scarpata sul versante sud. Il protrarsi di questa condizione, unita al dissesto dell'impianto di smaltimento delle acque meteoriche, ha prodotto negli anni alcune alterazioni dei profili di scarpata e delle pendenze, danneggiando la coltre vegetale di porzioni del fronte sud. Per l'utenza idrica ed elettrica l'abitazione risulta allacciata alla rete comune, mentre per l'impianto di riscaldamento era presente un serbatoio GPL che alimentava una caldaia termica. Il serbatoio GPL era interrato nella pertinenza di corte limitrofa all'accesso all'immobile, celato da un chiusino a filo della pavimentazione esterna.

4.2 Fase valutativa delle componenti antropiche

Si riporta di seguito una tabella comparativa tra il quadro della pressione antropica nello stato attuale e quello previsto a seguito dell'intervento di riqualificazione. È opportuno evidenziare che il nuovo edificio sarà destinato esclusivamente a residenza stagionale della committenza, con un utilizzo non continuativo nel tempo, e che l'intervento è orientato a una rigenerazione basata sulla qualità architettonica e paesaggistica, senza incremento della densità insediativa. Ne deriva una pressione antropica sensibilmente inferiore rispetto alla situazione esistente. L'edificio attualmente presente, che verrà demolito, non risulta censito e non è riconducibile ad alcuna tipologia edilizia storica del territorio. Analogamente, l'area di pertinenza non presenta caratteristiche morfologiche o funzionali assimilabili alla corte rurale marchigiana, né in termini di assetto spaziale né in termini di relazioni con il paesaggio agrario. Di conseguenza, la ricostruzione non si configura come un'operazione di ripristino tipologico o di recupero filologico: essa non ha come obiettivo la reintegrazione di un sistema preesistente, poiché tale sistema, di fatto, non esiste.

Pertanto, anche la configurazione delle aree esterne non assume il modello della corte rurale come riferimento progettuale, ma si attiene a quanto definito dalla normativa vigente in materia di area di pertinenza, intesa come spazio funzionalmente connesso all'uso residenziale, organizzato secondo criteri di compatibilità paesaggistica, sostenibilità ambientale e ridotto impatto visivo.

Stato	Camere	Posti letto (max.)	Numero Auto
Attuale	6	14	9
Modificato	3	6	4

4.3 Fase progettuale delle componenti antropiche

Il progetto di riqualificazione, come illustrato nel paragrafo precedente, comporta una pressione antropica sensibilmente inferiore rispetto allo stato attuale. L'edificio esistente, sebbene in condizioni di abbandono, genera attualmente effetti altamente impattanti per il contesto paesaggistico e ambientale in cui è inserito. In particolare, l'obsolescenza degli impianti e le carenze originarie in fase progettuale ed esecutiva hanno determinato fenomeni di instabilità del versante sud, con scivolamenti rotazionali del terreno e conseguente collasso della copertura vegetale.

Tale situazione evidenzia come, in taluni casi, un approccio puramente conservativo — volto a mantenere una configurazione preesistente priva di valore tipologico e carente sotto il profilo tecnico — possa risultare non solo inefficace, ma addirittura controproducente rispetto agli obiettivi di tutela e valorizzazione del territorio.

La presenza sporadica della committenza concentrata in alcuni periodi dell'anno (soprattutto primavera/estate) ha indotto il progetto a prevedere soluzioni in cui l'edificato possa essere un elemento attivo per la conservazione del paesaggio anche quando non è frequentato. In questo senso gli impianti di raccolta e accumulo delle acque meteoriche sono posti per intercettare le acque a monte e sulle coperture e stoccarle nel serbatoio di accumulo. Tale soluzione produce effetti positivi sulla stabilità superficiale del versante sud, in quanto riduce la concentrazione dei deflussi meteorici verso la scarpata e limita l'imbibizione della coltre superficiale. Nei periodi di maggiore fabbisogno irriguo, il sistema di trattamento e riuso controllato delle acque reflue domestiche trattate, integrato con l'accumulo delle acque meteoriche, consente di ridurre il ricorso ad acqua potabile per l'irrigazione delle aree verdi pertinenziali. Tale sistema contribuisce ulteriormente alla riduzione della pressione antropica esercitata dalla nuova costruzione sul contesto territoriale.

Dal punto di vista impiantistico, si evidenzia che l'edificio sarà interamente alimentato da fonte elettrica, senza l'impiego di combustibili fossili quali GPL o gas metano, eliminando pertanto qualsiasi emissione derivante da processi di combustione. L'approvvigionamento energetico sarà garantito da un sistema di autoproduzione basato su un impianto fotovoltaico dotato di batterie di accumulo. L'impianto è stato progettato con pannelli di tonalità conformi all'inserimento paesaggistico, al fine di evitare fenomeni di abbagliamento e ridurre il rischio di disorientamento per l'avifauna locale. Al fine di preservare la qualità percettiva del paesaggio, i moduli fotovoltaici saranno installati su struttura integrata in copertura.

Relativamente allo smaltimento dei rifiuti urbani, è operativo un sistema di raccolta differenziata conforme alle necessità della struttura successivamente all'intervento. Considerata, inoltre, la prevista diminuzione del

numero effettivo di posti letto rispetto alla configurazione attuale dell'immobile, la produzione complessiva di rifiuti risulterà ulteriormente contenuta.

5. Sistema fisico - naturale (SFN)

In questo capitolo saranno analizzati gli indicatori dell'incidenza delle azioni previste dal progetto nei confronti del sistema fisico - naturale di riferimento, in rapporto allo stato attuale.

5.1. Fase conoscitiva - descrizione dell'area interessata dalle azioni di progetto

Caratteri generali e inquadramento territoriale

Come già specificato nel precedente Capitolo 2.1 (paragrafi a-b-c-d), l'area in oggetto ricade nella fascia interna dei perimetri della Zona di Protezione Speciale (Z.P.S.) IT5320015 "Monte Conero" e del Sito di Importanza Comunitaria (S.I.C.) IT5320007 "Monte Conero", localizzandosi a nord del centro storico di Sirolo. Essa risulta classificata dal Piano del Parco del Conero all'interno di una Unità Territoriale Elementare (UTE U1a - Fonte d'Olio), con caratteristiche prevalentemente urbanizzate, rientrante nel Sub-Ambito Territoriale Urbano 1. L'area si configura pertanto come zona di margine, contraddistinta da un contesto connotato da elementi urbanistici, come chiaramente definito dall'Atlante del Territorio Urbanizzato (ATU) del medesimo Piano. La sua collocazione si attesta in una posizione prossima al limite della Zona di Protezione Speciale, ma comunque al suo interno, in un settore già soggetto a processi di antropizzazione consolidati e storicamente strutturati. Secondo la Carta dell'uso del suolo allegata al Piano del Parco del Conero a disposizione degli scriventi, l'area oggetto di intervento non risulta ricompresa all'interno di ambiti caratterizzati da Habitat di interesse comunitario, risultando pertanto



Fig.30 - Punto di visibilità dell'area lungo via Monte Conero, in corrispondenza dell'accesso alla proprietà "La Ginestra in fiore"



Fig.31 - Punto di visibilità dell'area lungo via Giulietti, Sirolo



Fig.32 - Punto di visibilità dell'area lungo via Vallone. Fonte: Google street

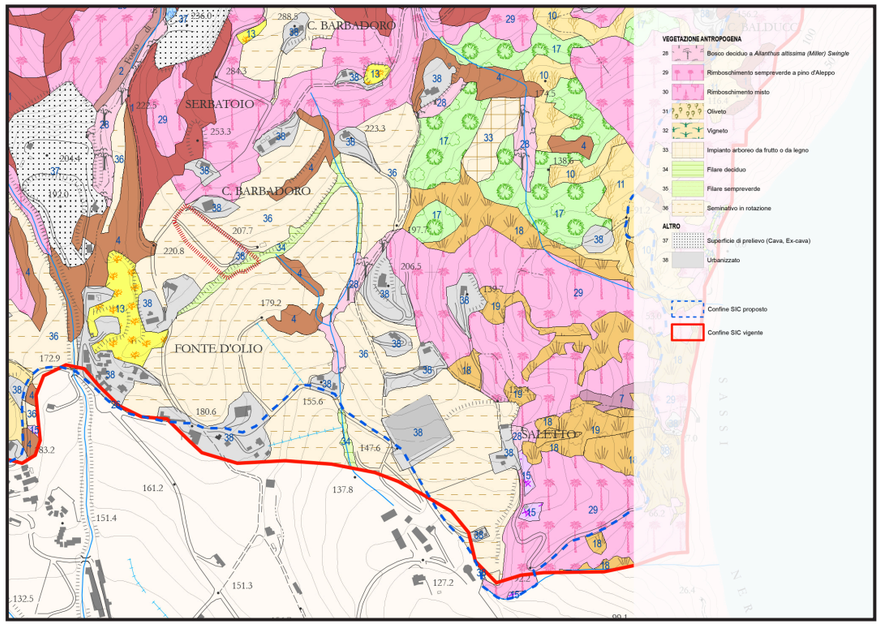


Fig. 33 – Piano di Gestione del Parco del Conero: carta fitosociologica e di uso del suolo. L'area oggetto di intervento interessa superfici classificate come "Seminativo in rotazione" (cod. 36), "Urbanizzato civile" (cod. 38, corrispondente all'ingombro dell'edificio esistente e alla relativa corte pavimentata) e "Filare deciduo" (cod. 34). Essa risulta esterna a qualsiasi perimetrazione di Habitat di interesse comunitario, sia classificati (cod. 1, 4) che potenziali (cfr. Relazione Specialistica Integrativa di compatibilità ambientale, allegata agli elaborati progettuali).



Fig.34 - Perimetrazione dell'area floristica Conero Meridionale. In evidenza l'area di intervento, esterna alla perimetrazione dell'area floristica protetta.

"non classificata" sotto tale profilo. Dal punto di vista della destinazione d'uso, la medesima area è suddivisa in tre categorie distinte: "Seminativo in rotazione", "Urbanizzato civile" – corrispondente al sedime dell'attuale edificio e alle pavimentazioni della corte – e "Filare deciduo", localizzato nella fascia meridionale della proprietà. Le opere previste dal progetto si concentrano prevalentemente all'interno della porzione identificata come "Urbanizzato civile", mentre una limitata estensione del nuovo volume (relativa al livello superiore) ricade marginalmente nell'area classificata come "Seminativo in rotazione".

La strettissima prossimità con "superfici di prelievo" (37: cave, ex cave) consolidate è una delle ragioni che rendono perfettamente coerente con lo spirito del luogo la scelta tipologica dei materiali (pietra naturale, argilla, calce) di riferimento nelle cave/grotte del Conero e il relativo approccio riduzionista alla ricomposizione volumetrica. L'assenza, nell'area di intervento, di Habitat di interesse comunitario già perimetrati o potenziali, è confermata dalle attività di rilievo e sopralluoghi condotti sul sito dal Dott. Agronomo Maurizio Bianchelli, consulente alla progettazione del verde e per la sistemazione delle aree esterne.

In ogni caso, come precedentemente ribadito, gli scriventi recepiscono le valutazioni dei tecnici del Parco del Conero che presumono la presenza di Habitat di interesse comunitario (91AA* e 6210*) e di conseguenza la proposta progettuale è adeguata a tali indicazioni.

Il lavoro del Dott. Agronomo Bianchelli ha prodotto un approfondimento sugli aspetti botanico - vegetazionali e della flora, che ha permesso di redigere le specifiche relazioni di compatibilità degli interventi e i relativi elaborati di progetto.

L'area di intervento è esterna all'Area Floristica Protetta e risulta integralmente compresa all'interno del perimetro catastale di proprietà del committente. Essa ricade nei perimetri della Zona di Protezione Speciale IT5320015 "Monte Conero" e della Zona Speciale di Conservazione/Sito di Interesse Comunitario IT5320007 "Monte Conero", risultando altresì inclusa nei confini istituzionali del Parco Naturale del Conero.

Il contesto territoriale di riferimento è a prevalente vocazione agricola. Le formazioni arboree spontanee si concentrano in prossimità dei margini di proprietà e comprendono cinque esemplari appartenenti al gruppo Quercus pubescens, radicati lungo la scarpata sovrastante il vigneto della Fondazione Boccolini, di cui uno completamente secco. Oltre alle querce, la vegetazione in prossimità della scarpata presenta alcuni esemplari di *Cupressus macrocarpa*, esemplari di *Robinia pseudacacia* e *Ailanthus altissima*, è presente un esemplare di *Morus nigra*, 3 esemplari di *Pinus halepensis*, 4 esemplari di *Olea europaea*; a confine con la proprietà della Ginestra del Conero sono presenti alcuni esemplari di *Laurus nobilis*. Gran parte della scarpata è colonizzata da Alaterno (*Rhamnus alaternus*) che forma ampie macchie.

Il terreno di proprietà sovrastante l'immobile, allo stato attuale, si può assimilare a incolto post-colturale caratterizzato da forte infestazione, soprattutto in prossimità dell'immobile, di vegetazione a *Rubus ulmifolius* ed *Arundo donax*; al momento del sopralluogo in tale settore la vegetazione erbacea presente rilevata è composta prevalentemente da specie tipiche di terreni agricoli abbandonati quali *Inula viscosa, Avena sterilis, Dactylis glomerata, Briza maxima, Origanum vulgare*, esemplari sparsi di *Ampelodesmos mauritanicus*; infine sono presenti esemplari di *Calendula arvensis*. Non sono state rilevate specie erbacee tali da far presumere che il post-coltivo sia assimilabile alle praterie xerofile del *Festuco-Brometea* (Habitat 6210*).

Caratteri fisico-naturali e geologici/geotecnici

Dal punto di vista fisico-naturale, l'area di intervento si colloca lungo un versante che degrada progressivamente da via Monte Conero verso il mare, con pendenza inizialmente moderata e andamento più marcato nella porzione terminale, dove si registra un incremento del dislivello topografico.

In termini generali, il sito appartiene a un contesto morfologico modellato nel tempo da processi evolutivi legati alla dinamica gravitativa dei versanti. Tali forme risultano coerenti con l'assetto lito-strutturale locale e, nel quadro complessivo del versante del Monte Conero, non evidenziano condizioni di instabilità profonda o fenomeni attivi di dissesto generalizzato. La morfo-struttura dell'area, unitamente alle caratteristiche geotecniche delle formazioni scagliose di età cretacico-eocenica affioranti nel settore meridionale del Monte Conero, concorre infatti a definire un assetto generale stabile, anche in relazione alla giacitura degli strati, caratterizzata da pendenze contenute o favorevolmente orientata rispetto alla morfologia.

Con riferimento specifico all'area di progetto, le indagini ricognitive e i rilievi di campagna non hanno evidenziato elementi riconducibili a stress geomorfologico attivo su scala di versante. Le criticità rilevate risultano invece concentrate nella coltre superficiale della scarpata posta a valle del fabbricato esistente, in particolare nella porzione inferiore dell'area costruita e in prossimità del vecchio pozzo nero. In tali ambiti si osservano fenomeni localizzati di ruscellamento concentrato, erosione superficiale, scoscendimenti puntuali e piccoli scivolamenti rotazionali della coltre, verosimilmente connessi alla non corretta regimazione delle acque meteoriche e al progressivo degrado dei sistemi di smaltimento legati al fabbricato esistente.

Tali dinamiche risultano aggravate dallo stato di abbandono dell'immobile e dalla prolungata assenza di manutenzione del lotto, che hanno favorito il deterioramento della copertura vegetale e la perdita di efficienza delle opere di raccolta e gestione delle acque. Ulteriori fattori di compromissione locale sono riconducibili alla presenza storica di scarichi non correttamente regimati e al deposito incontrollato di materiali e rifiuti, che hanno contribuito al peggioramento dello stato di conservazione della porzione di versante immediatamente sottostante il fabbricato.

L'area di intervento ricade all'interno della perimetrazione soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923. Tuttavia, sulla base delle risultanze della relazione geologica specialistica allegata agli elaborati, non sono stati rilevati elementi geologici tali da configurare condizioni di rischio o pericolosità per l'intervento in progetto. Il sito non ricade in aree perimetrate dal PAI, non è interessato da falda freatica affiorante né dalla presenza di corpi idrici superficiali.

Gli interventi previsti non comportano alterazioni dell'assetto idrogeologico generale, né modifiche sostanziali al regime idrico superficiale e sotterraneo. Al contrario, le opere di progetto introducono una più ordinata gestione delle acque meteoriche e ruscellanti, con l'obiettivo di ridurre i fenomeni di concentrazione dei deflussi verso la scarpata sud. Non sono pertanto attese modificazioni peggiorative delle condizioni di stabilità del pendio, né alterazioni degli equilibri geomorfologici generali del sito.

5.2. Fase valutativa degli effetti delle trasformazioni previste sul sistema fisico - naturale

Nella valutazione relativa agli effetti del nuovo intervento rispetto al sistema fisico-naturale si evidenzia che le trasformazioni previste non avranno incidenze negative sul contesto geologico/geotecnico e botanico/

vegetazionale, che anzi verrà oggettivamente migliorato dalle misurate azioni di progetto.

In prossimità dell'edificio esistente, è stata effettuata la rimozione selettiva della vegetazione infestante mediante trinciatura meccanizzata di *Rubus ulmifolius* e *Arundo donax*, al fine di consentire la realizzazione di una corte esterna funzionale all'uso dell'immobile, da rifinire successivamente con inerbimento a carattere naturaliforme.

La porzione residua dell'area, attualmente dominata da *Inula viscosa* e *Avena sterilis*, è stata anch'essa oggetto di sfalcio integrale, prestando particolare attenzione alla conservazione in sito delle giovani plantule arboree spontanee eventualmente presenti. Gli esemplari di *Ampelodesmos mauritanicus*, presenti in forma sparsa, sono stati preservati.

Per quanto riguarda la permeabilità dei suoli, la valutazione della trasformazione di progetto evidenzia la compatibilità tra la trasformazione/intervento previsto e il perseguimento dell'invarianza idraulica, come risulta dagli allegati specifici. Inoltre, sono previste coperture piane a verde estensivo e la ricostruzione del muro esistente di contenimento esterno mediante gabbionata rinverdita e rampicanti (vedere dettaglio nelle tavole dedicate).

5.3. Fase progettuale

Il presente progetto, pur non configurando un incremento del carico urbanistico o antropico rispetto allo stato di fatto, assume comunque come obiettivo qualificante il perseguimento della sostenibilità ambientale complessiva dell'intervento. Tale obiettivo viene declinato attraverso una serie coordinata di misure progettuali e compensative, volte a rafforzare le qualità insediative, energetiche, ambientali e paesaggistiche già proprie dell'impostazione progettuale. L'intervento ricade in un ambito già interessato da processi di antropizzazione e uso agricolo consolidato e riguarda la demolizione e ricostruzione di un edificio esistente, non vincolato, presente nel sito da oltre cinquant'anni. In tale contesto, il progetto non introduce elementi di discontinuità tali da determinare effetti di alterazione significativa sul sistema ambientale di riferimento né interferenze sostanziali con i presumibili assetti ecologici del luogo. Al contrario, esso si pone come occasione di riordino e riqualificazione del contesto, anche mediante interventi orientati alla ricomposizione paesaggistica e alla progressiva rinaturalizzazione delle pertinenze, in coerenza con i caratteri floro-faunistici dell'intorno. Sotto questo profilo, l'intervento può essere letto complessivamente come azione di mitigazione e miglioramento rispetto ad alcune criticità rilevabili nello stato attuale, perseguendo una più equilibrata integrazione tra il manufatto, gli spazi aperti di pertinenza e il contesto paesaggistico di riferimento. Come evidenziato nelle analisi richiamate, le scelte progettuali e materiche adottate, tra cui il tetto giardino e le sistemazioni esterne con caratteristiche semipermeabili, risultano coerenti con il principio dell'invarianza idraulica. A ciò si aggiunge la previsione di un sistema di recupero e riuso delle acque meteoriche e reflue depurate, destinate a fini irrigui, secondo criteri di contenimento dei consumi e di uso responsabile della risorsa idrica. Gli abbattimenti previsti di essenze arboree o arbustive presenti nell'area sono finalizzati alla rimozione di specie infestanti o di esemplari incongrui, secondo quanto dettagliatamente rappresentato negli elaborati di progetto relativi al verde. In coerenza con le disposizioni di tutela della morfologia dei luoghi di cui all'art. 9 del qP02 del Piano del Parco del Conero, il progetto non prevede modificazioni morfologiche estese o invasive dell'andamento del terreno, limitando gli scavi e le movimentazioni alle opere strettamente necessarie alla realizzazione del

fabbricato, delle sistemazioni pertinenziali e degli interventi puntuali di recupero della scarpata. La sistemazione finale delle aree esterne è infatti impostata in modo da mantenere i caratteri plano-altimetrici originari del sito, contenendo le variazioni morfologiche entro i limiti previsti dall'art. 10.2 del qP02. Particolare attenzione è stata inoltre posta all'annullamento delle interferenze del nuovo assetto edilizio con il versante sud, recependo così integralmente le indicazioni dell'ufficio tecnico del Parco del Conero. Le scelte progettuali si orientano verso la massima compatibilità morfologica, paesaggistica e ambientale.

Nel presente progetto viene anche presentata una proposta per il recupero del versante sud. A riguardo, si ritiene opportuno chiarire che la proposta di recupero della scarpata, pur essendo parte integrante della strategia complessiva di miglioramento ambientale del lotto, non dovrebbe assumere carattere derimente o ostativo rispetto al rilascio del nulla osta relativo al fabbricato, trattandosi di un ambito di intervento distinto per funzione, tempi di esecuzione e modalità operative. Tale impostazione risulta coerente anche con quanto rappresentato nel confronto tecnico con il Direttore del Parco dott. Marco Zannini, nel quale era stata evidenziata l'opportunità di non subordinare l'iter autorizzativo del nuovo edificio alla preventiva definizione esecutiva del recupero della scarpata. Al tempo stesso, su specifica richiesta dell'agronoma del Parco, dott.ssa Elisabetta Ferroni, che ha ritenuto necessario valutare fin da questa fase l'efficacia della soluzione proposta per la sistemazione del versante, si integra una proposta concreta di recupero della scarpata, sviluppata attraverso le Tavole 12 e 13. La proposta prevede opere puntuali di ingegneria naturalistica lungo il versante sud dell'area di intervento, con particolare riferimento alla realizzazione di palizzate vive/rinverdite basse e discontinue, integrate con rimodellamenti morfologici localizzati, geostuoie biodegradabili, inerbimenti e piantumazioni autoctone. Tali interventi saranno applicati esclusivamente nelle porzioni maggiormente vulnerabili a fenomeni di instabilità superficiale, erosione e ruscellamento concentrato, con l'obiettivo di trattenere la coltre superficiale, ridurre la velocità di deflusso delle acque meteoriche e favorire la progressiva ricostituzione della copertura vegetale.

Le palizzate saranno disposte parallelamente alle curve di livello e trasversalmente alla massima pendenza, evitando configurazioni continue o invasive. In corrispondenza degli apparati radicali delle alberature esistenti, e in particolare degli esemplari di *Quercus pubescens*, gli ordini di palizzata saranno interrotti, arretrati o adattati allo stato dei luoghi, evitando scavi profondi, infissioni ravvicinate, riporti al colletto e interferenze dirette con le aree di pertinenza radicale. L'intervento non è finalizzato alla trasformazione artificiale del versante, ma al recupero controllato delle porzioni già degradate da scivolamenti superficiali, ruscellamento e perdita di copertura vegetale. La posa di geostuoie biodegradabili e il successivo inerbimento contribuiranno alla protezione temporanea del suolo nudo, mentre le piantumazioni di specie autoctone favoriranno il consolidamento diffuso della coltre e la ricucitura ecologica del pendio.

Nel complesso, le opere previste consentiranno di migliorare la stabilità superficiale del versante sud, ridurre i fenomeni erosivi, contenere il degrado idrogeologico e favorire una rinaturalizzazione coerente con il contesto ambientale del Monte Conero e con gli obiettivi di tutela dei siti Natura 2000 interessati.

6. Conclusioni

In base a quanto diffusamente argomentato, rispetto alla situazione attuale si può affermare che:

- Viene incrementata e razionalizzata la quota di suolo libero e permeabile rispetto allo stato attuale.
- Nella proprietà sono presenti cipressi che risultano in stato di crollo o in fase di disseccamento; si monitoreranno le condizioni di tali esemplari durante le fasi di cantiere e in caso saranno sostituiti con piante autoctone capaci di favorire la rinaturalizzazione del lotto.
- Saranno rimosse le specie invasive, gli ailanti e le robinie, che hanno colonizzato la porzione meridionale dell'area, opportunamente sostituite con essenze autoctone.
- È prevista l'eliminazione definitiva di elementi di interferenza invasiva presenti sul lotto di proprietà: nello specifico, la soppressione della linea aerea elettrica (solo linea di fornitura verso edificio esistente) limitatamente al tratto interno al lotto a servizio del fabbricato esistente, ad opera di E-Distribuzione a carico della proprietà.
- Non si prevede un aumento della pressione antropica, in quanto il nuovo edificato riduce il numero delle presenze stabili rispetto allo stato attuale e non modifica la destinazione d'uso, che resterà residenziale.
- Il progetto, conforme alle vigenti disposizioni normative, prevede la sostituzione edilizia con miglioramento sismico ed energetico di un villino costruito nel 1967, caratterizzato da prestazioni energetiche e strutturali non adeguate al contesto attuale, perseguendo un significativo miglioramento sotto i profili tipologici, architettonici, percettivi e riqualificando di fatto con opere concrete (piantumazione di esemplari di specie autoctone) lo stato di conservazione del verde e dell'assetto idrogeologico (installazione di sistemi di trattamento e riuso controllato delle acque reflue domestiche trattate e delle acque meteoriche).
- Il rispetto della morfologia del terreno, cui la sezione progettuale si adatta scrupolosamente, evita opere di sbancamento eccessive o alterazioni significative dell'andamento plano-altimetrico originario. La tipologia architettonica richiama la tradizione di abitazione "colonica" locale, con l'intento di ridurre sensibilmente la percezione dell'intervento dalle principali viste pubbliche (Via Monte Conero, centro storico di Sirolo, Via del Vallone).

Si ritiene pertanto che l'intervento, collocato su suoli classificati dal Piano di Gestione del Parco del Conero come Urbanizzato Civile e Seminativo in Rotazione, comporti un netto miglioramento delle condizioni di abbandono e degrado attuali. Non solo non interferirà con gli Habitat limitrofi e quelli presunti dall'Ufficio Tecnico del Parco del Conero, ma, grazie a un'architettura integrata nel paesaggio, costituirà una solida base per la valorizzazione sostenibile e il potenziamento dei processi ecologici virtuosi nel territorio tutelato.

Ancona, 30/06/2026

I tecnici:

Dott. Agr. Maurizio Bianchelli

Ing. Ruben Carboni

EST platform | mob.: +39 333 7341786 | Web: www.estplatform.com
via Bernabei, 37, Ancona, 60121 | p.iva: 02604640421 | E-mail: info@estplatform.com