Ai sensi della D.G.R. 1661 del 30/12/2020

VALUTAZIONE D'INCIDENZA

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. Premessa e riferimenti normativi 4

1.1. Modalità di presentazione della Valutazione di Incidenza 4

1.2. Localizzazione dell'area d'intervento e Siti Natura 2000 5

1.3. La Rete Natura 2000 6

2. Ambito di intervento e area d'influenza 8

2.1. Localizzazione dell'area e dell'ambito di riferimento dell'intervento (ZPS Monte Conero) 8

2.2. Piano del Parco del Conero e descrizione dei caratteri nell'Unità Territoriale Elementare (PdC, UTE) 10

2.3. Caratteristiche generali dei siti Natura 2000 interessati dall'intervento 11

2.4. Descrizione degli elementi antropogenici presenti nell'area d'intervento e volumi costruiti 14

3. Analisi dell'intervento in relazione ai Siti Natura 2000 17

3.1. Habitat di interesse comunitario potenzialmente interessati 17

3.2. Analisi dell'area vasta nel perimetro dell'intervento 18

3.3. Analisi dell'area nel perimetro dell'intervento 18

3.4. Perdita di Habitat di interesse comunitario 18

3.5. Frammentazione di Habitat di interesse comunitario 19

3.6. Specie interessate dall'intervento 19

3.7. Comunità vegetali in senso fitosociologico presenti (analisi delle specie effettivamente presenti nell'area d'intervento) 19

4. Interventi di progetto e studio d'incidenza 20

4.1. Caratteristiche dell'intervento 20

4.2. Intervento edilizio, idraulico, intervento di ingegneria naturalistica (versante sud) 26

4.2.1. Precisazione sul rapporto tra intervento edilizio e proposta di recupero della scarpata 32

4.3. Previsione di trasformazione territoriale 33

4.4. Screening dei fattori di impatto e delle caratteristiche dei relativi effetti 34

4.5. Impatti sulle comunità faunistiche 35

4.6. Habitat faunistici interessati dall'intervento 35

4.7. Quantificazione degli impatti diretti 35

4.8. Misure di mitigazione e compensazione ambientale 36

4.8.1. Compatibilità di intervento con la normativa vigente in area naturale protetta 37

4.9. Verifica di compatibilità con i fattori di vulnerabilità e le misure vigenti di conservazione nei Siti Natura 2000 85

4.9.1. Verifica di compatibilità con le Aree Floristiche ex L.R.n. 52/1974 87

4.9.2. Conclusioni 87

5. Allegato: lista di controllo dello studio di screening 89

1. Premessa e riferimenti normativi

La presente relazione tecnica viene fornita quale documentazione necessaria all'espletamento del procedimento di Valutazione di cui al Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli Habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, di cui al Decreto Presidente della Repubblica n. 357 del 08.09.1997 e successive modifiche ed integrazioni.

Con DGR 1661 del 30/12/2020 vengono recepite da Regione Marche le Linee guida nazionali per la Valutazione di incidenza, adottate dalla Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano nell'Intesa sancita il 28 novembre 2019 e pubblicate sulla GU n. 303 del 28 dicembre 2019; contengono gli indirizzi per i soggetti gestori dei siti Natura 2000 delle Marche di carattere interpretativo e dispositivo per gli aspetti tecnici e procedurali; sono finalizzate a rendere omogenea a livello regionale l'attuazione dell'art. 6, par. 3 e 4 della Dir. 92/43/CEE e dell'art. 5 del DPR n. 357/97 e smi.

A norma dell'art. 5, comma 3 del DPR n. 357/97, sono esclusi dalle procedure valutative gli interventi, previsti dai Piani di gestione o dalle Misure di conservazione, direttamente connessi e necessari al mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente delle specie e degli Habitat presenti in un sito Natura 2000. La tipologia di intervento risulta compresa tra quelle di cui all'allegato 1 alla DGR n. 1661 del 30 dicembre 2020, essendo riconducibile ad "intervento edilizio che modifica l'aspetto esteriore dello stato dei luoghi"; pertanto la presente relazione, finalizzata a rilevare se le azioni di progetto comportino o meno effetti significativi sui siti Natura 2000 interessati, assume come riferimento strutturale le linee guida (All. A DGR n. 1661/2020) ed i successivi all. B e C.

L'area di intervento è infatti localizzata all'interno dei siti appartenenti alla Rete Natura 2000, a margine della ZPS cod. IT5320015 "Monte Conero" e all'interno della ZSC/SIC cod. IT5320007 "Monte Conero".

Quanto relazionato di seguito è stato redatto in base alle già citate linee guida del DGR 1661/2020 All. A e si configura come livello II – Valutazione appropriata.

1.1. Modalità di presentazione della Valutazione di Incidenza

All'interno delle aree ricadenti nei perimetri individuati dalla Rete Ecologica Natura 2000:

"I proponenti di interventi non direttamente connessi e necessari al mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente delle specie e degli Habitat presenti nel sito, ma che possono avere incidenze significative sul sito stesso, singolarmente o congiuntamente ad altri interventi, presentano, ai fini della valutazione di incidenza, uno studio volto ad individuare e valutare, i principali effetti che detti interventi possono avere sul proposto sito di importanza comunitaria, sul sito di importanza comunitaria o sulla zona speciale di conservazione, tenuto conto degli obiettivi di conservazione dei medesimi."

I contenuti della relazione per la valutazione di incidenza di piani e progetti saranno i seguenti:

1. Caratteristiche dei piani e progetti

Le caratteristiche dei piani e progetti debbono essere descritte con riferimento, in particolare:

- Alle tipologie delle azioni e/o opere;
- Alle dimensioni e/o ambito di riferimento;

- Alla complementarietà con altri piani e/o progetti;
- All'uso delle risorse naturali;
- Alla produzione di rifiuti;
- All'inquinamento e disturbi ambientali;
- Al rischio di incidenti per quanto riguarda le sostanze e le tecnologie utilizzate.

2. Area vasta di influenza dei piani e progetti - interferenze con il sistema ambientale:

Le interferenze di piani e progetti debbono essere descritte con riferimento al sistema ambientale considerando:

- Componenti abiotiche;
- Componenti biotiche;
- Connessioni ecologiche.

L'analisi delle interferenze con gli Habitat di interesse comunitario tiene conto della qualità, della capacità di rigenerazione delle risorse naturali della zona e della capacità di carico dell'ambiente naturale rispetto agli interventi previsti.

1.2. Localizzazione dell'area d'intervento e Siti Natura 2000

L'intervento oggetto di relazione ricade in prossimità della ZPS cod. IT5320015 "Monte Conero" e all'interno della ZSC/SIC cod. IT5320007 "Monte Conero". Nelle seguenti immagini (figura n.1 e n.2) vengono rappresentati il limite della ZSC/SIC IT5320007 e ZPS IT5320015, con la sovrapposizione dell'area di intervento ricadente all'interno e zoom di dettaglio.

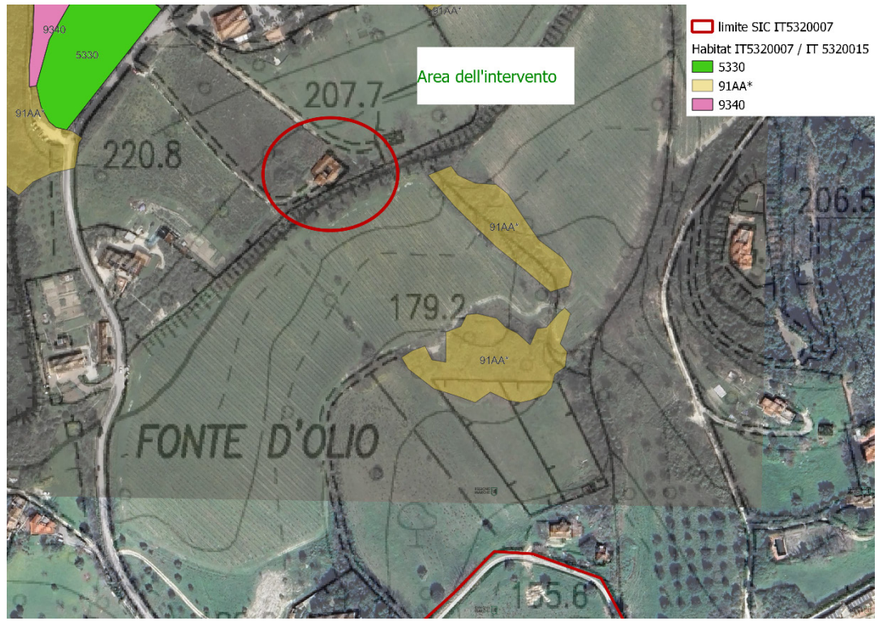


Fig. 1 – perimetrazione area intervento con indicazione Habitat della zona ZSC/SIC: cod. IT5320007 e ZPS cod. IT5320015.

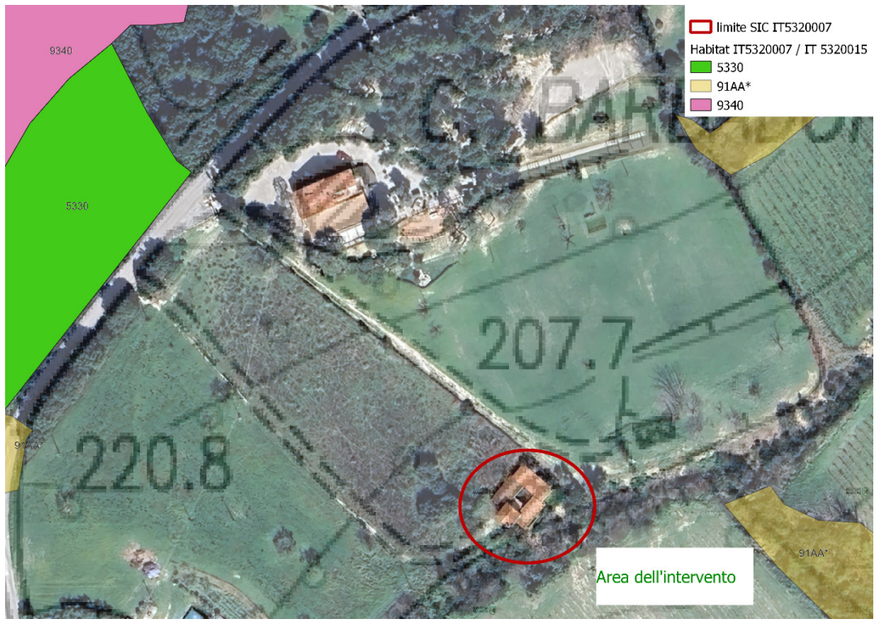


Fig. 2 – dettaglio scala 1:1000

1.3. La Rete Natura 2000

La direttiva 92/43/CEE ha istituito la rete ecologica "Natura 2000" definita come l'insieme di siti connotati dalla presenza di Habitat e specie sia animali e vegetali di rilevanza comunitaria. La funzione di questa costituzione è quella di garantire la sopravvivenza a lungo termine della biodiversità presente sul continente europeo.
Tale rete, non solo è costituita da territori ad alta naturalità, ma anche da territori contigui, non necessariamente vicini nello spazio, ma indispensabili per relazioni di funzionalità ecologica. La rete Natura 2000 si articola in:

- *Zone a Protezione Speciale (ZPS)* - istituite ai sensi della Direttiva Uccelli (79/409/CEE oggi sostituita dalla Direttiva 2009/147/CE) al fine di tutelare in modo rigoroso i siti in cui vivono le specie ornitiche contenute nell'allegato 1 della medesima Direttiva.
- *Siti di Importanza Comunitaria (SIC)* - istituiti ai sensi della Direttiva Habitat al fine di contribuire in modo significativo a mantenere o a ripristinare un Habitat naturale (allegato 1 della direttiva 92/43/CEE) o una specie (allegato 2 della direttiva 92/43/ CEE) in uno stato di conservazione soddisfacente. Il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio, con decreto in intesa con ciascuna regione interessata, ha individuato i SIC elencati nella lista ufficiale come *"Zone Speciali di Conservazione" (ZSC).*

Nelle Marche sono designate 28 ZPS e 76 SIC, attualmente in fase di trasformazione in ZSC che, in molti casi, ricadono all'interno di ZPS. Circa il 15% della superficie regionale forma Rete Natura 2000, che insieme a Parchi ed altre Riserve naturali, contribuisce alla conservazione del patrimonio naturale della regione Marche.

La figura n.3 e la figura n.4 ci aiutano ad individuare la distribuzione delle ZPS, SIC e ZSC, specificando anche i ben 3.388ha di ambienti costieri e sub-costieri, gli 875ha di zone umide, 31.922ha di boschi, brughiere e boscaglie ed i 29.264 ha di pascoli e praterie naturali o semi-naturali, oltre a 7.158 ha di Habitat rocciosi e

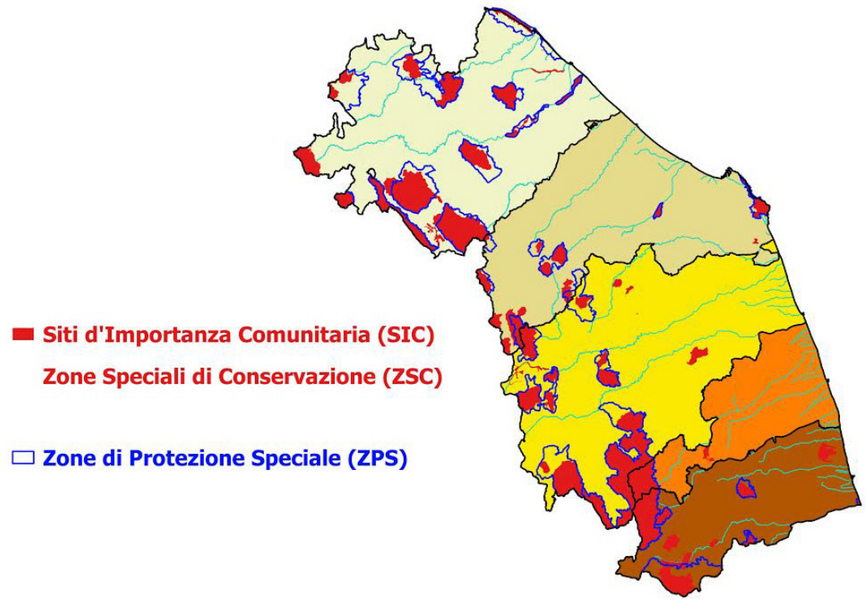


Fig. 3

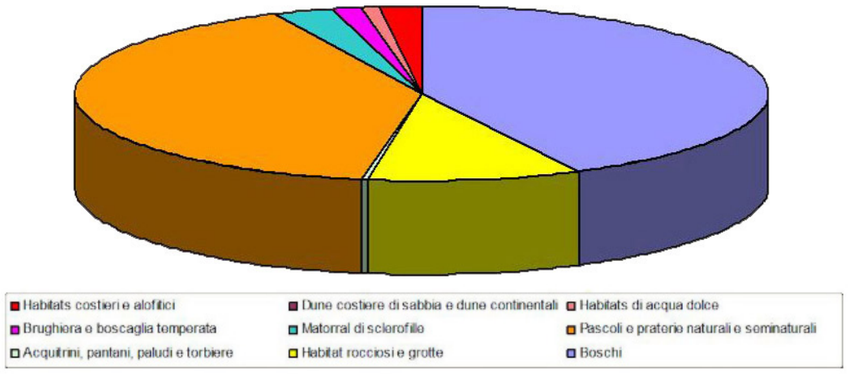


Fig. 4

2. Ambito di intervento e area d'influenza

2.1. Localizzazione dell'area e dell'ambito di riferimento dell'intervento (ZPS Monte Conero)

L'intervento in oggetto di relazione consiste principalmente nella demolizione di un fabbricato esistente e la sua ricostruzione con ricomposizione volumetrica, comprensiva di arretramento e variazione di perimetro di sagoma a favore della tutela del versante a mare del lotto. L'area in oggetto è riconducibile in termini di proprietà dei terreni e del fabbricato al Sig. Danilo Petrelli, committente dell'opera di riqualificazione e ristrutturazione. I lavori di ristrutturazione con demolizione dell'edificio esistente e di sistemazione delle aree di pertinenza, sono interamente compresi nel terreno di proprietà del Committente in località Fonte dell'Olio, nel Comune di Sirolo, in via Monte Conero al numero civico 11a, identificabile dai mappali 102/103/284/324/327/325, al NCT al Foglio 3 (fig. 5).



Fig. 5 – Area di intervento (fonte Google maps)

Le figure n. 6 e n. 7 a/b mostrano la posizione dell'area di intervento rispetto ai siti Natura 2000 del Monte Conero. L'intervento ricade all'interno della ZSC/SIC IT5320007 "Monte Conero" e in prossimità del margine della ZPS IT5320015 "Monte Conero", senza interessare direttamente Habitat di interesse comunitario cartografati.

Localizzazione e zoning dell'area di intervento:

- Coordinate GPS: 43.533447; 13.608779
- Zoning di PRG: *E1 R2/8* (art. 48 NTA)
- Zoning Piano del Parco del Conero (PdP): *U.T.E. U1a* (Ambito Territoriale Urbano)

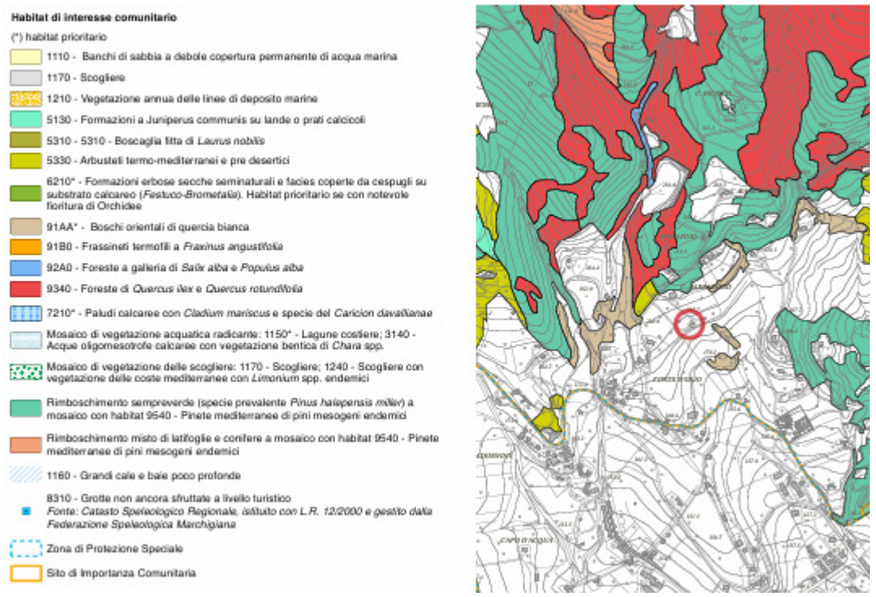


Fig. 6 – Piano di gestione dei siti Natura 2000 inclusi all'interno del territorio del Parco del Conero, estratto della Tavola n. 2, "Habitat di interesse comunitario". L' area in oggetto (individuata dal cerchio rosso) si trova in prossimità del confine della ZPS e non interessata direttamente da Habitat d'interesse comunitario.

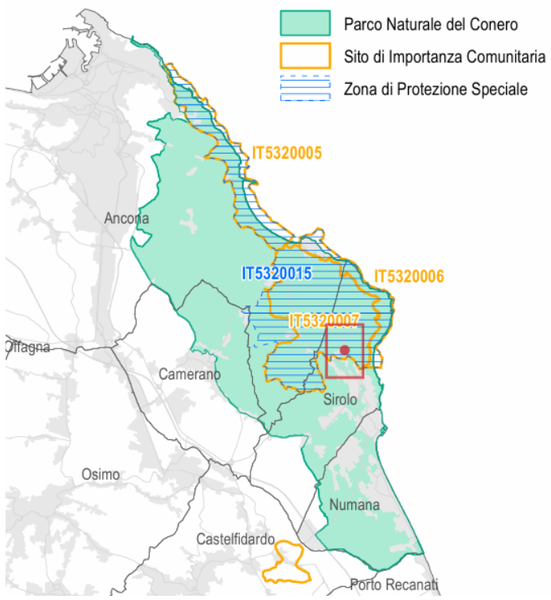


Fig. 7a – In rosso l'area oggetto di intervento, al margine del confine della ZPS (in basso, tratteggio azzurro su arancio), non interessata direttamente da Habitat di interesse comunitario.

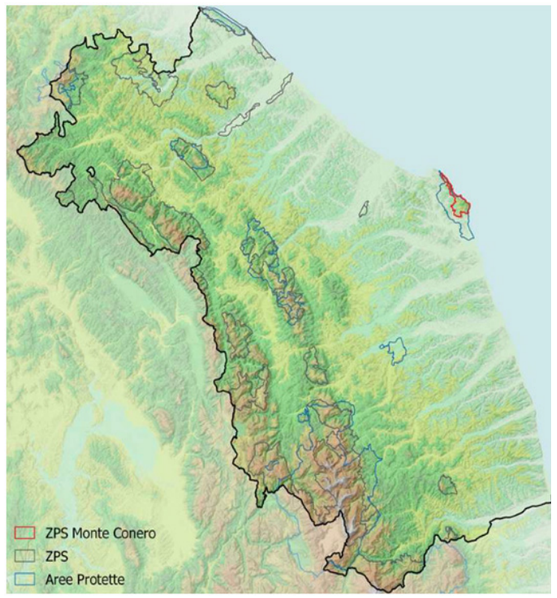


Fig. 7b – Inquadramento su scala regionale: ZPS "Monte Conero" (in rosso) all'interno del perimetro del Parco del Conero (azzurro). (Fonte: Regione Marche, settore Ambiente).

2.2. Piano del Parco del Conero e descrizione dei caratteri nell'Unità Territoriale Elementare (PdC, UTE)

Il Piano del Parco è organizzato secondo tre ambiti territoriali (AT), macroaree aventi caratteri di omogeneità, all'interno dei quali sono individuati Sub-Ambiti Territoriali (SAT) che costituiscono unità di paesaggio diversificate per quanto riguarda il livello normativo di tipo strutturale. I SAT sono a loro volta diversificati attraverso le Unità Territoriali Elementari che definiscono i caratteri prescrittivi.
All'interno del quadro che abbiamo descritto, la nostra area d'interesse ricade in *Ambito Territoriale Urbano (ATU), Sub-Ambito Territoriale U1*. I caratteri per questo sub-ambito sono delineati all'interno del Quaderno 2 del Piano del Parco del Conero:

"Il SAT U1 definisce quella porzione di struttura insediativa, prevalentemente residenziale, a carattere storico. I nuclei originari rappresentano le sedi amministrative dei due comuni contigui: Sirolo e Numana. Il primo è caratterizzato da una tipologia insediativa di poggio, visibile dalla forma dell'originaria cerchia delle mura antiche, nettamente distinta dal resto delle espansioni successive; in parte rappresentate da piccoli borghi antichi con cortine edilizie in linee, come il nucleo di San Lorenzo. Pregevoli le permanenze storico-architettoniche e le eccellenze paesistico-ambientali, collegate da una fascia a verde pubblico trasversale al nucleo da Nord a Sud, che fanno da sfondo alla struttura turistico-ricettiva e che caratterizzano il sistema di accoglienza verso e sul litorale, ma anche le tipologie insediative e infrastrutturali più recenti. […]"

L'Unità Territoriale Elementare (U.T.E.) U1a "Fonte dell'Olio" in cui si inserisce l'intervento (Fig.9), *a differenza delle UTE U1b e U1c, pur evidenziando fenomeni di antropizzazione diffusa non presenta particolari tipologie architettoniche ed insediativo/compositive prevalenti, con una presenza isolata di esemplari costruiti disomogenei del tutto privi di valore storico-architettonico.* Il Piano del Parco, come descritto, definisce questo ambito come A.T.U. ("Ambito territoriale urbano"), a sottolineare come gli interventi antropici anche recenti sono ben visibili e diffusi nel contesto, come ad esempio le linee elettriche aeree, di bassa e media tensione, che attraversano l'area di nostra valutazione. In particolare, tale infrastruttura composta da pali e cavi rappresenta un elemento antropico di disturbo visivo e di pericolo data la vetustà dei manufatti. (Fig.8)



Fig. 8 - Pali della tensione ammalorati e distribuzione sul versante Nord dell'area d'intervento

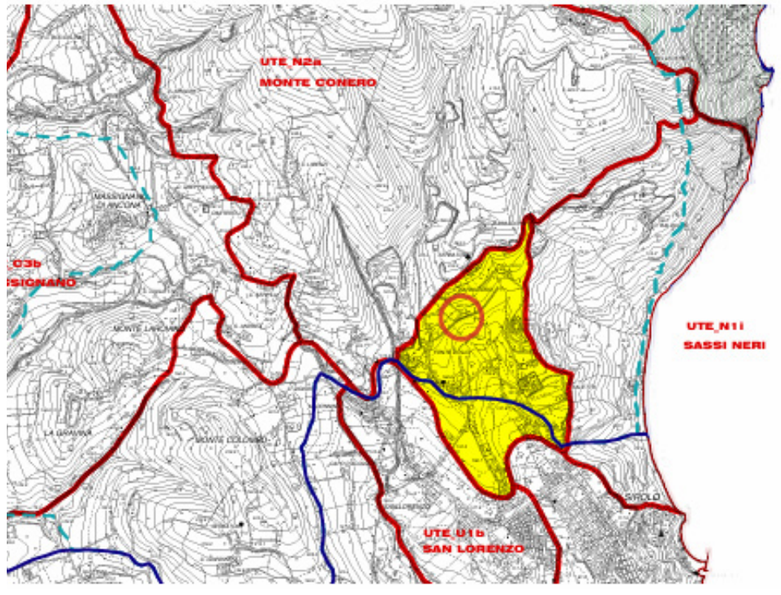


Fig. 9 – Piano del Parco del Conero, tavola qp 02: UTE "Fonte dell'Olio". nel cerchio rosso l'area d'intervento

2.3. Caratteristiche generali dei siti Natura 2000 interessati dall'intervento

L'area oggetto dei lavori è interamente compresa nel terreno di proprietà del committente. Ricade all'interno del perimetro della ZSC/SIC IT5320007 e a margine della ZPS IT5320015 "Monte Conero" ed all'interno dei confini del Parco del Conero. Il contesto è quello tipico agricolo, le uniche alberature spontanee presenti si trovano a margine della proprietà: trattasi di alcuni esemplari (5) di *Quercus gr. pubescens*, di cui una completamente secca, radicate sulla scarpata sovrastante il vigneto di proprietà della "Fondazione Boccolini" in mediocre stato di conservazione. Oltre alle querce la vegetazione in prossimità della scarpata presenta alcuni esemplari di *Cupressus*, esemplari di *Robinia pseudacacia* e *Ailanthus altissima*, è presente un esemplare di *Morus nigra,* 4 esemplari di *Olea europaea* e 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).*
Il terreno di proprietà sovrastante l'immobile, allo stato attuale, si può assimilare a incolto post coltura 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 di festuca (Habitat 6210*). (Fig. 10)*
Durante il sopralluogo condotto lungo il versante volto a mare (lato sud), si è condotta indagine botanica mirata al rilievo dello stato di fatto sia dall'interno della scarpata che dalle zone in prossimità di essa. In



Fig. 10 – Parte alta dell'immagine terreno versante nord visto dal versante sud

particolare è presente un nucleo di querce radicate sul pendio che, a seguito delle abbondanti precipitazioni invernali, risulta interessato da scivolamenti rotazionali incidenti su aree poste sia all'esterno sia, parzialmente, all'interno dei confini della proprietà oggetto della presente relazione *(Fig. 11)*.

Tale evento franoso ha determinato la lisciviazione del soprassuolo, caratterizzato dalla presenza soprattutto di *Rubia peregrina e Smilax aspera;* per quanto riguarda la composizione del patrimonio arboreo ed arbustivo sono stati rilevati esemplari sparsi di *Ailanthus altissima, Robinia pseudacacia*, *Pinus halepensis* e nuclei di *Rhamnus alaternus* che costituiscono la maggior parte della vegetazione della scarpata. Dalla Fig.11 è possibile rilevare la presenza di aree interessate da fenomeni di scivolamento del piano di scarpata, localizzate sia nel settore sud-est sia nel settore sud-ovest del versante.

Tali fenomeni risultano verosimilmente riconducibili all'azione del ruscellamento superficiale, accentuata dalle copiose precipitazioni invernali, dall'assenza di un adeguato sistema di regimazione delle acque meteoriche e dal protrarsi, sin dal 2010, di una condizione di sostanziale inattività dell'area, che non ha consentito l'attuazione di interventi organici di manutenzione, presidio e riqualificazione del versante.

Tali dissesti hanno causato un danno anche per la stessa flora. Dalla figura n.12 risulta evidente il pessimo stato di conservazione delle querce; nel dettaglio, un esemplare è completamente secco ed almeno su altri due sono presenti ampie infestazioni di *Cerambyx* che stanno peggiorando le condizioni di tali querce.

In sintesi, sotto il profilo naturalistico, le aree oggetto di valutazione qui rilevate si connotano come area agricola incolta a nord, a libero accesso in quanto sprovvista di cancelli e delimitazioni perimetrali; l'area a sud è invece costituita da una scarpata interessata da fenomeni di ruscellamento, instabilità superficiale e disseccamento,

che hanno compromesso lo stato di conservazione della vegetazione. Tale ambito conserva tuttavia componenti arboree e arbustive da tutelare e riqualificare, in particolare in corrispondenza degli esemplari di Quercus pubescens presenti lungo il versante.

Il fabbricato oggetto d'intervento è un edificio su tre livelli, realizzato negli anni '70, di tipologia "a corte".

In ottica di valutazione d'incidenza, è corretto specificare che *tale costruzione non risulta censita tra gli edifici storici tutelati, né catalogata come casa colonica, né come esempio di architettura rurale da salvaguardare dato che non presenta alcuna caratteristica riconducibile ad una tipologia della zona.*

L'accessibilità alla costruzione è garantita da una strada bianca con ingresso/uscita direttamente a via Monte Conero, che attraversa l'intera proprietà fino a raggiungere lo spazio aperto nell'immediato intorno del fabbricato. Quest'area è censita dalla Carta dell'Uso dei Suoli del Piano di Gestione Naturalistica del Parco come "Urbanizzato Civile". *La ricostruzione del fabbricato e la sistemazione delle sue aree pertinenziali è stata progettata per essere concentrata in parte in questa perimetrazione, in parte all'interno dell'area a monte del fabbricato esistente, definita dal Piano come "seminativo" e fino allo scorso decennio coltivata.*

2.4. Descrizione degli elementi antropogenici presenti nell'area d'intervento e volumi costruiti

La parte costruita è ubicata nella zona sud-est del terreno in analisi. Da sopralluogo si rileva anche un'estesa area nell'intorno del fabbricato connotata da pavimentazioni in laterizio e camminamenti in ghiaia. L'attuale stato di conservazione delle strutture è scadente (Fig.13): evidenti lesioni sui paramenti verticali interni ed esterni, parziali distacchi delle strutture esterne accessorie all'immobile, grave deterioramento dell'apparato di smaltimento delle acque meteoriche e reflue, esteso degrado degli infissi, delle pavimentazioni, delle balaustre in metallo. Oltre ai numerosi anni di abbandono, il sottodimensionamento della progettazione strutturale per le fondazioni dello stabile ha contribuito al degrado del costruito. Gli immediati dintorni dell'edificio presentano superfici pavimentate a mattoni o a moduli autobloccanti, gradonate in cemento per ovviare ai salti di quota e svariati pozzetti di ispezione impiantistici. L'utenza elettrica era assicurata da una linea aerea di bassa tensione che arriva allo spigolo nord-ovest dell'edificio per mezzo di tralicci in cemento infissi nel terreno con plinto affiorante di fondazione.

Da un punto di vista naturalistico, attraverso rilievo in sito, si registra la presenza di esemplari di specie vegetali esotiche al contesto, impiantate dalla precedente proprietà nel decennio tra gli anni '70 e gli anni '80.

Queste si concentrano soprattutto nell'area di pertinenza diretta al costruito, lungo il profilo della scarpata e in scarpata (versante sud). Tra tale vegetazione possiamo in sintesi indicare alcuni esemplari di *Pino nero (Pinus nigra) e Pino d'Aleppo (Pinus halepensis)*, alcuni esemplari di *Cupressus macrocarpa* in stato di degrado, e alcune specie infestanti di *Robinia (Robinia pseudoacacia)*. Diffuse omogeneamente all'interno dell'intero lotto, sia nord che a sud, troviamo la specie esotica di *Albero del paradiso (Ailanthus altissima)*, in fusti giovani e adulti.

Dalla figura n.14, dettaglio della porzione sud del sito, dove si focalizza l'area d'intervento data la presenza centrale del costruito, lo stato di degrado in cui versa l'area del gruppo di querce in pseudofilare, con grande presenza di secco, crolli e vegetazione infestante. Il prolungato abbandono dell'immobile unito alla totale assenza di manutenzione, hanno contribuito alla proliferazione di alberi ed arbusti infestanti, invasione di



Fig. 11 – Aree di scivolamento di coltre superficiale lungo il versante sud fuori dai confini e, per una piccola porzione, entro i confini del lotto oggetto di valutazione.



Fig. 12 – Crollo del Cupressus, versante sud

canne palustri e propagazione di stress fitosanitario. Durante i sopralluoghi, purtroppo si è dovuto registrare la presenza di sporcizia diffusa e residuo di rifiuti in abbandono localizzata soprattutto nelle aree limitrofe all'ingresso del lotto su via Monte Conero (utilizzate spesso come luoghi di parcheggio abusivo e sosta "campeggio") ed in maniera, largamente diffusa, in scarpata lato mare.

La sequenza di esemplari di *Quercus Pubescens* ha circonferenze di tronchi non superiori ai 150 cm ed è probabilmente stata impiantata dall'uomo agli inizi del 1900. La distanza tra gli elementi è compresa tra 8-12 m.

Come detto in precedenza, tale sequenza è stata poi negli anni integrata, spontaneamente, ma anche con un contributo antropogenico (figura n.15), da un insieme di arbusti *Laurus nobilis, Spartium junceum, Rubia peregrina ssp. longifolia* e da vegetazione non autoctona di alberi ed arbusti di elevata portanza infestante. Il quadro è poi completato da alcuni esemplari di *Pinus halepensis* e da numerosi esemplari di *Olea europaea*.

A sud della scarpata, l'area in oggetto confina con ulteriore territorio storicamente antropizzato identificabile nel vigneto di proprietà della Fondazione Boccolini.



Fig. 13 – Degrado diffuso sulla struttura principale e sulle strutture accessorie.



Fig. 14 – Dettaglio porzione sud



Fig. 15 – Aree di scivolamento della coltre superficiale e conseguente degradazione della vegetazione

3. Analisi dell'intervento in relazione ai Siti Natura 2000

3.1. Habitat di interesse comunitario potenzialmente interessati

Dalle schede del Sito IT5320007 e IT5320015 redatte secondo il formulario standard di cui alla decisione della Commissione del 18 dicembre 1996 (GUCE 24 aprile 1997), si assumono le informazioni relative ai tipi di Habitat presenti entro i limiti dell'area vasta

ZSC/SIC IT5320007 - Monte Conero

- *5130 - Formazioni a Juniperus communis su lande o prati calcicoli*
- *5310 - Boscaglia fitta di Laurus nobilis*
- *5330 - Arbusteti termo-mediterranei e pre-desertici*
- *6110* - Formazioni erbose rupicole calcicole o basofile dell'Alysso-Sedion albi*
- *6210* - Formazioni erbose secche seminaturali e facies coperte da cespugli su substrato calcareo (Festuco Brometalia) (*stupenda fioritura di orchidee)*
- *6220* - Percorsi substeppici di graminacee e piante annue dei Thero-Brachypodietea*
- *91AA* - Boschi orientali di quercia bianca*
- *91B0 - Frassineti termofili a Fraxinus angustifolia*
- *92A0 - Foreste a galleria di Salix alba e Populus alba*
- *9340 - Foreste di Quercus ilex e Quercus rotundifolia*

ZPS IT5320015 - Monte Conero

- *1160 - Grandi cale e baie poco profonde*
- *1170 - Scogliere*
- *1210 - Vegetazione annua delle linee di deposito marine*
- *1240 - Scogliere con vegetazione delle coste mediterranee con Limonium spp. endemici*
- *3140 - Acque oligomesotrofe calcaree con vegetazione bentica di Chara spp.*
- *5130 - Formazioni a Juniperus communis su lande o prati calcicoli*
- *5320 - Formazioni basse di euforbie vicino alle scogliere*
- *5330 - Arbusteti termo-mediterranei e pre-desertici*
- *6110* - Formazioni erbose rupicole calcicole o basofile dell'Alysso-Sedion albi*
- *6210* - Formazioni erbose secche seminaturali e facies coperte da cespugli su substrato calcareo (Festuco-Brometalia) (*stupenda fioritura di orchidee)*
- *6220* - Percorsi substeppici di graminacee e piante annue dei Thero-Brachypodietea*
- *6420 - Praterie umide mediterranee con piante erbacee alte del Molinio-Holoschoenion*
- *7210* - Paludi calcaree con Cladium mariscus e specie del Caricion davallianae*
- *8310 - Grotte non ancora sfruttate a livello turistico*
- *91AA* - Boschi orientali di quercia bianca*
- *91B0 - Frassineti termofili a Fraxinus angustifolia*

- *92A0 - Foreste a galleria di Salix alba e Populus alba*
- *9340 - Foreste di Quercus ilex e Quercus rotundifolia*

3.2. Analisi dell'area vasta nel perimetro dell'intervento

L'analisi prende in considerazione un'area con fulcro puntato al centro della nuova costruzione e si espande con un diametro di 400m. Da questo screening registriamo una vegetazione prevalente composta da:

- *Roso sempervirentis-Quercetum pubescentis — Biondi 1986*
- Bosco termofilo di *Roverella (Quercus pubescens)* con *orniello (Fraxinus ornus), Leccio (Quercus ilex), carpino nero (Ostrya carpinifolia)* e con numerose specie mediterranee nel sottobosco quali, *rosa sempreverde (Rosa sempervirens), robbia selvatica (Rubia peregrina ssp. longifolia), e stracciabraghe (Smilax aspera)*
- *Cyclamino hederifolii-Quercetum ilicis — Biondi et al. ex Biondi, Casavecchia & Gigante in Biondi et al. 2013*
- Vegetazione forestale a dominanza di *Quercus ilex, Q. suber, Olea europaea var. sylvestris* e, talora, di caducifoglie, tipica del Mediterraneo centrale europeo, vicariante le comunità delle alleanze *Quercion ilicis Br.-Bl. ex Molinier 1934 del Mediterraneo occidentale* e *Aristolochio sempervirentis-Quercion ilicis Barbero & Quézel ex Rivas-Martínez, Diaz, Fernández-González, Izco, Loidi, Lousa & Penas 2002 del Mediterraneo orientale*
- *Rimboschimenti di sempreverdi a Pino d'Aleppo*

Infine nel versante sud, si identifica la predominanza dei nuclei insediativi residenziali composti dalla porzione storica del Comune di Sirolo unita ad elementi di costruito disomogeneo, ma diffuso e privo di valore storico ed architettonico.

3.3. Analisi dell'area nel perimetro dell'intervento

Dall'azione combinata tra osservazioni dirette in sito, studio mappe ufficiali e osservazioni aeree, all'interno del perimetro di intervento rileviamo:

- *Rimboschimento sempreverde a Pino d'Aleppo*
- *Filari di specie decidue*
- *Seminativi in rotazione*
- *Vigneti*
- *Boschi di alianto*
- *Bosco di leccio Cyclamino hederifolii-Quercetum ilicis (Biondi, Casavecchia & Gigante in Biondi et al. 2003)*
- *Bosco di roverella: Roso sempervirentis-Quercetum pubescentis (Biondi, 1986)*
- *Arbusteto di ginestra e citiso con foglie sessili con prevalenza di ginestra Spartjio Juncei – Cytisesum sessilifolii (Biondi, Allegrezza e Guitian 1988)*

3.4. Perdita di Habitat di interesse comunitario

In relazione all'intervento *nessun Habitat è interessato dagli interventi. Si esclude quindi la possibilità di perdita di Habitat di interesse comunitario.*

3.5. Frammentazione di Habitat di interesse comunitario

Si esclude la possibilità di frammentazione di Habitat di interesse comunitario in quanto assenti nel sito oggetto dell'intervento. Tale conclusione è riferita agli Habitat di interesse comunitario cartografati negli elaborati ufficiali disponibili. In via cautelativa, e in recepimento delle indicazioni istruttorie del Parco del Conero, nei successivi paragrafi progettuali viene comunque assunta la possibile presenza di elementi riconducibili al 91AA lungo il versante sud e la potenziale evoluzione dell'area post-colturale a monte verso formazioni prative riconducibili al 6210*. Le scelte progettuali sono pertanto impostate evitando interferenze dirette con tali ambiti e prevedendo misure di tutela, separazione e rinaturalizzazione.*

3.6. Specie interessate dall'intervento

Dal punto di vista faunistico il formulario indica le seguenti specie rilevate in tutto il territorio della ZSC/SIC IT5320007 Monte Conero qui di seguito elencate:

- Cerambyx cerdo
- Lucanus cervus
- Tritone crestato italiano
- Averla piccola
- Falco pellegrino
- Ortolano
- Succiacapre
- Ferro di cavallo maggiore
- Ferro di cavallo minore
- Lupo
- Miniottero di Schreiber

Si rimanda alla relazione tecnica specialistica del Dott. Paolo Forconi per approfondimenti sugli aspetti legati all'avifauna.

3.7. Comunità vegetali in senso fitosociologico presenti (analisi delle specie effettivamente presenti nell'area d'intervento)

Non sono presenti vere e proprie comunità vegetali in senso fitosociologico, dato che l'area d'intervento, come già sottolineato, si trova all'esterno di Habitat naturali. I sopralluoghi effettuati in sito, hanno infatti evidenziato *l'assenza di vegetazione con caratteristiche significative né di elevata variabilità floristica afferibili all'Habitat 6210** in quanto rappresentate prevalentemente da *Agropyron repens, Inula viscosa, Origanum vulgare, Calendula arvensis, Silene vulgaris, Malva sylvestris e Taraxacum officinalis.*
In particolare, dividendo l'area in quattro zone (nord, sud, est, ovest) possiamo affermare che:

- Lungo il lato Nord, a confine con la pubblica via, è presente una piccola formazione a prevalenza di lecci, un esemplare di olivo, un esemplare di *Pino d'Aleppo*, un esemplare di lentisco, un esemplare di corbezzolo ginestra, stracciabraghe, asparagi.

- Lungo il lato Est a ridosso della recinzione metallica con la proprietà del ristorante "Ginestra", si rinvengono esemplari di *Inula viscosa*, un *ciliegio*, formazioni miste di *rovi* e *asparagi;* in prossimità del fabbricato esistente è presente *Arundo donax*.
- Lungo il versante Sud, a metà costa della scarpata, troviamo esemplari di *Roverella* disposte in filare discontinuo ed un sottobosco formato da *rovo, asparago, stracciabraghe* (*Smilax aspera*) e *robbia selvatica* (*Rubia peregrina ssp. longifolia*). Su questo lato molto prossimi al fabbricato, possiamo osservare n.2 esemplari di Cipresso (n.2 *Cupressus macrocarpa*). Tali esemplari versano in uno stato pessimo di conservazione, con apparato radicale esposto ampiamente eroso dalla frana.
- Su questo versante troviamo ampia presenza di *Ailanthus altissima* che sta prendendo il sopravvento rispetto alla vegetazione autoctona. La diffusione di questi esemplari è estesa a tutta l'area di analisi anche sul versante Nord e lungo la strada di accesso al fabbricato.
- Lungo il versante ovest la proprietà confina con un ex coltivo, spesso interessato da sfalci che sconfinano anche nella proprietà oggetto della presente indagine.

Il lato a monte del fabbricato, una volta agricolo e coerentemente lavorato, presenta le tipiche piantumazioni di questa tipologia di terreno: alberi da frutto si distinguono diffusamente, come gelsi (*Morus nigra*), mandorli



Fig. 16 – Gruppo di ulivi sul versante a monte dell'edificato

(*Prunus dulcis*), ciliegi (*Prunus avium*) ed anche esemplari di olivo (*Olea europaea*) come visibile in Fig. 16.

4. Interventi di progetto e studio d'incidenza

4.1. Caratteristiche dell'intervento

L'intervento oggetto di relazione, come esposto nei precedenti paragrafi, non interferirà con Habitat di interesse comunitario, ma recepisce l'indicazione dei tecnici del Parco del Conero che presumono la presenza dell'*Habitat 91AA** sul versante sud e dell'*Habitat 6210** sul versante nord (parte alta), anche se non presenti in alcuna cartografia ufficiale a disposizione degli scriventi. La proposta progettuale riguarda la *demolizione del costruito esistente* e l*a sua ricostruzione con ricomposizione volumetrica* senza in alcun modo interferire con la presunta presenza di questi due Habitat, ma anzi tutelandone le potenzialità.

I fenomeni di scivolamento che hanno interessato puntualmente la coltre superficiale lungo il versante sud risultano verosimilmente riconducibili alla combinazione di più fattori: il prolungato stato di mancata manutenzione dell'area, l'intensa azione degli eventi atmosferici invernali e la particolare natura della coltre presente nelle zone di scarpata. Quest'ultima appare infatti costituita prevalentemente da materiale di riporto, progressivamente accumulatosi nel corso delle precedenti gestioni della proprietà mediante conferimenti successivi, che hanno determinato nel tempo un avanzamento artificiale del margine del pendio. Tale conformazione si distingue in modo significativo dalla natura dei terreni rilevati nelle altre porzioni del lotto, che, come si evince dalla relazione geologica redatta a seguito delle indagini eseguite, presentano caratteristiche geomeccaniche complessivamente buone e compatibili con condizioni di stabilità generale dell'area.

Certamente gli scivolamenti di materiale lungo la scarpata hanno aggravato il già pessimo stato di conservazione della vegetazione, anche lui interessato da numerosi crolli e fenomeni di disseccamento. Sostanzialmente, l'intervento proposto risponde alla logica che forma la base teorica di Rete Natura 2000: "*mettere al centro d'interesse la relazione tra uomo e natura per favorire una gestione sostenibile che sia finalizzata al miglioramento dello stato di conservazione e tutela dei luoghi naturali, incluse le aree marginali antropizzate".*

Il piano pensato per questo sito, affronta il tema normativo con spirito di massima collaborazione fra gli attori partecipanti (committenti, tecnici, imprese di costruzione, enti), allo scopo di giungere ad una visione condivisa dei provvedimenti. Gli strumenti di tutela sono recepiti come concreta possibilità di agire e porre soluzioni ad uno *stato di fatto*, *critico* (grave abbandono dei manufatti antropici e delle risorse naturali) e *fragile* (precarietà della stabilità del suolo e conseguente labilità dei sistemi ecologici), partendo però dalla specificità del sito, dalle sue caratteristiche attuali, dalla sua storia evolutiva negli anni.

Attraverso sopralluoghi e rilievi fisici, si è così definita un'area, in accordo con l'ente Parco del Conero, che comprende anche il fabbricato esistente (figura n.17), in cui antropizzazione e presenza di manufatti artificiali sono ben esplicite. Qui si sono trovati: muretti di contenimento terra, ampie superfici pavimentate (a "betonella" cementizia, a ghiaino, a mattoni), grigliati e canali di raccolta acqua, pozzetti, serbatoi del gas, fondazioni superficiali per pali della luce (figura n.18).

Tale area sarà oggetto della r*iqualificazione edilizia* del sito.

Per quanto riguarda il profilo urbanistico - edilizio, il progetto è regolato dalle disposizioni combinate di PRG e PDP (quaderno del Parco 02, art.222). I livelli pianificatori vigenti prevedono, per edifici non censiti o tutelati

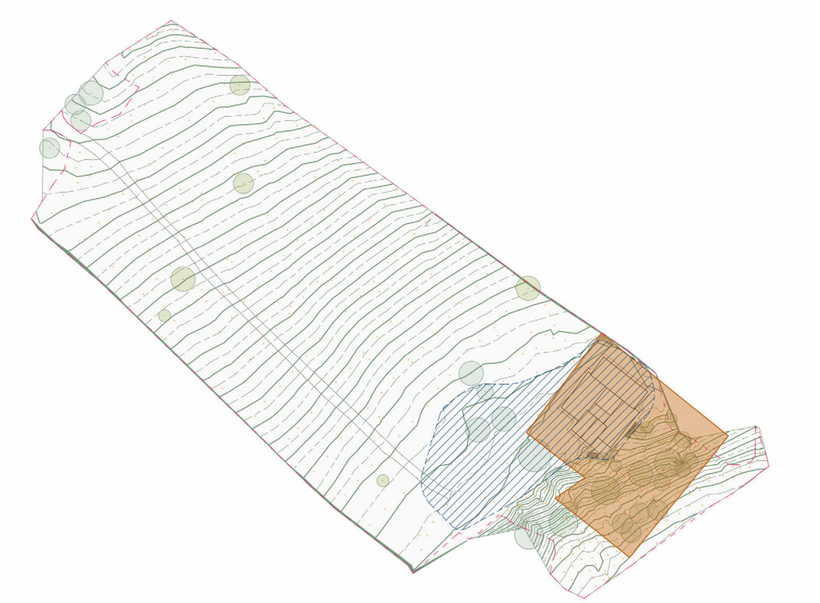


Fig. 17 – Perimetro azzurro con campitura, area concordata di corte pertinenziale, in arancione la corte del fabbricato esistente definita da catasto

ubicati in quest'area, gradi di azione estesi sino alla *ristrutturazione* con *demolizione* e *ricostruzione*. Obiettivo ultimo è, in ogni caso, il *miglioramento della qualità* e delle *performance* delle nuove opere rispetto allo stato di fatto. L'edificio esistente, costituito da un villino in cemento armato articolato su due livelli fuori terra e un piano seminterrato, con solai in laterocemento e tamponature in blocchetti forati a doppia cassetta, appare oggi come un manufatto incongruo rispetto al contesto paesaggistico e ambientale in cui si inserisce, sia per il suo stato di degrado sia per la scarsa qualità compositiva e materica dell'impianto edilizio originario. Costruito con tecnologie desuete e materiali di basso profilo economico - prestazionale, il manufatto è in stato di *degrado avanzato*:

- La struttura in cemento armato non presenta, allo stato attuale, evidenze tali da far ritenere compromessa la stabilità generale del manufatto. Sono tuttavia riscontrabili diffusi fenomeni di degrado del calcestruzzo, riconducibili a processi di carbonatazione, con particolare evidenza nelle porzioni maggiormente esposte agli agenti atmosferici. Nelle zone esterne, soprattutto lungo il lato mare del versante sud, si rilevano inoltre fenomeni di corrosione delle armature, distacchi localizzati del copriferro ed episodi puntuali di disgregazione del conglomerato cementizio. (Fig. 19a)
- I sistemi di raccolta, smaltimento delle acque meteoriche e del refluo sono attualmente compromessi ed i relativi punti di scarico insistono sulla scarpata (lato mare). Quest'azione "dilavante" aggrava il carico sul pendio contribuisce alla formazione di scivolamenti di materiale di coltre a valle (Fig.19b)
- La posizione stessa del manufatto, sul ciglio della scarpata, costituisce un'interferenza attiva con l'area di presunto *Habitat 91AA** (Fig. 19c)

Le criticità strutturali, materiche e tipologiche rilevate rendono difficoltoso un recupero del manufatto che possa garantirne un pieno adeguamento paesaggistico. Tali aspetti si sommano alla generale incongruità del fabbricato rispetto al contesto, in quanto la tipologia architettonica esistente non presenta elementi di affinità con i caratteri insediativi, compositivi e materici propri del luogo. Pertanto l'intervento prevede la *demolizione integrale* della costruzione e dei suoi elementi pertinenziali, operazione in linea con i principi espressi dalla *Convenzione Europea del Paesaggio* e dalla *Strategia Europea per la Biodiversità 2030: "il mantenimento di strutture obsolete e non integrate rappresenta una minaccia per la tutela di Habitat e dei paesaggi naturali"*. In tale ottica, il progetto si configura come un'operazione di *bonifica paesaggistica* e *rigenerazione ecologica* perseguendo i seguenti obiettivi:

- Eliminare un manufatto *incongruo* e *critico* su più livelli di analisi
- Realizzare una nuova architettura *radicata* nel contesto, *contemporanea*, *sostenibile* e affine alle tipologie locali
- Ridurre l'impronta ecologica dell'intervento attraverso l'impiego di *materiali naturali*, tecniche a *basso impatto* e soluzioni per l'autosufficienza energetica

Dopo ripetuti sopralluoghi, rilevi ed osservazioni delle trasformazioni del terreno nel tempo, si propone di



Fig. 18 – Muretto di contenimento nella zona a monte del fabbricato versante nord



Fig. 19 a/b/c – Degrado sul lato sud, deterioramento del suolo a causa del ruscellamento, prossimità dell'edificio alla scarpata

utilizzare la sagoma del vecchio fabbricato come fulcro, traslando però verso monte il nuovo sedime della ricostruzione, arretrandolo dalla scarpata, ma sempre, per grande parte all'interno dell'impronta del volume demolito. La ricomposizione volumetrica che *diminuisce di consistenza* rispetto al vecchio esistente, si sviluppa lungo un vettore parallelo al versante di scarpata per occupare, con la parte di estensione, solo la zona del lotto individuata come urbanizzata. I principi cardine della ricostruzione edile si possono riassumere principalmente in:

- *Ridurre l'impatto antropico, minimizzando le operazioni di scavo e movimento terra*
- *Tutelare la stabilità geomorfologica* e *la sicurezza del sito*, grazie all'*arretramento del fabbricato* rispetto alla scarpata, azzerandone le interferenze
- *Riorganizzare la volumetria architettonica* al fine di *ridurne la percezione complessiva* e *migliorarne l'integrazione paesaggistica,* anche in relazione ai principali punti di osservazione esterni al lotto

La composizione del nuovo edificio si basa su una modulazione dei volumi ispirata alle *tipologie rurali del territorio*, reinterpretate in chiave contemporanea. Due corpi principali, collegati da un volumetto d'ingresso:

- Il volume est ha solo un piano fuori terra ed è caratterizzato da una porzione di copertura piana con "tetto verde estensivo" a monte ed una "a doppia falda", con finitura a coppi di recupero, verso valle, che richiama le coperture tradizionali delle case coloniche del luogo
- Il volume ovest, sviluppato su due livelli fuori terra, con il piano primo arretrato rispetto al livello terra che lascia spazio ad una terrazza affacciata sul paesaggio del Conero (versante sud). Frammentando il fronte

con il terrazzamento si attenua la percezione visiva dell'edificato
- Il volume d'ingresso, ad un livello e con copertura a "tetto verde estensivo" piana, funge da filtro e connessione visiva fra interno ed esterno

La sagoma complessiva *ridotta* in larghezza e definita da geometrie pure, risulta un fabbricato armoniosamente inserito nel contesto tipologico locale e ben diluito nel paesaggio, in termini di percezione visiva dei volumi.
L'intervento adotta materiali *a basso impatto ambientale*, selezionati per le loro elevate prestazioni ecologiche, termiche e acustiche, nonché per la loro capacità di integrarsi armoniosamente nel contesto cromatico del Monte Conero. La struttura è ad *alta efficienza antisismica,* ed utilizza un *sistema costruttivo misto,* acciaio (piano elevato) e cemento armato (piano interrato). Le tamponature saranno realizzate in *monoblocchi di canapa* ad e*levato isolamento termico* ed *acustico.* Questa composizione, unita ad *intonaci esterni in terra cruda* ed i*nterni con ciclo di canapa - argilla*, consentirà di formare un involucro performante in termini di regolazione igrometrica, *abbattendo i consumi energetici* e le emissioni per i cicli di riscaldamento / raffrescamento. Il circolo virtuoso è completato dall'azione delle *coperture verdi estensive*, che migliorano l'isolamento termico, favoriscono la biodiversità e contribuiscono alla gestione sostenibile delle acque meteoriche. Sia le coperture verdi che quelle rivestite con coppi in laterizio di recupero, sono isolate con un *premiscelato in canapa*. L'intera costruzione risulta *libera da qualsiasi tipo di superficie isolante in pannelli espansi o polimeri*. Blocchi in canapa, isolanti e intonaci sono riciclabili a fine ciclo-vita e contribuiscono alla riduzione dell'impronta carbonica dell'intervento rispetto a soluzioni costruttive tradizionali.
Le sistemazioni esterne saranno concentrate nell'area di pertinenza dell'edificio, pensate per riequilibrare la relazione uomo/natura e con una logica di minima artificializzazione delle superfici. All'interno di quest'area, sono previsti interventi di piantumazione con specie autoctone del parco del Conero come Leccio (*Quercus ilex*), Corbezzolo (*Arbutus unedo*), Ginestra (*Spartium junceum*), Lentisco (*Pistacia lentiscus*) e cespugli della macchia mediterranea. La composizione scelta persegue il fine di un basso consumo idrico, di una manutenzione ridotta e di *favorire la biodiversità locale*. A ridurre l'impatto visivo del nuovo edificio saranno poste, in posizione strategica, delle piantumazioni di esemplari di *Leccio (Quercus Ilex)*. Come anticipato, la logica dell'intervento segue una progettualità che ha come finalità la continuazione del paesaggio naturale, con inserimenti rispettosi e puntuali:

- Per quanto riguarda i percorsi interni al lotto, il tracciato carrabile seguirà esclusivamente quello esistente, culminando in un'area di sosta/parcheggio (all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato). Tali superfici sono definite con materiali ad *alta permeabilità* per garantire la continuità del ciclo naturale dell'acqua e ridurre l'effetto di impermeabilizzazione del suolo. In specifico, si adotta una soluzione *innovativa* e *sostenibile* per eliminare il sollevamento della polvere ed evitare il dilavamento dei materiali con trascinamento a valle. La carreggiata esistente e il suo sviluppo saranno trattate con il sistema "*IPM Green Paving"* per strade naturali sterrate, un conglomerato stabilizzato a base di materiali naturali, privo di resine sintetiche, che garantisce durabilità, ottime prestazioni di drenaggio e un aspetto materico perfettamente integrato nel paesaggio rurale e collinare del Conero e priva di fondo cementizio.
- Per quanto concerne, i camminamenti attorno al fabbricato (aree di rifinitura, marciapiede esterno

e piattaforma esterna) verranno utilizzate esclusivamente *superfici permeabili* come pavimentazione galleggiante in Resista (materiale composito in buccia di riso, Bonomi) e percorsi pavimentati con ghiaino e cubetti di pavé in legno.

L'impianto fotovoltaico dell'edificio è collocato sulla falda del tetto verso sud del volume est. In particolare, l'installazione dei moduli è integrata nel manto di copertura e di colorazione ramata come da prescrizione per non arrecare abbagliamento e disturbo visivo. Tale modalità consente la mitigazione della presenza di quest'appendice e costruisce la continuità cromatica di materiali di finitura dell'edificio (pietra naturale, terra cruda e coppo in laterizio di recupero).
Dato che il costruito esistente non è censito né identificato con nessuna tipologia edilizia locale (nemmeno come casa rurale o colonica), per la sua corte di pertinenza non riteniamo di dover seguire alcuno schema prefissato. Pertanto, la scelta del posizionamento di questo impianto tiene conto solo di ottenere la *massima efficienza* (esposizione priva di interferenze) e la *minima percezione visiva* da punti di vista esterni al lotto:

- Dal lato monte (nord), la struttura è completamente nascosta grazie all'azione combinata delle pendenze orografiche e dalla vegetazione esistente e delle nuove piantumazioni di specie autoctone, come leccio, corbezzolo, fillirea e lentisco, che contribuiscono a ricucire la continuità del paesaggio naturale.
- Dal lato sud (verso il mare e il centro storico di Sirolo), la sua percezione è totalmente schermata da tutto ciò che gli si pone avanti (vegetazione). La percezione dell'impianto dalle visuali sensibili risulta fortemente mitigata dalla posizione integrata in copertura, dalla colorazione coerente con il manto e dalla schermatura vegetale esistente e di progetto.

Questa soluzione consente di conciliare le esigenze di produzione energetica rinnovabile e l'autosufficienza dell'edificio con una gestione responsabile del paesaggio, in linea con le principali linee guida di settore:

- Linee Guida Nazionali per l'Integrazione del Fotovoltaico negli Edifici e nel Paesaggio (GSE, ENEA, MiSE, 2010), che raccomandano di evitare l'installazione di impianti energetici su coperture di edifici con valore paesaggistico, promuovendo soluzioni alternative in aree già antropizzate.
- Linee Guida ISPRA per la Valutazione Paesaggistica degli Impianti a Fonti Rinnovabili (ISPRA, 2014), che sottolineano l'importanza di ridurre l'impatto visivo attraverso un'attenta scelta delle collocazioni e l'uso di schermature vegetali.
- Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004), che evidenzia la necessità di tutelare i valori percettivi dei paesaggi, specialmente in aree sottoposte a vincoli.

L'impianto fotovoltaico diventa così un elemento tecnico "silenzioso", capace di svolgere la propria funzione energetica senza alterare l'equilibrio visivo del sito, anzi, valorizzandolo attraverso un'integrazione progettuale rispettosa e consapevole.

4.2. Intervento edilizio, idraulico, intervento di ingegneria naturalistica (versante sud)

La zona su cui ricade l'edificio di progetto è caratterizzata, in virtù del rilievo geologico effettuato e sulla base dei dati storici e bibliografici, dalla Formazione del Bisciaro. Questa formazione è costituita da calcari marnosi

di colore grigio-avana, in strati dello spessore medio di 20 cm, intervallati da strati sottili di marne argillose, più frequenti nella parte basale della successione. Come evidenziato dalle analisi tecniche e dai rilievi di dettaglio, l'area si presenta in una condizione di degrado, in particolare lungo le zone di scarpata, dove si registrano pendenze medie del 16% (9°) con direzione di discesa verso sud-est. Il monitoraggio visivo e strumentale del piano scarpata ha consentito di localizzare alcuni *punti di degrado* del terreno, figura n. 20a, n. 20b e figura n. 21. Si tratta, in particolare, di fenomeni di smottamento superficiale, riconducibili a *scivolamenti rotazionali* e a *principi di erosione regressiva*, innescati dalle *caratteristiche geomorfologiche* del sito e aggravati dal r*egime idraulico superficiale*: le acque piovane provenienti dalle superfici a monte scorrono a valle copiosamente e velocemente senza canalizzazione alcuna e dal fatiscente impianto di smaltimento del fabbricato esistente, altro volume ruscellante contribuisce a saturare gli strati superficiali, generando *coltri instabili* con spessori stimati di circa 1 metro. Questo quadro compromette anche la copertura vegetazionale, con estese a*ree di disseccamento* e *perdita di biodiversità*. L'analisi di tali criticità costituisce un punto di partenza imprescindibile per la definizione degli interventi di riqualificazione paesaggistica e ambientale dell'area, che si articolano su tre livelli principali:

- *Intervento edilizio*: il nuovo edificio è collocato in arretramento rispetto al ciglio della scarpata in modo da minimizzare l'interferenza sul sistema naturale, da limitare la pressione antropica sul versante e favorire un inserimento più armonico nel contesto paesaggistico. Le pavimentazioni esterne, realizzate con materiali naturali e drenanti come pedane in legno flottanti e Sanpietrini in legno, garantiscono la permeabilità del suolo e riducono il fenomeno del ruscellamento superficiale. Le porzioni di copertura piana saranno realizzate a verde estensivo e saranno capaci di assorbire e trattenere parte delle acque meteoriche, mentre le coperture a falda seguiranno le tipologie tradizionali del contesto, con manto in coppi.
- *Intervento idraulico e gestione delle acque*: il sistema idraulico di progetto è stato ripensato secondo criteri di sostenibilità ambientale, riduzione dei deflussi incontrollati e massimo riutilizzo della risorsa idrica. È previsto un sistema integrato per la raccolta, la gestione, l'accumulo e il riuso delle acque reflue domestiche trattate e delle acque meteoriche/ruscellanti intercettate. Le acque reflue domestiche saranno convogliate alla linea di trattamento biologico dedicata, costituita da degrassatori e sistema monoblocco BIOBLOK. Le acque meteoriche e ruscellanti saranno invece raccolte mediante rete separata, regimazione superficiale, pozzetti e dissabbiatore, per poi confluire al sistema di accumulo e riuso irriguo controllato.. Per capacità, dimensionamenti e schema distributivo del sistema si rimanda all'elaborato planimetrico allegato alla documentazione progettuale. Sul terreno a monte, nella sola porzione posta a ovest del tracciato stradale di accesso, è prevista una condotta dedicata allo smaltimento dell'eventuale troppo pieno del serbatoio di accumulo. Tale sistema consentirà di gestire gli eccessi di accumulo convogliando a monte le acque già trattate, per poi rilasciarle gradualmente mediante scarico controllato a suolo. Questa soluzione permette di evitare concentrazioni di acqua lungo la scarpata, contribuendo a mantenerla il più possibile asciutta e riducendo, conseguentemente, i potenziali fenomeni di instabilità connessi al ruscellamento superficiale e all'imbibizione della coltre. Ai fini della valutazione dell'intervento proposto, si evidenzia inoltre che l'eventuale collegamento alla rete fognaria locale comporterebbe rilevanti criticità sia sotto il profilo

ambientale sia sotto il profilo tecnico-economico. Tale soluzione richiederebbe infatti scavi significativi, la realizzazione di sistemi di sollevamento e l'impiego di pompe (doppie stazioni intermedie e molto potenti visto il dislivello >20m e la distanza dall'attacco >100m) con conseguenti consumi energetici, oltre a possibili criticità manutentive e rischi connessi al malfunzionamento degli apparati elettromeccanici. Si precisa inoltre che il gestore della rete fognaria locale (Acquambiente Marche S.r.l.) non consente il conferimento delle acque meteoriche nella rete di fognatura pubblica, ma ammette esclusivamente lo scarico dei reflui. Ne consegue che, qualora si scegliesse la via dell'attacco a pubblica fognatura, le acque meteoriche dovrebbero comunque essere gestite all'interno del lotto. Considerato inoltre che l'abitazione avrà un utilizzo prevalentemente stagionale, concentrato nel periodo estivo, la produzione di reflui sarà contenuta e potrà essere utilmente integrata nel sistema di trattamento e riuso a fini irrigui proprio nel periodo di maggiore fabbisogno idrico e siccità, laddove le meteoriche saranno verosimilmente ridotte. Alla luce di tali considerazioni, la strategia proposta appare la più coerente sotto il profilo ambientale, paesaggistico e gestionale, in quanto consente di intercettare, trattare, accumulare e riutilizzare la maggiore quantità possibile di acqua all'interno del lotto, riducendo al contempo il ricorso a infrastrutture invasive, il consumo di risorse esterne e le condizioni di rischio legate alla dispersione incontrollata delle acque lungo il versante.

- *Intervento di ingegneria naturalistica (fonti: Linee Guida alla progettazione degli interventi di ingegneria naturalistica nelle Marche, Associazione Italiana per la Ingegneria Naturalistica)*: il progetto prevede un intervento specifico di recupero della porzione di versante sud interessata da fenomeni di scivolamento superficiale, individuata negli elaborati grafici come area di scarpata. Tale ambito rappresenta una delle porzioni più sensibili del lotto, sia sotto il profilo geomorfologico, per la presenza di terreno acclive e materiale di riporto localmente instabile, sia sotto il profilo ecologico, per la presenza di vegetazione arborea riconducibile al sistema delle Quercus pubescens e quindi al contesto del presunto Habitat 91AA* "Boschi orientali di quercia bianca". L'intervento non è concepito come opera rigida di contenimento, né come trasformazione artificiale del versante, ma come sistema di ricucitura morfologica e naturalistica della porzione franata. L'obiettivo è stabilizzare la coltre superficiale, ridurre i fenomeni erosivi, limitare il ruscellamento concentrato e favorire il progressivo reinserimento ecologico dell'area nel sistema vegetazionale esistente. La scelta progettuale si fonda quindi sul principio del minimo intervento efficace: si interviene dove il dissesto ha alterato il profilo del terreno, ma senza estendere le opere alle porzioni già stabilizzate dalla vegetazione esistente e senza interferire inutilmente con il presunto Habitat. La Tav. 12 rappresenta in modo coordinato il sistema di recupero previsto: l'area di scarpata interessata dal dissesto, il tracciato delle palizzate, le aree di pertinenza delle alberature, gli esemplari di Quercus pubescens presenti e il dettaglio costruttivo della palizzata. Il tracciato delle palizzate è impostato secondo le curve di livello, quindi trasversalmente alla massima pendenza del versante. Tale scelta è fondamentale perché consente di rallentare il deflusso superficiale, trattenere il terreno rimodellato e ridurre il rischio di innesco di ulteriori scivolamenti. Le palizzate non sono quindi disposte secondo la direzione del ruscellamento, ma in modo da intercettarlo e distribuirlo, lavorando come elementi leggeri di trattenuta superficiale. Il sistema di

palizzate è previsto in forma selettiva e non continua. In corrispondenza delle alberature esistenti, e in particolare degli esemplari di Quercus pubescens, gli ordini di palizzata saranno interrotti, arretrati o adattati al reale sviluppo delle aree di pertinenza radicale. All'interno di tali aree non saranno eseguiti scavi profondi, infissioni di pali, riporti al colletto e deposito di materiali. Questa impostazione consente di evitare danni agli apparati radicali e di conservare il ruolo stabilizzante già svolto dalla vegetazione arborea esistente. Dove la presenza degli alberi rende non opportuno l'inserimento di pali, la stabilizzazione sarà affidata a interventi superficiali a minore invasività, quali posa di geostuoia biodegradabile, inerbimento, pacciamatura naturale e messa a dimora di specie autoctone compatibili. La palizzata avrà funzione di trattenuta del terreno di riporto e di protezione antierosiva, senza assumere il ruolo di muro di contenimento strutturale. Il dettaglio costruttivo prevede l'impiego di pali in castagno, con diametro indicativo 15–20 cm, e tronchi o semitronchi di diametro 10–15 cm, materiali naturali coerenti con un intervento di ingegneria naturalistica. Il terreno di riporto sarà utilizzato esclusivamente per il rimodellamento della porzione alterata della scarpata, previa verifica della sua idoneità e senza introduzione di materiali incongrui. Il riporto dovrà essere disposto in modo controllato, evitando compattazioni eccessive e mantenendo una morfologia finale raccordata al profilo naturale del versante. Tra gli ordini di palizzata è prevista la protezione superficiale mediante geostuoia biodegradabile antierosiva, associata a inerbimento e successiva rinaturalizzazione. La geostuoia ha funzione temporanea di protezione della superficie nuda nella fase più delicata, cioè prima dell'attecchimento della vegetazione. L'inerbimento e la messa a dimora di arbusti autoctoni hanno invece funzione permanente di consolidamento diffuso, miglioramento della copertura vegetale e ricostituzione del margine ecologico del querceto. La scelta delle specie dovrà essere coerente con il contesto locale e con la vegetazione potenziale dell'area, evitando specie ornamentali estranee o invasive. L'intervento risulta inoltre integrato con la strategia generale di gestione delle acque del lotto. La stabilizzazione della scarpata, infatti, non può essere efficace se non accompagnata dalla riduzione del ruscellamento concentrato proveniente da monte. Per questo motivo il recupero della frana è connesso al sistema di regimazione superficiale previsto dal progetto, finalizzato a intercettare e distribuire le acque meteoriche senza convogliarle direttamente sul versante sud. In tal modo l'intervento non si limita a riparare localmente l'area dissestata, ma agisce sulla causa principale di aggravamento del fenomeno, cioè la concentrazione non controllata delle acque superficiali. Dal punto di vista della compatibilità con Rete Natura 2000, la soluzione proposta è orientata alla tutela del presunto Habitat e non alla sua trasformazione. Non sono previsti abbattimenti di esemplari vitali di Quercus pubescens, non sono introdotte opere rigide continue, non sono previsti scarichi puntuali verso il versante e non viene alterata la funzione ecologica del margine boscato. Al contrario, l'intervento consente di recuperare una porzione attualmente degradata e instabile, favorendo la ricostituzione di una copertura vegetale naturaliforme e coerente con il sistema esistente. Le lavorazioni dovranno essere eseguite con modalità controllate e a ridotta invasività. L'accesso dei mezzi alla scarpata dovrà essere limitato allo stretto necessario, privilegiando lavorazioni manuali o con mezzi leggeri nelle aree prossime alle alberature. Prima dell'avvio dei lavori dovranno essere delimitate le aree di pertinenza delle piante da conservare, con divieto di deposito materiali, passaggio mezzi e variazioni di quota in corrispondenza dei colletti. Le opere saranno realizzate preferibilmente in periodi compatibili

con l'attecchimento vegetale e con la minore interferenza possibile sulle componenti faunistiche e vegetazionali. A conclusione dell'intervento sarà previsto un monitoraggio della scarpata, con verifica dell'efficacia delle palizzate, dell'attecchimento della vegetazione, dell'assenza di erosioni localizzate e della funzionalità delle opere di regimazione delle acque. Nei primi anni potranno essere eseguiti interventi puntuali di manutenzione, risemina, sostituzione delle fallanze vegetali e ripristino localizzato della geostuoia o dei piccoli elementi lignei eventualmente danneggiati. In sintesi, il recupero della scarpata viene impostato come intervento integrato di stabilizzazione superficiale e ripristino ecologico. Le palizzate in legname naturale, la geostuoia biodegradabile, l'inerbimento, la messa a dimora di specie autoctone e la tutela delle aree di pertinenza delle Quercus pubescens concorrono a un unico obiettivo: recuperare la porzione franata senza compromettere il presunto Habitat, migliorando la stabilità del versante e la qualità ecologica dell'area rispetto allo stato attuale. Per dettagli aggiuntivi vedere la Tav.12. Per quanto riguarda il rimodellamento del terreno nelle porzioni esterne all'area di presunto Habitat e nelle fasce di riconnessione morfologica con il versante, il progetto prevede una sistemazione localizzata all'interno dell'ambito già edificato e già alterato dalla presenza del fabbricato esistente. Come rappresentato nella Tav. 13, l'intervento prevede il rinterro controllato dell'area di demolizione e la ricomposizione del profilo morfologico tra nuovo edificio, piano seminterrato e scarpata. In tale contesto viene previsto un elemento murario semicircolare a delimitazione del patio dei locali seminterrati. Tale manufatto non solo consente di garantire un corretto rapporto igienico-sanitario con l'esterno di tali pertinenze del fabbricato, ma assume un ruolo importante di cesura fisica e percettiva tra il fabbricato e la porzione di versante riconducibile al presunto Habitat. La sua presenza definisce in modo chiaro il limite dell'ambito pertinenziale dell'edificio, impedendo che l'uso dei locali seminterrati e del relativo patio possa estendersi verso la scarpata o interferire con le aree poste a valle. In questo senso, il manufatto non aumenta l'interferenza con il presunto Habitat, ma al contrario contribuisce a contenerla e a renderla controllabile. La scelta progettuale è rafforzata dal fatto che non sono previste entrate, uscite, percorsi o accessi diretti dal piano seminterrato verso l'area di presunto Habitat. Il patio è concepito come spazio introverso e confinato, delimitato dal muro semicircolare e orientato verso l'ambito edificato, non come varco o punto di accesso al versante. Tale configurazione elimina il rischio di calpestio, frequentazione impropria, deposito di materiali, manutenzioni ordinarie o usi pertinenziali all'interno dell'area naturalistica. La geometria semicircolare del muro consente inoltre di accompagnare il terreno in modo progressivo e ordinato, evitando soluzioni più invasive quali muri rettilinei di maggiore impatto, tagli netti del pendio, scarpate artificiali più ripide o riporti non controllati. Il manufatto definisce un margine stabile e leggibile tra costruito e versante, permettendo al terreno riportato di raccordarsi con maggiore continuità alle curve di livello esistenti e lasciando alla porzione di scarpata il ruolo di ambito rinaturalizzato. È pertanto opportuno distinguere nettamente il ruolo del muro semicircolare del patio dal ruolo delle opere di recupero naturalistico della scarpata. Il primo appartiene all'ambito architettonico-funzionale del fabbricato e svolge anche funzione di separazione e protezione rispetto al presunto Habitat; le seconde riguardano esclusivamente la stabilizzazione superficiale e la rinaturalizzazione del versante, mediante palizzate vive/rinverdite, geostuoie, inerbimenti e specie autoctone. Questa distinzione consente di evitare che il patio venga impropriamente letto come opera di



Fig. 20 a/b – Scivolamenti rotazionali sul versante sud e principi di erosione regressiva della scarpata



Fig. 21 – Crolli e diffuso disseccamento della coltre vegetazionale

consolidamento rigido del versante o come elemento di penetrazione nel presunto Habitat. La soluzione proposta risulta quindi coerente con l'obiettivo di tutela: il manufatto semicircolare è limitato, funzionale, collocato nell'ambito già trasformato e finalizzato a ordinare il rapporto tra edificio e terreno. Al tempo stesso, esso stabilisce una cesura chiara tra spazio abitativo e area di presunto Habitat, impedendo accessi e usi impropri della scarpata e contribuendo alla riduzione delle interferenze tra il nuovo fabbricato e le componenti naturalistiche del versante.

4.2.1. Precisazione sul rapporto tra intervento edilizio e proposta di recupero della scarpata

Si precisa che gli interventi di recupero e rimodellamento della scarpata avranno, sotto il profilo cronologico ed esecutivo, carattere successivo rispetto alla realizzazione del nuovo fabbricato. Tale sequenza risulta necessaria per ragioni tecniche e operative: solo a seguito dell'impostazione definitiva della nuova costruzione sarà infatti possibile verificare puntualmente i riferimenti topografici, le quote effettive di raccordo e le condizioni reali del terreno a margine dell'area edificata. Inoltre, una quota del materiale proveniente dagli scavi di progetto potrà essere reimpiegata, previa verifica di idoneità, per i rinterri controllati e per le integrazioni morfologiche della scarpata, secondo quanto già rappresentato negli elaborati progettuali, in particolare nella Tavola 07N relativa ai volumi di scavo e riporto. Ne deriva che l'intervento sulla scarpata non costituisce un'opera autonoma immediatamente separabile dal cantiere principale, ma una fase di completamento e ricucitura morfologica successiva all'intervento edilizio. Si ritiene pertanto 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.re 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 rupe. 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, la presente Valutazione di Incidenza integra una proposta concreta di recupero della scarpata, sviluppata attraverso le Tavole 12 e 13. Tali elaborati intendono anticipare una progettazione del pendio e dimostrare la coerenza dell'approccio adottato: rimodellamento controllato del terreno, impiego di opere leggere di ingegneria naturalistica, tutela delle alberature esistenti e ricostituzione di una continuità ecologica con le aree di presunto Habitat. La committenza e i tecnici scriventi confermano comunque il proprio interesse alla realizzazione dell'intervento di recupero della scarpata, in quanto esso rappresenta un miglioramento significativo rispetto allo stato attuale, sia sotto il profilo della sicurezza geomorfologica sia sotto il profilo ambientale. La proposta consente infatti di ridurre i fenomeni di instabilità superficiale, migliorare la gestione delle acque meteoriche, recuperare le porzioni degradate del versante e favorire la rinaturalizzazione mediante specie autoctone coerenti con il contesto Natura 2000.

4.3. Previsione di trasformazione territoriale

Non sono previste nuove infrastrutture, anzi si procederà con la richiesta della soppressione della linea elettrica

a bassa tensione che porta alimentazione all'attuale fabbricato (per dettagli riferirsi all'elaborato planimetrico allegato alla presentazione della documentazione), che saranno rimosse da E-Distribuzione su richiesta della Committenza e a sue spese.

L'insediamento abitativo, in attuale stato di abbandono, veniva utilizzato come casa ad uso stagionale quindi con carico discontinuo nell'arco dell'anno. Tale uso non varierà, dato che il nuovo immobile fungerà come *residenza estiva della Committenza*. L'intervento *non è finalizzato a creare una struttura ricettiva,* ma sarà realizzato un immobile ad uso domestico. *Non è previsto un aumento della pressione antropica*. A differenza della situazione attuale, dove l'area di sosta delle auto era realizzata da una zona pavimentata a betonelle, visibile da molteplici punti di vista e a cielo aperto, l'intervento, come esposto nei precedenti paragrafi, prevede la creazione di una piccola area di parcheggio scoperta con pavimentazione drenante in materiali precedentemente descritti (per maggiori informazioni vedere tavole e schede tecniche allegate).

Non sono previsti cambi colturali su vaste superfici e l'intervento non comporta una riduzione delle aree ecotonali. L'intervento non comporta né la modifica di ambienti fluviali e peri-fluviali, né di ambienti costieri data la non prossimità di tali tipologie di ambienti del sito in oggetto. Inoltre, l'area non comporta la modifica di ambienti collinari o montani dato che il lotto è urbanisticamente definito nel Piano del Parco del Conero in un ambito urbano e non vengono modificati i caratteri colturali e plano-altimetrici dell'area circostante.

4.4. Screening dei fattori di impatto e delle caratteristiche dei relativi effetti

L'intervento edilizio proposto si inserisce in un contesto già parzialmente compromesso sotto il profilo antropico, in un ambito ricadente all'interno del Parco Regionale del Conero, nei siti della Rete Natura 2000:

- ZSC/SIC IT5320007 – "Monte Conero",
- ZPS IT5320015 – "Monte Conero".

A seguito di specifica analisi ambientale condotta in sito, è stata verificata *l'assenza di Habitat naturali di interesse comunitario*, come definiti dall'Allegato I della Direttiva 92/43/CEE, e n*on si evidenziano componenti di vulnerabilità floristica o faunistica particolari nell'area direttamente oggetto dell'intervento*. Si conferma quindi la non compromissione degli obiettivi di conservazione della ZSC/SIC IT5320007 "Monte Conero" e, per l'ambito di influenza, ZPS IT5320015 "Monte Conero", secondo quanto previsto dalle Linee guida regionali e dal quaderno Me.V.I. del Parco del Conero.

Ad ogni modo, la presente proposta progettuale in ottica di perseguire la massima collaborazione fra gli attori coinvolti, recepisce le seguenti indicazioni dell'ufficio tecnico del Parco del Conero che presumono:

1. la presenza dell'Habitat *91AA* - Boschi orientali di quercia bianca,* nella zona di scarpata (versante sud);
2. l'evoluzione della prateria post-colturale verso l'Habitat *6210* - Formazioni erbose secche seminaturali e facies coperte da cespugli su substrato calcareo (Festuco-Brometalia) (*stupenda fioritura di orchidee).*

L'impianto planivolumetrico del nuovo edificio si è sviluppato:

1. perseguendo l'*aderenza alla sagoma preesistente*, c*ompatibilmente con la necessità di arretrare il fabbricato rispetto al ciglio della scarpata* per motivi di stabilità geotecnica e per migliorare la qualità dell'inserimento paesaggistico. La nuova collocazione dei volumi è stata studiata per ricadere integralmente all'interno di

un'area concordata con i tecnici del Parco del Conero dove sono evidenti i segni di antropizzazione ed estesa solamente in alcuni punti a porzioni direttamente confinanti a queste e in continuità morfologica;

2. eliminando qualsiasi interferenza tra la nuova costruzione ed il versante sud. Non sono presenti accessi (entrate/uscite), né elementi architettonici (scale, gradonate, muretti), né funzionali (impianto smaltimento acque reflue, meteoriche; impianto illuminazione, irrigazione ecc.) che possano interferire con tale parte di lotto.

In tale ottica, la progettazione è mirata alla minimizzazione dell'impatto ambientale, al mantenimento della permeabilità del suolo, e all'integrazione paesaggistica dell'edificio con l'ambiente naturale circostante, mediante finiture coerenti con i materiali del luogo, uso di pavimentazioni drenanti.

Gli interventi sulla vegetazione esistente si limitano a quanto strettamente necessario per la realizzazione dell'opera, e sono stati valutati nel rispetto degli artt. 3.27 e 10.1 del Regolamento del Parco del Conero, oltre che delle disposizioni contenute nel Quaderno 03 – Me.V.I., punto 9, che richiedono, in caso di abbattimenti inevitabili, compensazioni con esemplari in numero superiore e di pari valore ecologico. Nello specifico:

- n. 2 esemplari di *Cupressus macrocarpa* presentano condizioni fitosanitarie compromesse, con segni avanzati di disseccamento e rischio di cedimento.
- n. 1 esemplare di *Morus nigra* si trova attualmente nel cuore dell'area antropizzata, in posizione coincidente con l'impronta del nuovo sedime edilizio. L'ipotesi di conservare in loco l'esemplare avrebbe determinato una complessità planivolumetrica eccessiva, con articolazioni non coerenti né con la morfologia del sito né con le tipologie edilizie di riferimento. Una tale soluzione sarebbe risultata dissonante rispetto all'impostazione sobria e integrata dell'intervento.

Per questo motivo, è previsto il trapianto del *Morus nigra* in un'area limitrofa, non interferente con le nuove volumetrie e in condizioni pedoclimatiche analoghe, con previsione di impianto assistito, concimazioni organiche e irrigazione temporanea al fine di garantire l'attecchimento e la sopravvivenza dell'esemplare.

In termini di compensazione ambientale, si prevede:

- La piantumazione di n.9 nuovi alberi autoctoni (pari al triplo degli esemplari rimossi, fare riferimento alla tavola tecnica allegata alla documentazione), selezionati tra quelli elencati nell'Allegato C del Regolamento quali ad esempio *Quercus ilex*, *Acer campestre*, *Fraxinus ornus*, *Olea europaea* ecc.
- Tutti gli esemplari saranno forniti da vivaio certificato, messi a dimora con adeguate tecniche agronomiche e sottoposti a manutenzione per i primi 3 anni come da prassi per interventi in ambito vincolato.

L'intervento nel suo complesso è da considerarsi coerente con gli obiettivi del Piano del Parco del Conero, non determina alcuna incidenza negativa sugli obiettivi di conservazione di siti Natura 2000 interessati e rispetta i principi stabiliti dalla L.R. Marche 15/1994, dalla L. 394/1991, dal Regolamento del Parco e dalle linee guida Me.V.I.. Al termine di questa prima parte, possiamo affermare che *le principali cause e fattori di impatto sono di tipo indiretto ed in massima parte durante le fasi di cantiere, dato che l'oggetto di intervento, non ricade in nessun Habitat di interesse comunitario.* In dettaglio, possiamo analizzare e sintetizzare questi elementi in forma tabellare, secondo uno schema di sintesi dei fattori di impatto coerente con i criteri della normativa regionale vigente in materia di Valutazione di Incidenza, con riferimento alla D.G.R. Marche n. 1661/2020.

CAUSE E FATTORI DI IMPATTO PER L'INTERVENTO	IMPATTO		
	TIPO	GENERE	QUANTITÀ
Movimentazioni e sbancamenti	L'intervento non incide su perimetri di Habitat di interesse comunitario, ma all'interno della sagoma della costruzione esistente e all'interno delle aree riconosciute come antropizzate, senza altre interferenze	Temporaneo Indiretto Isolato	756mq l'area interessata da queste attività per 30 giorni lavorativi
Installazione depositi temporanei per materiali e relativa occupazione di suolo discontinua e temporanea	L'intervento non incide su perimetri di Habitat di interesse comunitario, ma all'interno della sagoma della costruzione esistente e all'interno delle aree riconosciute come antropizzate, senza altre interferenze	Temporaneo Indiretto Isolato	L'occupazione incide su un'area di circa 80 mq per circa 200 giorni
Urbanizzazioni produttive e residenziali	Nell'area in oggetto di intervento è presente un edificio che sarà oggetto di opere di demolizione/ ricostruzione	Assente	-
Cambio di destinazione d'uso di estese superfici agricole	L'intervento non prevede cambi di destinazione d'uso di superfici agricole	Assente	-

CAUSE E FATTORI DI IMPATTO PER L'INTERVENTO	IMPATTO		
	TIPO	GENERE	QUANTITÀ
Esecuzione di drenaggi superficiali e profondi	L'intervento prevede l'intervento prevede opere di regimazione superficiale e drenaggio a basso impatto finalizzate all'intercettazione diffusa dei deflussi provenienti da monte e alla riduzione del ruscellamento verso la scarpata. Non sono previsti drenaggi profondi interferenti con Habitat o apparati radicali.	Indiretto, permanente.	Quale soluzione migliorativa, l'intervento prevede opere di regimazione superficiale vedi tavole allegate.
Captazioni e derivazioni idriche	L'intervento non prevede captazione o derivazione idrica	Assente	-
Scarico di rifiuti al suolo	L'intervento non prevede scarico di rifiuti al suolo	Assente	-
Emissione di rifiuti nell'atmosfera	L'intervento non incide su Habitat di interesse comunitario e non prevede emissione di rifiuti nell'atmosfera. Solo per la fase di scavo e movimentazione si avrà un rilascio di gas da combustione dei motori	Temporaneo Indiretto Isolato	756mq l'area interessata da queste attività per 30 giorni lavorativi

CAUSE E FATTORI DI IMPATTO PER L'INTERVENTO	IMPATTO		
	TIPO	GENERE	QUANTITÀ
Produzione di rumori e vibrazioni	L'intervento non incide su perimetri di Habitat di interesse comunitario, ma possono essere diffusi rumori di cantiere durante le ore di lavoro. Il rumore è in generale un deterrente per la presenza della fauna selvatica in quanto interferisce con i meccanismi etologici in vari modi: determina l'aumento della distanza di percezione del canto territoriale per le specie che utilizzano richiami sonori durante la fase riproduttiva; causa una diminuzione della protezione dai predatori mascherando i segnali di pericolo, ecc. Si valuta, considerando quanto reperibile in bibliografia e in analogia con quello prodotto dalle strade, che il disturbo possa essere rilevante fino a 20 m di distanza dalla fonte; pertanto, si stima che la perdita temporanea di Habitat di specie sia nulla.	Temporaneo Indiretto Isolato	L'area di influenza è concentrata solo all'interno del cantiere. I metri quadri coinvolti variano a seconda della lavorazione tra i 20 e i 100mq. Il disturbo percepito sarà rilevante per massimo 20m di distanza dalla fonte

CAUSE E FATTORI DI IMPATTO PER L'INTERVENTO	IMPATTO		
	TIPO	GENERE	QUANTITÀ
Produzione di campi elettromagnetici	Gli attuali campi magnetici saranno attenuati grazie alla soppressione della linea elettrica che serve il costruito esistente. L'intervento non prevede la produzione di campi elettromagnetici	Assente	-
Realizzazione di infrastrutture lineari	L'intervento non prevede nuove infrastrutture lineari territoriali.	Assente	-
Realizzazione di infrastrutture verticali, fisse o in movimento	L'intervento non prevede la creazione di infrastrutture verticali	Assente	-

CAUSE E FATTORI DI IMPATTO PER L'INTERVENTO	IMPATTO		
	TIPO	GENERE	QUANTITÀ
Impianti luminosi	L'intervento prevede l'installazione di un sistema di illuminazione esterna (per dettagli vedere la Tavola 15 e la scheda tecniche allegate).	Indiretto, permanente.	Quale misura migliorativa volontaria, il progetto assume il mantenimento del versante sud come ambito privo di illuminazione artificiale diretta, configurando una fascia ecotonale di rispetto notturno. Tale misura, associata all'impiego di apparecchi full cut-off a gestione temporizzata, costituisce elemento di prevenzione.

CAUSE E FATTORI DI IMPATTO PER L'INTERVENTO	IMPATTO		
	TIPO	GENERE	QUANTITÀ
Immissioni faunistiche	L'intervento non prevede l'immissione di specie faunistiche	Assente	-
Immissioni di specie vegetali	L'intervento non prevede introduzione di specie vegetali alloctone, ornamentali incongrue o invasive. Sono previste esclusivamente piantumazioni di specie autoctone e coerenti con il contesto vegetazionale del Parco, con funzione mitigativa, compensativa e di rinaturalizzazione.	Mitigativo / compensativo	Vedi Tavole dedicate allegate

4.5. Impatti sulle comunità faunistiche

- RETTILI
- AVIFAUNA

Si rimanda alla relazione specialistica del Dr. Paolo Forconi.

4.6. Habitat faunistici interessati dall'intervento

Si rimanda alla relazione specialistica del Dr. Paolo Forconi.

4.7. Quantificazione degli impatti diretti

Non sono evidenziabili o ipotizzabili impatti diretti.

4.8. Misure di mitigazione e compensazione ambientale

L'intervento ricade in un'area classificata come "urbanizzato civile" secondo la cartografia ufficiale allegata al

Piano di Gestione del Parco del Conero (approvato con DGR Marche n. 1594/2010 e aggiornamenti successivi) e, pertanto, non interferisce direttamente con Habitat naturali o seminaturali di interesse comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE ("Habitat") o della Direttiva 2009/147/CE ("Uccelli"). Gli impatti potenzialmente negativi risultano prevalentemente temporanei e connessi alla fase di cantiere. Le opere permanenti previste hanno invece carattere pertinenziale, mitigativo o migliorativo, in quanto finalizzate alla regimazione delle acque, alla riduzione del ruscellamento, alla rinaturalizzazione del versante e alla tutela delle aree di presunto Habitat, in conformità con i criteri di valutazione di cui all'Allegato G del D.P.R. 357/1997, come modificato dal D.P.R. 120/2003. In particolare, si tratta di disturbi legati alle attività di movimentazione terra, all'installazione del cantiere, all'accesso dei mezzi, alle demolizioni, che non determinano alterazioni permanenti dei fattori biotici o abiotici dei siti Natura 2000 limitrofi.

Come detto nei precedenti paragrafi, il sito oggetto di intervento versa attualmente in una condizione di degrado fisico-ambientale, che ha compromesso la qualità ecologica dell'area. Lo stato di abbandono oggi rilevabile non può essere letto come esito di inerzia progettuale o disinteresse della proprietà. Al contrario, esso si colloca all'interno di un lungo percorso amministrativo nel quale i tentativi di riqualificazione dell'area (proposti anche da differenti Committenze) non hanno trovato compimento, anche a causa della successione di rilievi, prescrizioni e richieste di approfondimento formulate dagli enti coinvolti. Pur riconoscendo la necessità di tutelare il contesto ambientale e paesaggistico, tale protratta incertezza ha di fatto impedito l'attuazione di un intervento organico di recupero, contribuendo al mantenimento delle condizioni di degrado che il presente progetto intende superare. Le condizioni di abbandono hanno infatti determinato:

- Fenomeni di dissesto idrogeologico (crolli vegetativi per instabilità del suolo, scivolamenti rotazionali della coltre superficiale);
- Condizioni di rischio per la pubblica e privata incolumità (smottamenti, zone soggette a disseccamento e quindi a maggiore pericolosità incendi);
- Alterazione dell'assetto ecologico e percettivo dell'area

In questo contesto, l'intervento stesso costituisce una misura di mitigazione del degrado esistente, configurandosi come un'opera di rigenerazione paesaggistico-ambientale e messa in sicurezza del sito. In particolare, sono previste le seguenti azioni integrate:

- *Mimetizzazione architettonica e paesaggistica*: la nuova volumetria sarà armonizzata al contesto tipologico mediante l'adozione di forme e materiali in linea con le cromie e le texture naturali (es. finiture in argilla, rivestimenti in pietra, coperture verdi)
- *Soppressione della linea elettrica aerea (soppressione del tratto aereo di fornitura all'edificio esistente)*, attualmente impattante sia dal punto di vista visivo sia per la vulnerabilità ambientale, in linea con le linee guida per la riduzione dell'inquinamento visivo in aree protette (rif. ISPRA, Linee guida 113/2020).
- Opere di *ingegneria naturalistica* come proposta per il recupero del versante sud: rimodellamento controllato del terreno, palizzate in legname naturale disposte lungo le curve di livello, geostuoia biodegradabile e rinverdimento con specie autoctone. Le opere sono finalizzate alla stabilizzazione superficiale del versante, alla riduzione del ruscellamento e degli scivolamenti della coltre superficiale, senza introdurre muri rigidi o

trasformazioni invasive. La soluzione tutela le Quercus pubescens e le relative aree di pertinenza, favorendo la ricucitura ecologica della porzione degradata con il presunto Habitat Natura 2000. in conformità con le indicazioni contenute nel Manuale di Ingegneria Naturalistica – Regione Marche (2006)

- *Gestione sostenibile delle acque meteoriche*: realizzazione delle pavimentazioni esterne pertinenti al costruito e sistemazione/regimazione della strada esistente a monte della scarpata, con materiali drenanti ad alta permeabilità tipo IPM Green Paving, per ridurre il ruscellamento e favorire l'infiltrazione.
- *Eliminazione del pozzo nero esistente*, fonte attuale di contaminazione, e sostituzione con un sistema monoblocco per la gestione dei reflui costituito da vasca Imhoff e filtro percolatore biologico, conforme al D.Lgs. 152/2006 (Norme in materia ambientale), con utilizzo irriguo finale in area verde e quindi con riuso controllato delle acque reflue depurate, ai sensi del D.M. 185/2003.

A completamento delle azioni di mitigazione, il progetto prevede interventi compensativi specificamente mirati a migliorare la qualità ecologica e la continuità vegetazionale del contesto, attraverso:

- Rimozione di specie arboree infestanti o alloctone (es. *Robinia pseudoacacia, Ailanthus altissima, Ligustrum lucidum*), non coerenti con la vegetazione potenziale dell'area)
- Messa a dimora di nuovi esemplari di germoplasma locale, selezionati tra le specie caratteristiche dei boschi mediterranei del Conero (es. *Quercus ilex, Fraxinus ornus, Arbutus unedo, Olea europaea*), e collocati in punti strategici.

Per il dettaglio completo delle specie selezionate, delle tecniche di impianto e delle localizzazioni previste si rimanda alle tavole progettuali che costituiscono parte integrante del progetto del verde. Per le ulteriori mitigazioni e compensazioni si rimanda alla relazione specialistica del Dott. Paolo Forconi

4.8.1. Compatibilità di intervento con la normativa vigente in area naturale protetta

L'analisi condotta esclude che le attività previste dal progetto possano determinare impatti significativi sugli Habitat naturali presenti. Anche il potenziale disturbo acustico è da ritenersi improbabile quale causa di perdita, seppur temporanea, di Habitat per le specie faunistiche, in considerazione del livello di rumore di fondo già elevato, del modesto incremento previsto a seguito delle lavorazioni e della limitata durata delle emissioni son ore legate all'intervento.

A questa affermazione segue ulteriore approfondimento, attraverso la verifica di compatibilità degli interventi previsti sia al Piano del Parco (qP 02) che al Regolamento del Piano del Parco. Per una migliore consultazione presentiamo la verifica in forma tabellare, trascurando gli articoli non pertinenti al caso in oggetto.

NORMATIVA RIFERITA ALL'INTERVENTO			COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO PREVISTO CON LA NORMA
ELABORATO	ARTICOLO	NORMA	
qP02	Art.3	**Tutela della flora e della fauna** 3.1: gli interventi relativi alla gestione della vegetazione, degli elementi diffusi del paesaggio agrario e del patrimonio floro-faunistico sono regolati dalle indicazioni del Piano di Gestione Naturalistica (PGN), di quelli dei siti Natura 2000 e degli ulteriori piani di settore approvati dall'Ente Parco ad integrazione degli indirizzi normativi dei SAT, delle azioni e norme delle APS e delle prescrizioni del Regolamento del Parco.	Il nuovo intervento non è interessato da perimetri di Habitat di interesse comunitario, e non si trova all'interno delle perimetrazioni delle aree floristiche indicate nel Decreto della Giunta Regionale n°18317 del 4/7/1979 (pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche n°38 del 13/7/1979), di cui alla figura 6 a pagina 9. Il progetto prevede comunque la sostituzione di specie esotiche invasive ed il potenziamento delle specie indigene esistenti attraverso la piantumazione di esemplari di essenze autoctone, previste nell'allegato C al regolamento del Parco in particolare: Quercus Ilex, Spartium junceum, Laurus nobilis, Arbutus unedo, Olea europaea
	Art.5	**Prevenzione del rischio geomorfologico e idrogeologico** 5.3 c) contenere tutte le opere che rendono impermeabile il suolo e quindi di prevedere idonei accorgimenti tecnici progettuali, in modo da ridurre quanto possibile l'inevitabile incidenza della variante sulla capacità di infiltrazione dei suoli.	Per il perimetro di intervento, quindi per le aree già interessate da antropizzazione, sono previste soluzioni che portano un miglioramento della permeabilità delle superfici rispetto all'esistente antropizzato (strada di accesso e pavimentazioni esterne realizzate in IPM Paving, soluzioni ad alta permeabilità e drenaggio). Come si evince dalla Relazione di Invarianza Idraulica lo stato di progetto migliorerà la situazione attuale e l'efficienza di sistema. In aggiunta, il presente progetto prevede: - Sistema di raccolta, regimazione, dissabbiatura, accumulo e riuso irriguo delle acque meteoriche; - Sistema separato di trattamento biologico, accumulo e riuso controllato delle acque reflue domestiche. Per approfondimenti si rimanda alle tavole specifiche, parti integranti della presente documentazione.
		Prevenzione del rischio geomorfologico e idrogeologico 5.3 d) contenere tutte le opere che rendono	

NORMATIVA RIFERITA ALL'INTERVENTO			COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO PREVISTO CON LA NORMA
ELABORATO	ARTICOLO	NORMA	
qP02	Art.7	**Bonifica idrogeologica** 7.1 Gli interventi di consolidamento e bonifica idrogeologica devono essere compatibili con il contesto paesaggistico/ambientale, privilegiando quelli di ingegneria geotecnica in sottosuolo, tecniche di ingegneria naturalistica, utilizzo di materiali a vista tipici della zona. 7.2: Le opere fuori terra, in muratura o in riporti di terreno, qualora indispensabili e ove consentite, devono avere dimensioni compatibili con la morfologia preesistente del versante.	L'intervento di ricostruzione del fabbricato esistente, prende in considerazione il degrado dello stato di fatto edificato e i suoi effetti alteranti sull'ambiente naturale. Lo sviluppo planimetrico e volumetrico del nuovo edificato è stato ottimizzato in modo da allontanarsi dalle zone, individuate in analisi, di alta criticità geologica (scivolamenti rotazionali, lato sud scarpata) e a limitare al massimo le fasi di movimentazione terra e scavo. Tali azioni, unite all'installazione di un efficiente sistema di intercettazione e riutilizzo delle acque meteoriche (integrato alla costruzione) contribuiranno alla conservazione dei suoli ed alla sicurezza idrogeologica così come previsto al Capitolo 9 del Piano di Gestione Naturalistica del Parco.

NORMATIVA RIFERITA ALL'INTERVENTO			COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO PREVISTO CON LA NORMA
ELABORATO	ARTICOLO	NORMA	
qP02	Art.8	**Sversamenti e acque sotterranee** 8.1: Nei nuovi interventi è vietato lo sversamento diretto in acque superficiali e in sub- irrigazione di reflui di qualsiasi provenienza in assenza di adeguato trattamento preliminare. Vasche di depurazione e/o decantazione dei reflui da collocare nei soli Ambiti ATC e ATU devono avere dimensioni, caratteristiche tecniche e criteri di localizzazione contenuti nel Regolamento del Parco. È fatto divieto di realizzazione di concimaie in zone ATN	Le più vicine linee di pubblica fognatura si trovano a monte della zona di intervento ad una distanza >100m e ad una quota di circa 20m superiore allo zero di progetto. La gestione del refluo sarà risolta attraverso un sistema monoblocco certificato (vasca imhoff e filtro percolatore), verso il quale saranno condotte anche le acque saponate. I liquidi trattati saranno accumulati in serbatoi (dotati di pompe di sollevamento) e impiegati per uso irriguo. Il ciclo virtuoso di gestione delle acque reflue e meteoriche permetterà una conservazione delle aree naturali senza sprechi di risorse. Le acque reflue trattate e le acque meteoriche dissabbiate saranno gestite come risorsa idrica da recuperare per usi irrigui interni, riducendo il consumo di acqua potabile e il ruscellamento incontrollato verso la scarpata.. **Si precisa che il gestore della rete di fognatura Acquambiente Marche conferma di non accettare le acque meteoriche in fognatura.**
	Art.9	**Tutela della morfologia dei luoghi** 9.1: Sono vietati sbancamenti o riporti che modifichino i caratteri morfologici tipici del paesaggio, con particolare riferimento all'eliminazione dei terrazzamenti; fanno eccezione gli interventi di bonifica ambientale, di difesa idrogeologica e la realizzazione dei laghetti di accumulo di modesta superficie per uso agricolo e didattico-scientifico purché comportino limitati movimenti di terreno e comunque da vietare nei versanti collinari.	L'intervento non prevede la modifica della morfologia plano-altimetrica dell'area e del paesaggio e anzi pianifica l'arretramento dell'immobile dalla linea di cambiamento della pendenza (scarpata) meridionale, proprio per frenarne il degrado avanzato. Il terreno allo stato modificato non prevede sbancamenti. L'intervento non determina trasformazioni morfologiche di scala territoriale né alterazioni dei caratteri generali del versante. Sono previste esclusivamente sistemazioni plano-altimetriche localizzate, interne all'ambito già antropizzato o finalizzate al recupero controllato della scarpata degradata. Tali opere sono impostate con raccordi morfologici graduali, senza eliminazione di terrazzamenti e senza alterazioni dei caratteri paesaggistici generali del luogo.

NORMATIVA RIFERITA ALL'INTERVENTO			COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO PREVISTO CON LA NORMA
ELABORATO	ARTICOLO	NORMA	
qP02	Art.9	**Tutela della morfologia dei luoghi** 9.2: Interventi di bonifica ambientale e difesa idrogeologica restano vietati nei SIC e ZPS a meno di motivi di urgenza e pericolosità; la realizzazione di laghetti di accumulo per uso agricolo e didattico/ambientale nelle aree SIC e ZPS è permessa qualora questi siano funzionali al mantenimento o al recupero delle attività agricole tradizionali e del paesaggio ad esse collegato; l'altezza della scarpata di sponda sarà determinata in riferimento e compatibilmente alla natura dei luoghi.	La nuova costruzione non interferisce con il paesaggio vegetale esistente e non crea interferenza alcuna con il versante sud. Non sono previsti laghetti di accumulo o relative sponde. Il progetto prevede invece un sistema interrato e separato per la gestione delle acque: raccolta, regimazione, dissabbiatura, accumulo e riuso delle acque meteoriche; trattamento biologico, accumulo e riuso controllato delle acque reflue domestiche. Tale sistema non genera impatto visivo ed è collocato in area già antropizzata, senza interferenze dirette con la vegetazione esistente e con il versante sud.
	Art.10	**Criteri per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e infrastrutture sui versanti** 10.1: Le nuove costruzioni, gli ampliamenti e i nuovi interventi infrastrutturali devono adeguarsi, per quanto possibile, all'andamento morfologico dei versanti, riducendo al minimo indispensabile gli scavi ed i riporti di terreno. Tali interventi, qualora ricadenti all'interno dei siti Natura 2000, dovranno essere sottoposti a valutazione di incidenza.	Nell'art.7 e in altri punti di questo schema tabellare, abbiamo chiarito che il progetto ha uno sviluppo plano-volumetrico, che minimizza scavi, movimenti terra e preserva le linee di versante. Grazie a questa dinamica, vengono ridotti anche i riporti di terreno che sono quindi ampiamente entro i limiti previsti dalle norme vigenti nell'area.

NORMATIVA RIFERITA ALL'INTERVENTO			COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO PREVISTO CON LA NORMA
ELABORATO	ARTICOLO	NORMA	
qP02	Art.10	**Criteri per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e infrastrutture sui versanti** 10.2: Le eventuali strutture di sostegno associate alle nuove costruzioni e agli ampliamenti oltre il 20% degli edifici esistenti, devono produrre una modifica del profilo naturale del terreno non superiore a 2.0 ml misurati in altezza, in relazione alla pendenza. Sono da preferire soluzioni che prevedano il raccordo graduale tra l'andamento naturale del terreno ed i piani finiti delle corti e delle pertinenze degli edifici.	Le modifiche ai profili naturali del terreno non superano mai i 180 cm e sono realizzate con raccordi morbidi e continui, in armonia con le quote del terreno inalterato, così da assicurare una piena integrazione morfologica e paesaggistica dell'intervento, evitando la formazione di pareti controterra a vista. La mitigazione visiva è ulteriormente rafforzata dalla piantumazione di arbusti autoctoni di ginestra, a favore di un inserimento naturale e rispettoso del contesto.
		Criteri per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e infrastrutture sui versanti 10.3: In ogni caso per le opere di contenimento, ove possibile, sono da preferirsi interventi di ingegneria naturalistica.	È prevista la sostituzione del muretto esistente a monte con un'opera di contenimento pertinenziale di limitata altezza, rivestita/integrata con materiali naturali e collocata nell'ambito già antropizzato, senza interferenze con il versante sud e con le aree di presunto Habitat. Tale intervento per la natura dei materiali si mimetizzerà completamente con il paesaggio. Per la porzione di versante con maggiore pendenza (sud), in corrispondenza dei punti interessati dai fenomeni di scivolamento rotazionale, sono predisposte palizzata viva/rinverdita. Questo intervento, condotto secondo le "Linee Guida alla progettazione degli interventi di ingegneria naturalistica nelle Marche", comprende inoltre, la rimozione del secco, dei crolli, degli arbusti infestanti e la ripiantumazione strategica di esemplari autoctoni capaci di fungere da elemento di consolidamento attraverso lo sviluppo degli apparati radicali. Tali manufatti comunque non interessano l'edificato e sono mirati alla conservazione e riqualificazione delle aree naturali degradate e pericolose.

NORMATIVA RIFERITA ALL'INTERVENTO			COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO PREVISTO CON LA NORMA
ELABORATO	ARTICOLO	NORMA	
qP02	Art.10	**Criteri per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e infrastrutture sui versanti** 10.4: Sono fatte salve le opere di contenimento necessarie alla realizzazione degli accessi in trincea ai locali interrati purché le rampe di accesso non superino i tre metri di larghezza.	Non sono previste né rampe, né accessi carrabili in trincea. Sono previsti accessi pedonali in trincea, che rispettano i limiti dimensionali definiti dalla normativa. Per minimizzare le porzioni visibili delle pareti degli interrati, sono poste superfici di verde verticale a cui si aggiungeranno piantumazioni di arbusti ed erbe officinali autoctone in adiacenza ai perimetri interessati.
	Art.13	**Indirizzi per gli interventi sul patrimonio edilizio in territorio extraurbano** 13.1: Per gli edifici e manufatti esistenti in territorio extraurbano, sia a carattere civile che rurale, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e *ristrutturazione edilizia* con mantenimento della volumetria esistente. 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, per i quali va favorito l'inserimento morfo-tipologico, funzionale e tecnologico rispetto all'edificio principale, anche attribuendo una quota incentivante fino al 20% del volume dei manufatti oggetto di demolizione, nei limiti della Legge Regionale 08/03/1990 n. 13. Il suddetto incentivo va attribuito in maniera inversamente proporzionale al volume complessivo degli edifici da demolire. *(segue alla pagina successiva)*	L'intervento è conforme alla L.R. 19/2023 e s.m.i., in base al combinato disposto tra le previsioni del Piano del Parco (ambito qP02, art. 13) e quelle del PRG (zona E1 R2/8, art. 48 NTA), che, ai sensi dell'art. 4, comma 5, lett. d), ammettono interventi di *ristrutturazione edilizia*. È pertanto prevista la demolizione e ricostruzione con traslazione dell'edificio esistente, privo di valore tipologico e architettonico, in condizioni statiche e geologiche precarie, come documentato nella presente relazione e comprovato dai rilievi sul luogo. L'edificio presenta anche danneggiamenti dovuti al sisma del 2016. Il nuovo edificio mantiene la presenza del piano interrato già esistente, soluzione che consente di ridurre l'impatto visivo e volumetrico dell'intervento, migliorando sensibilmente l'inserimento nel contesto rispetto alla situazione attuale. Le motivazioni tipologiche della sostituzione edilizia sono dettagliatamente illustrate nei capitoli precedenti, mentre le criticità geologico-strutturali dell'edificio esistente sono documentate dal report fotografico esposto nella presente relazione.

NORMATIVA RIFERITA ALL'INTERVENTO			COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO PREVISTO CON LA NORMA
ELABORATO	ARTICOLO	NORMA	
qP02	Art.13	I singoli Comuni e l'Ente Parco a tal fine costituiscono un apposito registro relativo agli edifici che hanno usufruito dell'incentivo, da considerare unico ed irripetibile. La demolizione di edifici esistenti è permessa esclusivamente qualora gli stessi siano totalmente privi di caratteri tipologici e materiali propri dell'architettura tradizionale. Gli ampliamenti e gli incentivi non sono consentiti per gli edifici censiti ai sensi degli articoli 40 e 15, comma 3 delle NTA del PPAR, nonché dell'art. 15, comma 2 della Legge Regionale 08/03/1990 n. 13, sottoposti a restauro e risanamento conservativo, per gli immobili vincolati di interesse storico ai sensi del D. Lgs. 42/04, per quelli ricadenti nelle zone Ri, Ro e SIC, ZSC e ZPS	
		Indirizzi per gli interventi sul patrimonio edilizio in territorio extraurbano 13.2: I relativi progetti devono considerare i rapporti tra architettura e paesaggio, tra struttura edilizia e contesto ambientale e devono dimostrare il miglioramento della qualità complessiva del luogo.	L'intervento si fonda su una progettazione sensibile al contesto paesaggistico e ambientale, con l'obiettivo di favorire un'armonica integrazione tra l'architettura e l'ambiente naturale circostante. In questa prospettiva, la scelta dei materiali assume un ruolo centrale: l'edificio sarà realizzato impiegando materiali naturali e sostenibili, come l'argilla, pietra e intonaci a base di calce, in grado di dialogare con le cromie e le texture del paesaggio. L'impiego di questi elementi consente non solo di ridurre l'impatto visivo dell'intervento, ma anche di contribuire a un miglioramento percettivo e ambientale dell'area, grazie alla loro compatibilità ecologica e al basso impatto in fase di produzione e posa. A completamento dell'intervento, particolare attenzione è riservata al versante sud, attualmente interessato da fenomeni di degrado. Su questo fronte, è prevista *(segue alla pagina successiva)*

NORMATIVA RIFERITA ALL'INTERVENTO			COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO PREVISTO CON LA NORMA
ELABORATO	ARTICOLO	NORMA	
qP02	Art.13		la realizzazione di opere di ingegneria naturalistica. Per dettagli vedere le tavole allegate alla presente relazione (Tav.12 e Tav.13)
		Indirizzi per gli interventi sul patrimonio edilizio in territorio extraurbano 13.5: L'inserimento di eventuali elementi non riferibili alla tradizione costruttiva e compositiva locale deve essere adeguatamente motivato e verificato rispetto agli esiti architettonici complessivi.	Il primo obiettivo della progettazione volumetrica e geometrica è stato quello di ridurre al minimo l'impatto della nuova costruzione sull'ambiente naturale. Come già illustrato, lo sviluppo planimetrico interessa esclusivamente l'area già antropizzata e di corte di pertinenza, garantendo così un inserimento armonioso e rispettoso del contesto. Tale disposizione è stata attentamente calibrata per sfruttare le migliori esposizioni solari, con ricadute positive sull'efficienza energetica dell'edificio. L'immobile preesistente è una costruzione moderna, non soggetta a tutela, caratterizzata da una composizione complessa e poco coerente con la tradizione locale. In quest'ottica, l'intervento di sostituzione edilizia non mira a replicare artificialmente forme architettoniche del passato, ma propone un linguaggio contemporaneo che richiama, in modo equilibrato, elementi tipici delle architetture rurali tradizionali, in particolare degli impianti colonici del territorio.

NORMATIVA RIFERITA ALL'INTERVENTO			COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO PREVISTO CON LA NORMA
ELABORATO	ARTICOLO	NORMA	
qP02	Art.13	**Indirizzi per gli interventi sul patrimonio edilizio in territorio extraurbano** 13.7: Per gli edifici che presentano un impianto moderno e comunque di recente costruzione i nuovi manufatti devono essere realizzati preferendo tecniche e materiali capaci di coniugare elementi tradizionali ed innovativi, con particolare attenzione ai criteri della bioarchitettura.	Il degrado materico e l'inefficienza energetica dell'edificio esistente costituiscono un chiaro elemento di riflessione per il progetto di ricostruzione. Il nuovo fabbricato sarà realizzato con tecnologie costruttive avanzate, impiegando una struttura mista in acciaio e calcestruzzo e monoblocchi in canapa per la tamponatura, con l'obiettivo di integrare due principi progettuali fondamentali: l'eco-compatibilità (l'edificio sarà certificato nZEB e funzionerà completamente off-grid) e la coerenza materico-cromatica con il paesaggio di riferimento. Dal punto di vista sismico, la struttura portante sarà realizzata in acciaio e in cls, mentre l'involucro edilizio sarà conforme ai criteri della bioarchitettura: al piano terra, finiture in pietra naturale locale; al piano superiore, intonaci a base di argilla e calce su blocchi in canapa. Tale configurazione consente di coniugare prestazioni ambientali e sostenibilità con un inserimento architettonico rispettoso del contesto paesaggistico e culturale.

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

NORMATIVA RIFERITA ALL'INTERVENTO			COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO PREVISTO CON LA NORMA
ELABORATO	**ARTICOLO**	**NORMA**	
qP02	**Art.13**	**Indirizzi per gli interventi sul patrimonio edilizio in territorio extraurbano** 13.8: Tutti i progetti devono perseguire contestualmente i seguenti obiettivi: il rispetto delle norme igienico-sanitarie, il miglioramento della qualità architettonica, il risparmio energetico ed il miglioramento bioclimatico degli ambienti di vita, l'arredo a verde delle corti esterne e delle recinzioni, il corretto ciclo delle acque; inoltre va favorito l'eventuale uso di fonti di energia rinnovabile e l'adeguamento funzionale con priorità per l'accessibilità.	Il nuovo intervento è pensato per creare un'architettura che rappresenti una riqualificazione effettiva per lo stato di fatto, degradato e in abbandono. I punti di forza del progetto si possono di seguito sintetizzare: 1. Inserimento armonioso nel contesto paesaggistico, con attenzione specifica agli elementi di fragilità e alle criticità emerse dall'analisi conoscitiva. 2. Rinaturalizzazione degli spazi esterni, con attenzione alla conservazione delle caratteristiche visive, vegetazionali e ambientali specifiche del contesto. 3. Gestione sostenibile e integrata del ciclo delle acque, mediante pavimentazioni permeabili e drenanti, raccolta e dissabbiatura delle acque meteoriche, trattamento biologico separato delle acque reflue domestiche, accumulo e riuso irriguo controllato. 4. L'impiego di monoblocchi in canapa per la realizzazione dell'involucro opaco assicura elevate prestazioni termoigrometriche, contribuendo in modo significativo alla riduzione del fabbisogno energetico e al conseguimento della classe energetica A4, in conformità con i requisiti degli edifici a energia quasi zero (nZEB). *(segue alla pagina successiva)*

NORMATIVA RIFERITA ALL'INTERVENTO			COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO PREVISTO CON LA NORMA
ELABORATO	**ARTICOLO**	**NORMA**	
qP02	**Art.13**		La copertura della domanda energetica da fonti rinnovabili sarà garantita da un impianto fotovoltaico ad altissima efficienza, installato a tetto in maniera integrata per mitigare l'impatto visivo. 5. Le accessibilità esterne saranno garantite e l'interno dell'abitazione sarà completamente accessibile anche grazie all'installazione di un piccolo ascensore. 6. Il rispetto dei parametri igienico-sanitari sarà fortemente migliorativo rispetto agli standard.
		Indirizzi per gli interventi sul patrimonio edilizio in territorio extraurbano 13.9: L'eventuale ricorso a fonti di energia rinnovabili deve essere preceduto da uno specifico studio di fattibilità tecnico economica che ne dimostri i vantaggi ambientali ed i risparmi effettivi rispetto alle fonti tradizionali.	La nuova costruzione sarà completamente autosufficiente dal punto di vista energetico, senza ricorrere a combustibili fossili né richiedere allacciamenti alle reti di distribuzione convenzionali. La produzione di energia elettrica sarà garantita da un impianto fotovoltaico ad alta efficienza, dotato di moduli anti-riflesso e integrato nella copertura della nuova costruzione. L'impianto sarà corredato da un sistema di accumulo a elevata capacità, in grado di assicurare la continuità di fornitura anche in assenza di irraggiamento. La collocazione dell'impianto è stata accuratamente studiata per coniugare massima efficienza di esposizione solare e minimo impatto percettivo.

NORMATIVA RIFERITA ALL'INTERVENTO			COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO PREVISTO CON LA NORMA
ELABORATO	ARTICOLO	NORMA	
qP02	Art.14	**Parchi e giardini pubblici e privati e pertinenze di attrezzature ricettive** 14.1: Per la realizzazione e/o manutenzione straordinaria di parchi e giardini, sia pubblici che privati, comprese le aree esterne di pertinenza delle attrezzature ricettive, fatta eccezione per i giardini privati con una superficie inferiore ai 500 mq., devono essere redatti specifici progetti a cura di tecnici specializzati, che tengano conto almeno dei seguenti elementi: localizzazione dell'area, dati microclimatici, pedologia del suolo, utilizzo e dimensione dell'area, inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento (rurale, naturalistico o urbano), utilizzo di specie autoctone. È vietato l'uso di specie esotiche anche nei giardini privati ed in ambito urbano. Particolare attenzione dovrà essere posta ai caratteri fitocromatici, al portamento e all'accostamento tra diverse specie. Deve essere assicurato il soddisfacimento del fabbisogno idrico post operam. 14.2: Comunque è fatto obbligo produrre un elaborato che individui le essenze da porre a dimora e l'eventuale abbattimento o espianto di quelle esistenti in conformità a quanto previsto dal Regolamento del Parco. Sono comunque soggette a tutela le essenze arboree ed arbustive di particolare pregio storico e paesaggistico anche in ambito urbano.	Il progetto, che interessa un'area di proprietà privata di 8.245 m², è corredato da uno specifico elaborato di landscape design. Tale progetto (in particolare Tav. 07E) prevede la ricognizione puntuale del patrimonio vegetale esistente, con l'individuazione degli esemplari infestanti o pericolanti da rimuovere e la successiva messa a dimora di specie autoctone, già presenti nel contesto, selezionate in coerenza con le strategie paesaggistiche adottate. L'intervento è finalizzato alla valorizzazione e al restauro del contesto ambientale, nel pieno rispetto della normativa vigente in materia di tutela paesaggistica. Il fabbisogno idrico del sistema del verde sarà soddisfatto mediante un sistema integrato, costituito da un impianto di raccolta delle acque meteoriche e reflue, che consentirà il riutilizzo per fini irrigui anche nei periodi di siccità. Poiché la nuova costruzione sarà abitata stagionalmente dai proprietari, con utilizzo prevalente nei mesi estivi, il sistema è dimensionato per garantire una continuità nell'approvvigionamento idrico, assicurando la sostenibilità delle aree verdi anche nei periodi di massimo fabbisogno. Le opere di ingegneria naturalistica previste nei punti critici del versante sud contribuiranno alla stabilizzazione superficiale del pendio e alla riduzione di erosioni, crolli localizzati e smottamenti diffusi. Il sistema, costituito da palizzate vive, geostuoie biodegradabili e specie autoctone, integra funzioni meccaniche di trattenuta del suolo e funzioni biologiche di rinverdimento. L'intervento favorirà la rinaturalizzazione della scarpata e il ripristino di una copertura vegetale coerente con il contesto ambientale esistente.

NORMATIVA RIFERITA ALL'INTERVENTO			COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO PREVISTO CON LA NORMA
ELABORATO	ARTICOLO	NORMA	
qP02	Art.16	**Recinzioni** 16.1: E' vietata la recinzione ad eccezione di quella temporanea elettrificata al fine di limitare i danni provocata dalla fauna selvatica e di quella per contenere gli animali da allevamento. 16.2: Sono inoltre consentiti le recinzioni fisse delle corti esclusive di edifici e degli impianti sportivi. Gli interventi naturalistici di mitigazione delle recinzioni devono evitare per quanto possibile forme geometriche rettilinee e omogeneità delle altezze; tutte le recinzioni devono consentire un'adeguata permeabilità al passaggio della fauna minore. Specifiche prescrizioni e indicazioni saranno riportate nel Regolamento del Parco. 16.3: In aree SIC e ZPS le recinzioni possono essere realizzate se funzionali al recupero di pascoli ed in generale alle attività agricole e pastorali collegate al paesaggio tradizionale. 16.4: La realizzazione di recinzioni deve essere conforme alle indicazioni fornite dal Regolamento del Parco e non deve impedire la fruibilità pubblica dei sentieri e dei percorsi di interesse pubblico individuati ai sensi dell'art. 17, commi 6 e 7. Muri e macere di confine o siepi realizzate con essenze proprie dei luoghi possono essere restaurate o ripristinate nelle forme e nelle dimensioni che avevano quelle non più esistenti o ridotte a rudere. Tali elementi, da individuarsi in base a documentazioni significative ed inoppugnabili, sono da ritenersi caratteristici del paesaggio agrario.	Dall'analisi dello stato di fatto è emersa, lungo il confine est della proprietà (in adiacenza alle particelle catastali 333 e 184), la presenza di una recinzione esistente composta da pali in legno e elementi metallici, in parte ancorata al suolo e a tratti su muretti in laterizio, posta in essere dal confinante "La ginestra in fiore". Questa recinzione risulta esterna al perimetro fondiario oggetto della presente valutazione. Sul confine sud, in corrispondenza della particella 85, è invece presente una recinzione elettrificata, posta in essere dalla Fondazione Boccolini. La proprietà oggetto della presente relazione è sprovvista di recinzioni e barriere lungo i lati nord e ovest. Questa condizione ha determinato: - Accessi irregolari con veicoli - Permanenze temporanee a scopo ricreativo (campeggio, sosta notturna) - Episodi di abbandono rifiuti - Ingerenze da parte di mezzi agricoli provenienti da fondi limitrofi, con effettuazione non autorizzata di operazioni di sfalcio sulla porzione a monte della proprietà e movimento a terra Considerata la destinazione stagionale dell'edificio in progetto, ad uso villeggiatura da parte della proprietà, e alla luce delle suddette problematiche, si ritiene necessario garantire una forma di delimitazione fisica, non permanente né impattante, lungo i margini nord e ovest del lotto. In coerenza con le linee guida paesaggistiche e ambientali del Parco del Conero e al fine di evitare qualsiasi incidenza negativa sulla percezione del paesaggio e sulla fauna locale, si propone *(segue alla pagina successiva)*

NORMATIVA RIFERITA ALL'INTERVENTO			COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO PREVISTO CON LA NORMA
ELABORATO	ARTICOLO	NORMA	
qP02	Art.16		l'adozione di una recinzione vegetale a basso impatto, costituita da una siepe discontinua realizzata con specie vegetali autoctone, già presenti nel contesto naturale dell'area. La selezione floristica comprende: - *Laurus nobilis* (Alloro) - *Crataegus monogyna* (Biancospino) - *Viburnum tinus* (Lauro viburno) - *Arbutus unedo* (Corbezzolo) La disposizione delle essenze seguirà uno schema organico e non lineare, compatibile con la morfologia del sito, così da garantire integrazione paesaggistica, protezione dei margini e favorire la biodiversità, senza determinare alcuna barriera alla mobilità faunistica o alterazione dei processi ecologici in atto. Si evidenzia che l'intervento non prevede l'introduzione di strutture fisse, impermeabili o non reversibili, e si configura come azione di mitigazione e gestione passiva, perfettamente compatibile e coerente con gli obiettivi di conservazione delle ZPS e ZSC. L'accesso carrabile al lotto sul versante nord è provvisto di cancello automatico studiato per garantire la massima permeabilità. Per dettagli vedere la Tav.14

NORMATIVA RIFERITA ALL'INTERVENTO			COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO PREVISTO CON LA NORMA
ELABORATO	ARTICOLO	NORMA	
qP02	Art.17	**Viabilità interpoderale e privata** 17.1: E' consentita la realizzazione di nuovi passi carrai, compresi brevi tracciati viari, con accesso da strada pubblica, solo in caso di dimostrata necessità e purché sia scelta la soluzione che comporti il minor impatto paesaggistico e ambientale mediante l'applicazione del Me.V.I. E' fatta salva l'approvazione degli Enti competenti ai sensi del Codice della Strada. 17.2: E' consentita la manutenzione delle strade interpoderali mediante l'uso di tecnologie ecocompatibili, quali le terre compattate o altre tecniche a basso impatto ambientale. E' vietato l'uso di manti asfaltati e ogni tipo di pavimentazione impermeabile. Si rimanda al Regolamento del Parco per ulteriori indicazioni e prescrizioni.	L'unica viabilità prevista all'interno dell'area di intervento è quella già esistente, che funge da accesso all'edificio attuale. La finitura superficiale sarà realizzata con il sistema IPM Green Paving Line, una pavimentazione drenante eco-compatibile sviluppata da IPM Italia. Questo sistema utilizza inerti naturali legati da un legante a base acqua, privo di solventi, garantendo elevate prestazioni drenanti e resistenza meccanica. La posa del sistema IPM Green Paving Line avverrà direttamente sul fondo esistente. Il processo di applicazione prevede l'impiego di un legante specifico, la miscelazione con inerti selezionati e la compattazione finale, ottenendo una superficie continua, permeabile e priva di fughe. Questa soluzione mantiene l'elevato potere drenante del fondo attuale, offrendo inoltre vantaggi in termini di durabilità, sicurezza antisdrucciolo e ridotta manutenzione. Non sono previste ulteriori opere di pavimentazione o interventi strutturali. Tale soluzione risulta compatibile con l'obiettivo di intercettazione delle acque meteoriche senza ricorrere a sistemi invasivi e limitando le operazioni di scavi e movimenti terra.

NORMATIVA RIFERITA ALL'INTERVENTO			COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO PREVISTO CON LA NORMA
ELABORATO	ARTICOLO	NORMA	
qP02	Art.20	**Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili** 20.1: Il PdP promuove l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili quali: a) fotovoltaico; b) solare termico; c) biomasse vegetali; d) minieolico; e) geotermia. 20.2: E' ammessa la realizzazione di impianti del tipo sopra indicato ad integrazione e/o sostituzione delle fonti tradizionali purché ad esclusivo uso delle attività locali, secondo i termini riportati nel Regolamento. Nel caso delle aziende agricole e/o di case sparse site in ambito ATC gli impianti vanno preferibilmente collocati nelle immediate vicinanze degli edifici e comunque all'interno delle corti di pertinenza degli stessi; in merito ai soli impianti di cui alle lettere a) b) e d) di cui al presente articolo, gli stessi vanno collocati preferibilmente sulle coperture degli edifici ricercando, per quanto possibile, il migliore inserimento architettonico. Nel caso delle aziende agricole e/o di case sparse site in ambito ATC, laddove lo spazio a disposizione lo consentisse ed in ragione delle dimensioni dell'impianto è ammesso il posizionamento a terra degli elementi per il fotovoltaico e/o solare termico; idonee schermature vegetali dovranno essere realizzate sulla base di specifici progetti da redigersi da parte di tecnici specializzati. Specificazioni in merito a dimensionamento, localizzazione, materiali e tipologie costruttive saranno previste all'interno del Regolamento del Parco al fine di consentire il continuo aggiornamento tecnologico e la minimizzazione degli impatti ambientali. Qualora gli impianti ricadano all'interno dei siti Natura 2000 dovranno essere sottoposti a valutazione di incidenza.	L'impianto fotovoltaico è stato pensato per ottimizzare l'esposizione solare e minimizzare l'impatto visivo sul paesaggio (art.13.9). La sua installazione è stata studiata integrata alla copertura in coppi e i pannelli scelti in una cromia coerente con il colore del manto di copertura. È importante sottolineare che l'edificio attualmente presente non è censito né riconducibile ad alcuna tipologia tradizionale locale.

NORMATIVA RIFERITA ALL'INTERVENTO			COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO PREVISTO CON LA NORMA
ELABORATO	ARTICOLO	NORMA	
qP02	Art.212	1: Sono ammessi interventi di salvaguardia della vegetazione spontanea; interventi fitopatologici e di taglio di piante pericolanti che non impediscano il rinnovamento della vegetazione spontanea; interventi di ripulitura atti a prevenire e ostacolare il propagarsi di incendi boschivi, da ricondursi a quanto previsto nel Piano di Gestione Naturalistica e nel Piano Forestale e negli altri piani di settore adottati dal Parco.	In allegato al presente progetto è incluso un elaborato tecnico dedicato alla sistemazione paesaggistica delle aree esterne che include il progetto del verde e il relativo piano di gestione della componente vegetazionale. Tale piano prevede: l'individuazione e la rimozione di esemplari arborei e arbustivi infestanti e/o pericolanti; la sostituzione e l'integrazione con nuove essenze autoctone, selezionate tra le specie già presenti nel sito, in conformità alla riqualificazione paesaggistica pianificata. Gli interventi sono disposti nel rispetto delle normative vigenti in materia ambientale, paesaggistica e fitosanitaria, al fine di garantire la coerenza ecologica e formale dell'ambito oggetto di intervento.
	Art.212	1: Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, 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.	Nell'area oggetto di intervento sono previste operazioni di ristrutturazione relative ad un edificio non riconducibile ad un fabbricato rurale censito dal vigente PRG. L'edificio esistente, infatti, non è incluso tra i manufatti tutelati o sottoposti a vincolo specifico. L'intervento quindi prevede una demolizione ricostruzione con cambio di sagoma e, solo in parte, sedime senza aumenti volumetrici. La tipologia rurale, sia per elementi architettonici sia per i materiali utilizzati è considerata nella composizione architettonica proposta.

NORMATIVA RIFERITA ALL'INTERVENTO			COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO PREVISTO CON LA NORMA
ELABORATO	**ARTICOLO**	**NORMA**	
Reg.PdC	**Art. 1.4**	[…] Agli immobili sottoposti dai PRG ad interventi di ristrutturazione attraverso la demolizione con ricostruzione o interventi con demolizione e ricostruzione viene attribuito il livello di tutela PS (Promozione economica e sociale) 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. Inoltre se ammesso dai PRG Comunali tali interventi potranno essere realizzati entro un raggio massimo di 50 ml dall'area di sedime del preesistente o a distanza maggiore se localizzati in aree PAI P3 e P4 o a distanza maggiore se sussistono motivi ambientali e paesaggistici che ne consiglino una diversa localizzazione, questi ultimi motivi sono da autorizzare tramite atto di Consiglio Direttivo, e la ricostruzione deve avvenire senza compromettere le componenti ambientali e paesaggistiche. […]	Il sedime dell'edificio e la sua sagoma sono state in parte modificate, ma le variazioni rientrano ampiamente all'interno dei 50ml rispetto all'ingombro originario dell'edificio esistente. La proposta di intervento è ammissibile anche in base alla L.R. 19/2023 che ha sostituito la legge L.R. 22/2009 e s.m.i. L'edificio esistente non ha vincoli di salvaguardia per le sue volumetrie e la sua ricostruzione prevede miglioramenti in termini di efficienza energetica, sicurezza antisismica, abbattimento barriere architettoniche, miglioramento igienico-sanitario, sostenibilità ambientale. Inoltre è mantenuta la destinazione d'uso attuale.

NORMATIVA RIFERITA ALL'INTERVENTO			COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO PREVISTO CON LA NORMA
ELABORATO	**ARTICOLO**	**NORMA**	
Reg. PdC	**Art.2.1**	**Nulla Osta** La realizzazione di interventi, di opere o di attività all'interno del territorio del Parco è subordinato al preventivo nulla osta del Parco. Sono salve le disposizioni di cui all'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991 n. 394. L'esame delle istanze prodotte per il rilascio del nulla osta di cui al comma precedente consiste nella verifica della conformità dell'intervento, dell'opera o dell'attività con le disposizioni del PdP e del Regolamento, restando salve le competenze delle autorità preposte a vigilare sull'osservanza delle Norme urbanistico-edilizie vigenti e derivanti da eventuali altri vincoli presenti. Il nulla osta è rilasciato con determina dell'Ente entro 60 giorni, conteggiati dalla data di ricevimento al protocollo che attesta l'acquisizione formale dell'istanza. […] L'Ente nel puro spirito di garantire la massima efficacia dell'attività degli uffici e quindi non aggravare il procedimento amministrativo può rilasciare il nulla osta con prescrizioni ed il loro controllo dovrà essere garantito dall'Ente Comunale. […] Le prescrizioni sono cogenti e vincolanti per la realizzazione dell'intervento. Il nulla osta è rilasciato ovvero negato dal Direttore con propria determinazione, viste le risultanze del parere espresso dalla Commissione Tecnica e/o dal responsabile del procedimento.	Nel rispetto del PdP e del Regolamento del Parco del Conero, il progetto riguarda un edificio non censito e che non presenta alcun carattere tipologico dell'architettura rurale locale. In tal senso, l'intervento di demolizione e ricostruzione è ammissibile e segue la L.R. 19/2023 che prevede cambio di sagoma e sedime in caso del raggiungimento di alcuni obiettivi già esposti nella compatibilità all'articolo precedente a questa riga (*miglioramenti in termini di efficienza energetica, sicurezza antisismica, abbattimento barriere architettoniche, miglioramento igienico-sanitario, sostenibilità ambientale, compatibilità della destinazione d'uso*). E' importante specificare che l'intervento *non prevede alcun aumento volumetrico* e addirittura lo riduce.

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

NORMATIVA RIFERITA ALL'INTERVENTO			COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO PREVISTO CON LA NORMA
ELABORATO	**ARTICOLO**	**NORMA**	
Reg. PdC	**Art.2.13**	**Compensazione** Tutti gli interventi, su piante e formazioni vegetali erbacee, arbustive ed arboree comprese le aree a bosco come definito dalla L.R. 6/05, diversi da quelli previsti nei due articoli precedenti, necessitano di nulla osta del Parco. Il nulla osta del Parco è sempre necessario anche per i seguenti interventi: a) Abbattimento e/o taglio di capitozzatura e delle branche fino al terzo ordine di esemplari di specie autoctone e/o tutelate dalla normativa regionale, e/o dal Piano di Gestione Naturalistica e dal Piano di Gestione Forestale del Parco, nonché per il raccorciamento dei rami ed il taglio della cima delle conifere; b) interventi di realizzazione, ristrutturazione o manutenzione straordinaria di aree verdi aventi una superficie superiore ai 500 mq; c) interventi che comportino movimenti di terreno superiori a 50 cm; d) interventi di manutenzione degli impianti a rete e delle strade, sia pubbliche che private, che possono interferire con il patrimonio vegetale arboreo. Tutti gli interventi di abbattimento di specie arboree e arbustive devono prevedere un intervento di compensazione. La compensazione e le modalità della sua effettuazione dovranno essere descritte nella richiesta di nullaosta o in mancanza potranno essere date dall'Ente Parco come prescrizioni. Le opere di compensazione sono parte integrante dell'intervento di progetto e come tali necessarie per la validità del nullaosta. La compensazione avviene mediante piantumazione, con garanzia di attecchimento, di due nuovi esemplari per ogni pianta da eliminare nel caso di esemplari isolati, o, nel caso di formazione vegetale tipo siepe, *(segue alla pagina successiva)*	Nello specifico elaborato di progetto relativo alle sistemazioni delle aree esterne e del verde, si dettaglia il piano degli impianti/sostituzioni arboree ed arbustive. In particolare, si descrivono gli esemplari infestanti/pericolanti da abbattere e loro sostituzioni con esemplari autoctoni e adulti. La selezione di questi individui è condotta tenendo in considerazione il rilievo delle specie storicamente presenti e della coerenza con il presente progetto di riqualificazione dell'area, nel rispetto alla normativa paesaggistica. Il medesimo elaborato riporta in modo dettagliato e quantificato le misure di compensazione previste, le quali risultano ampiamente superiori ai requisiti minimi stabiliti dall'art. 2.13 del Regolamento del Parco.

NORMATIVA RIFERITA ALL'INTERVENTO			COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO PREVISTO CON LA NORMA
ELABORATO	**ARTICOLO**	**NORMA**	
Reg. PdC	**Art.2.13**	filare o gruppo, mediante l'impianto di esemplari di specie autoctone o di antico indigenato caratterizzate dal medesimo portamento (arboreo o arbustivo) di quelle da abbattere, in numero sufficiente a garantire il mantenimento delle dimensioni in profondità, sviluppo lineare e quindi in termini di superficie, della formazione vegetale da abbattere. Le piante dovranno essere di specie da scegliersi tra quelle indicate nell'allegato C, fatte salve diverse eventuali prescrizioni formulate dall'Ente Parco, e il germoplasma dovrà avere provenienza locale, pertanto è consigliato il reperimento del materiale vivaistico presso i vivai ASSAM che dispongono di piantine ottenute da semi e talee raccolti nel territorio del Conero.	
	Art.3.1	**Nuove costruzioni** Il progetto delle nuove costruzioni deve prevedere opere di mitigazione in relazione allo stato dei luoghi o relazione esplicativa della non necessità delle stesse. Dovrà essere garantita la loro efficienza ed efficacia nel tempo. In caso di presentazione di Piano attuativo dovranno essere previste opere di mitigazione e/o compensazione ambientale ove necessarie o previste per volontà normativa; le convenzioni presentate, da stipulare tra il comune ed i lottizzanti, dovranno prevedere tempi e modalità di realizzazione e l'obbligo del mantenimento nel tempo delle opere di mitigazione, volte a ridurre l'impatto dei manufatti sull'ambiente e sul paesaggio, garantiti da impegno con atto unilaterale d'obbligo della ditta da trasferire ad eventuali e successivi aventi causa, a garanzia delle cure colturali per i primi 5 anni dell'impianto. *(segue alla pagina successiva)*	Il progetto prevede interventi mirati all'inserimento paesaggistico e alla tutela della biodiversità locale, in coerenza con le prescrizioni del Parco del Conero e le misure di conservazione dell'area SIC. Le azioni comprendono: - Impianto di specie autoctone tipiche della macchia mediterranea (es. Quercus ilex, Pistacia lentiscus, Phillyrea latifolia, Rosmarinus officinalis, Crataegus monogyna), selezionate per garantire continuità ecologica e coerenza paesaggistica; - Formazione di siepi miste e fasce vegetazionali con funzione ecotonale, schermante e di connessione faunistica; - Inerbimenti con miscugli erbacei autoctoni su superfici permeabili e marginali per favorire la naturalizzazione del suolo; *(segue alla pagina successiva)*

NORMATIVA RIFERITA ALL'INTERVENTO			COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO PREVISTO CON LA NORMA
ELABORATO	**ARTICOLO**	**NORMA**	
Reg.PdC	**Art.3.1**	Nella realizzazione di nuovi edifici è auspicabile l'inserimento di strutture idonee all'insediamento di rondoni (Apus apus), passeri (Passer spp) o chirotteri. Ove ne sussistano le condizioni si consiglia di essere collocati almeno 6 strutture in edifici mono o bifamiliari, almeno 15 nei piccoli condomini e almeno 30 negli edifici di grandi dimensioni. Nel caso di edifici la cui altezza alla linea di gronda sia inferiore a 5 m il numero di strutture da installare è ridotto del 50% e non deve essere preso in considerazione il rondone.	- Installazione di cassette-nido e rifugi artificiali per rondoni, passeriformi e chirotteri, integrati in modo discreto nelle strutture e su alberature esistenti; - Illuminazione a basso impatto e sistemi cut-off (solo nell'intorno della nuova costruzione, e lungo il tracciato d'ingresso vedi tavola allegata in dettaglio) per ridurre il disturbo alla fauna notturna. La committenza si impegna a garantire la corretta manutenzione colturale delle sistemazioni a verde, comprensiva della sostituzione delle eventuali fallanze, al fine di assicurare nel tempo la funzionalità e la qualità paesaggistica degli interventi previsti.
	Art.3.2	**Caratteri planivolumetrici e criteri d'inserimento nel contesto di riferimento** Gli edifici di nuova costruzione, destinati alla residenza come ad altre funzioni, dovranno essere organicamente articolati sia in pianta che in alzato e disposti in modo da adattarsi all'andamento naturale del terreno ed ai caratteri morfologici del contesto circostante. I progetti devono prevedere analisi e valutazioni di inserimento attraverso inserimenti foto realistici e rendering oltre a puntuali sezioni con descrizione dei riporti e degli sbancamenti artificiosi, con indicazione delle quote ante e post operam rispetto ad uno specifico e fisso caposaldo.	Tutti gli interventi previsti nell'area sono progettati nel rispetto delle curve di livello esistenti, entro i limiti consentiti, con l'obiettivo di garantire un inserimento armonico dell'edificio ristrutturato nel contesto paesaggistico, senza alterazioni artificiali o forzature morfologiche. Per garantire un'integrazione morfologica e paesaggistica efficace tra le nuove superfici verticali e il terreno naturale, e per contenere il rischio di erosione, si adotteranno soluzioni a basso impatto ambientale, tecnicamente validate e pienamente coerenti con il contesto del Parco. Tra queste: l'impiego di stuoie biodegradabili in juta o cocco per il consolidamento iniziale, idrosemina con miscugli erbacei autoctoni per l'inerbimento naturale e pacciamature vegetali che limitano il disturbo del suolo.

NORMATIVA RIFERITA ALL'INTERVENTO			COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO PREVISTO CON LA NORMA
ELABORATO	**ARTICOLO**	**NORMA**	
	Art.3.3	**Opere di finitura delle nuove costruzioni** Tutti i progetti afferenti alla richiesta di rilascio di nullaosta dovranno contenere una puntuale rappresentazione delle opere che concorrono a determinare l'aspetto esteriore degli edifici, dei relativi annessi e delle aree di pertinenza; a tal fine gli elaborati dovranno essere redatti nell'osservanza delle indicazioni di cui all'allegato A. In ogni caso le opere di finitura vanno considerate rispetto al contesto architettonico e paesaggistico di riferimento.	Le opere di finitura sono progettate per raggiungere la massima armonizzazione del costruito con il paesaggio e le sue peculiarità cromatiche. Percettivamente si sono studiate delle palette materiche, mai lisce, ma simili alle rugosità della terra e delle pietre naturali. Intonaci e rivestimenti concorrono alla mimetizzazione dell'intervento. Tutti gli elaborati tecnici di progetto sono redatti nel rispetto delle indicazioni dell'allegato A al Regolamento del Parco.
	Art.3.4	**Colori degli edifici** *(stralcio)* Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio. […] Le facciate e le porzioni di edifici devono prevedere interventi con progettazione unitaria, seguendo i limiti del disegno architettonico e non quelli di proprietà. […] La scelta dei colori per le tinteggiature degli edifici dovrà adeguarsi alla gamma di colori più appropriata, da ricavarsi anche sulla base di accurate analisi del Me.V.I. o, se non previsto, sui colori storicamente usati. Il colore dovrà preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti *(segue alla pagina successiva)*	Il progetto prevede una caratterizzazione materica dei prospetti differenziata per il livello superiore e quello inferiore, con l'obiettivo di garantire un'integrazione eccellente con il paesaggio. Al piano superiore, le superfici a vista saranno trattate con un intonaco naturale a base di calce, pigmentato con terre locali dai toni caldi e con finitura rustica, che contribuisce non solo all'inserimento paesaggistico, ma anche a favorire l'insediamento del balestruccio (Delichon urbica). Al piano inferiore, è previsto un rivestimento in pietra naturale, selezionata per analogia cromatica e materica con le litologie affioranti della falesia del Conero, in continuità visiva con il paesaggio geologico circostante.

NORMATIVA RIFERITA ALL'INTERVENTO			COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO PREVISTO CON LA NORMA
ELABORATO	**ARTICOLO**	**NORMA**	
Reg. PdC	**Art.3.4**	armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti con toni che vanno dal beige travertino al giallo, e ai rossi delle tonalità delle terre. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici o di parti di esse di differenti proprietà presentino un aspetto non armonico del contesto paesaggistico, in caso di progetti di recupero dovrà esserne previsto il rifacimento dell'aspetto armonico. Tutti i muri di fabbricati, quando non siano di costruzione a faccia vista diligentemente eseguita, a taglio netto, o rivestiti in pietra naturale o con materiale pregiato, devono essere intonacati e colorati nel rispetto dei valori ambientali urbani, è fatto obbligo in caso di progetti che riguardino parti ad essi attigue e/o ristrutturazione dell'immobile principale, prevedere progetti di riqualificazione degli stessi. Al fine di favorire l'insediamento dei balestrucci (Delichon urbica), nel caso di edifici intonacati ed ove possibile dovrà essere prevista una fascia di almeno un metro di altezza di intonaco ruvido nella porzione sommitale delle facciate sotto i cornicioni.	
	Art. 3.12	**Canne fumarie** Nelle zone A del D.M.1444/68 e nelle zone P e Ro le nuove canne fumarie esterne devono essere evitate; qualora si dimostri che non sussistano soluzioni progettuali alternative, dovranno essere realizzate nei colori, materiali e fogge più consoni al contesto paesaggistico nel quale sono inserite. Andranno comunque rispettate tutte le norme di sicurezza vigenti. Anche per quanto riguarda gli elementi esterni terminali dei camini nelle suddette zone, sono vietati elementi in cemento ed elementi in alluminio non rivestiti; sono ammessi eventuali elementi in rame.	Tutte le canne fumarie necessarie agli impianti meccanici della nuova costruzione sono integrate nella stratigrafia dei paramenti murali ed invisibili all'esterno. I loro terminali saranno realizzati tutti in rame e internamente opportunamente isolati.

NORMATIVA RIFERITA ALL'INTERVENTO			COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO PREVISTO CON LA NORMA
ELABORATO	**ARTICOLO**	**NORMA**	
Reg. PdC	**Art. 3.13**	**Impianti di illuminazione** Gli impianti di illuminazione pubblici e privati dovranno rispettare le disposizioni delle Normative Regionali e nazionali in materia di inquinamento luminoso. Nelle zone Ro, P e Ps gli impianti di illuminazione pubblici e privati dovranno garantire un miglioramento architettonico e un inserimento paesaggistico consono al contesto di riferimento. Tale obbiettivo dovrà essere dimostrato con adeguata documentazione grafica capace di cogliere l'aspetto paesaggistico da punti panoramici e/o di maggiore frequentazione antropica. In ogni progetto, sia di nuova realizzazione che di ristrutturazione o manutenzione straordinaria dell'esistente, sia pubblico che privato, devono obbligatoriamente prevedere l'uso di dispositivi per ridurre i consumi energetici e di riduzione dell'inquinamento luminoso. […] [L'illuminazione artificiale] può avvenire esclusivamente con la massima emissione 0 cd/km a 90° ed oltre e sempre con illuminazione dall'alto verso il basso e con controllo del flusso diretto entro la sagoma dell'edificio con luminanza massima di 1 cd/ klm e spegnimento entro le ore 24. Sono vietati faretti ad incasso a terra se non conformi alla Normativa sull'inquinamento luminoso, ed elementi che impediscono le visuali panoramiche da spazi pubblici. […] L'Ente Parco potrà autorizzare deroghe alle misure sopra indicate solo per comprovate ed eccezionali esigenze tecniche. […] *(segue alla pagina successiva)*	Al fine di evitare qualsiasi interferenza luminosa nei confronti del versante sud e degli ambiti naturali limitrofi, il progetto prevede una specifica misura di mitigazione e miglioramento ecologico consistente nell'istituzione di una fascia di tutela notturna non illuminata lungo il margine meridionale dell'intervento. L'illuminazione esterna sarà limitata esclusivamente agli ambiti strettamente funzionali alla sicurezza e alla fruizione della costruzione esistente e della viabilità di accesso, mediante apparecchi schermati, orientati verso il basso, privi di emissione diretta verso il versante sud e con temperatura di colore calda, preferibilmente compresa tra 2200 K e 2700 K. Non sono previsti corpi illuminanti rivolti verso la scarpata, verso la vegetazione naturale o verso superfici non funzionalmente destinate all'illuminazione. L'impianto sarà inoltre dotato di sistemi di regolazione, temporizzazione e/o sensori di presenza, così da ridurre il flusso luminoso nelle ore notturne e garantire il mantenimento di condizioni di oscurità lungo il fronte sud. Tale soluzione consente di concentrare l'illuminazione nelle sole aree già antropizzate, preservando il versante meridionale quale corridoio ecologico buio e ambito di quiete per la fauna notturna. Per un maggiore dettaglio vedere la tavola allegata e relativa scheda tecnica (Tav.15).

NORMATIVA RIFERITA ALL'INTERVENTO			COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO PREVISTO CON LA NORMA
ELABORATO	ARTICOLO	NORMA	
Reg. PdC	Art. 3.13	Costituisce inquinamento luminoso ogni alterazione della quantità naturale di luce dovuta all'immissione di luce artificiale, in particolare se tale luce artificiale si disperde oltre il piano dell'orizzonte e/o induce effetti negativi su organismi viventi. Per il rispetto degli equilibri ecologici, è tutelata l'oscurità naturale, in particolare ove siano presenti ecosistemi caratterizzati da buon livello di naturalità, corridoi ecologici e siti rilevanti per l'alimentazione, il rifugio, la riproduzione e gli spostamenti della fauna.	
	Art.3.16	**Volumi tecnici ed impiantistici** I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano e sono sempre possibili nelle zone P, Ps (in questa zona non è necessario richiedere il nulla-osta) e nelle zone Ro andranno valutate rispetto al contesto paesaggistico.	I volumi tecnici impiantistici sono totalmente ubicati in una zona priva di alberature e in alcun modo interferente con il paesaggio vegetale. Per approfondimenti si vedano le tavole grafiche parte della presente documentazione.
	Art.3.20	**Passi carrabili ed accessi alle proprietà** I cancelli di ingresso di nuovi passi carrabili su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale. I progetti dovranno prevedere un'analisi dettagliata del contorno che dimostri che la soluzione scelta comporti il minor impatto paesaggistico e ambientale evitando sbancamenti e riporti importanti rispetto ai siti di riferimento e i cancelli di ingresso dovranno essere caratterizzati da dimensioni limitate e struttura leggera.	Il progetto prevede un cancello d'ingresso minimale, in ferro e legno, posto in posizione arretrata da via Monte Conero ed integrato da una siepe di Alloro, Biancospino e Corbezzolo. La sua ubicazione, oltre a permettere la sosta alle auto (in entrata ed in uscita), rende la sua presenza meno visibile dalla strada. Il suo impatto sarà quindi irrilevante. Per dettaglio vedere la tavola dedicata (Tav.14)

NORMATIVA RIFERITA ALL'INTERVENTO			COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO PREVISTO CON LA NORMA
ELABORATO	ARTICOLO	NORMA	
Reg. PdC	Art.3.21	**Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio** *(stralcio)* Gli interventi di recupero possono essere attuati attraverso la demolizione e ricostruzione, la ristrutturazione, il risanamento conservativo ed il restauro secondo la tipologia di intervento ammessa nel PRG. […] Negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, qualora siano previsti interventi sulle facciate degli edifici, è fatto obbligo l'utilizzo di tecniche e materiali tradizionali; in particolare, per quanto riguarda gli intonaci sono da escludere tutti i prodotti a base di cemento e/o contenenti calcestruzzo, ma dovranno essere utilizzati intonaci a calce e le tinteggiature a base di latte di calce.	L'intervento è regolato dalla Legge Regionale n. 19/2023 e successive modifiche, sulla base del combinato disposto tra le previsioni del Piano del Parco (qP02, art. 13) e del PRG vigente (zona E1 R2/8, art. 48 NTA), relative all'area oggetto di intervento. Entrambi gli strumenti urbanistici consentono esplicitamente l'attuazione di interventi di ristrutturazione edilizia. Il progetto prevede la demolizione e ricostruzione con traslazione dell'edificio esistente, giudicato tipologicamente e costruttivamente inadeguato, privo di valore architettonico o formale (come documentato dalle immagini fotografiche alle pagine precedenti). Inoltre, l'immobile si presenta in condizioni statiche e geologiche compromesse, aggravate dai danneggiamenti subiti in occasione del sisma del 2016. L'edificio attuale dispone di un piano interrato, che verrà mantenuto anche nella nuova configurazione. Questa scelta consente di contenere il volume fuori terra, contribuendo a ridurre l'impatto visivo e a migliorare l'inserimento paesaggistico rispetto allo stato di fatto. Le motivazioni che giustificano l'intervento di sostituzione edilizia, sia sotto il profilo tipologico-qualitativo che geologico-strutturale, sono ampiamente argomentate nei capitoli precedenti. Dal punto di vista materico, tutte le parti visibili del nuovo edificio saranno trattate con finiture coerenti con il contesto: il piano inferiore sarà rivestito in pietra naturale, mentre il piano superiore sarà rifinito con un intonaco rustico a base di calce naturale, argilla e inerti pigmentati in armonia con le cromie e i materiali del paesaggio circostante.

NORMATIVA RIFERITA ALL'INTERVENTO			COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO PREVISTO CON LA NORMA
ELABORATO	**ARTICOLO**	**NORMA**	
Reg. PdC	**Art.3.26**	**Edilizia ecosostenibile - Permeabilità del suolo e sottrazione di suolo** Per quanto riguarda le nuove costruzioni, le demolizioni con ricostruzione, le ristrutturazioni attraverso la demolizione e ricostruzione e la sistemazione dei lotti edificabili rispetto alla permeabilità del suolo, trovano applicazione le procedure indicate nell'allegato I per la Diminuzione dell'Impatto Edilizio (D.I.E.), da redigere con la collaborazione degli ordini professionali. L'allegato I può essere sostituito da regolamento/i regionali di simili caratteristiche previa presa d'atto del Consiglio Direttivo. Fino all'entrata in vigore dell'allegato I, in caso di progetti per interventi di nuova costruzione, per interventi di demolizione con ricostruzione e per interventi di ristrutturazione attraverso la demolizione e ricostruzione, andrà presentata relazione di sostenibilità dell'intervento edilizio che preveda una progettazione attenta ai consumi energetici, alle qualità dell'abitare e alle caratteristiche energetico-ambientali tale da determinare una certificazione delle caratteristiche energetico-ambientali dell'edificio positiva. Tale relazione dovrà necessariamente far riferimento alla specifica normativa sull'edilizia sostenibile (L.R. 14/2008) ed al sistema di certificazione denominato ITACA Marche, con valutazione dell'edificio con punteggio pari o superiore a +2. Per gli edifici pubblici e privati ad uso pubblico inoltre andrà sempre predisposta una relazione "energetica" che dimostri la rispondenza del progetto alle prescrizioni dell'articolo 11 del qP 02 del PdP. *(segue alla pagina successiva)*	Il programma di intervento prevede la costruzione di una nuova volumetria che, attraverso una serie di interventi misurabili di riqualificazione architettonica, energetica e paesaggistica, migliori drasticamente la qualità dell'edificato presente nell'area in oggetto. Tra gli interventi che drasticamente riducono l'impatto ambientale della nuova costruzione possiamo citare: - Ripristino della coerenza con le caratteristiche plano-altimetriche del sito - Riduzione della superficie impermeabile, con conseguente miglioramento del bilancio idrologico del suolo - Conformità ai criteri NZEB (Nearly Zero Energy Building) e predisposizione per la certificazione LEED, sia in termini di progetto che di materiali impiegati - Rimozione della linea aerea di fornitura elettrica all'edificio esistente, eseguita da E-Distribuzione a carico della proprietà.

NORMATIVA RIFERITA ALL'INTERVENTO			COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO PREVISTO CON LA NORMA
ELABORATO	**ARTICOLO**	**NORMA**	
Reg. PdC	**Art.3.26**	Per il calcolo della superficie drenante, l'area di pertinenza da considerarsi è l'area necessaria alla verifica dei parametri edilizi dei fabbricati da realizzare (area cosiddetta asservita) o il lotto recintato negli interventi edilizi su edifici esistenti e nella presentazione dei progetti andrà sempre dimostrata la verifica del rispetto della permeabilità del suolo. […] Eventuali deroghe alle presenti disposizioni, restando salve le limitazioni indicate nel PdP, potranno essere concesse presentando un progetto, da valutare in sede di commissione tecnica, della permeabilità dell'area a cui applicare il "principio dell'invarianza idraulica" delle trasformazioni previste in analogia con quanto contenuto nell'art. 10 della LR 22/2014.	
	Art.3.27	**Opere ed interventi di compensazione ambientale ed ecologica** *(stralcio)* È obbligatoria l'adozione della procedura D.I.E. di cui all'allegato I, per tutti gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi su edifici esistenti, nonché per gli interventi di qualsiasi natura - su fondi e/o edifici esistenti - che incidano sulle superfici esterne esposte alle acque meteoriche (coperture, terrazze, sistemazioni esterne, cortili, aree verdi, aree pavimentate, ecc.). Fino all'entrata in vigore dell'allegato I andrà presentata relazione e/o elaborati tecnici di sostenibilità ambientale dell'intervento che descrivano le eventuali opere di compensazione per la riduzione degli impatti potenziali da mettere obbligatoriamente in atto. Le opere e gli interventi di compensazione hanno l'obiettivo di migliorare le condizioni naturali attraverso opere di riequilibrio territoriale. *(segue alla pagina successiva)*	Il presente intervento si configura come un'operazione di riqualificazione edilizia e ambientale che mira a sostituire un fabbricato esistente — ormai tipologicamente inadeguato e privo di qualità architettoniche — con un organismo edilizio di nuova progettazione, caratterizzato da maggiore coerenza paesaggistica, sostenibilità energetica e qualità costruttiva. Sebbene non implichi modifiche alla destinazione d'uso del suolo né un aumento del carico urbanistico, l'intervento assume rilievo per la sua capacità di valorizzare il sito mediante un approccio integrato che coniuga architettura, paesaggio e sostenibilità. La nuova volumetria è calibrata con attenzione alle curve di livello e all'orografia del terreno, e si inserisce nel contesto con un linguaggio architettonico sobrio e misurato. La qualità architettonica è perseguita attraverso la semplificazione formale, l'impiego di materiali naturali *(segue alla pagina successiva)*

NORMATIVA RIFERITA ALL'INTERVENTO			COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO PREVISTO CON LA NORMA
ELABORATO	**ARTICOLO**	**NORMA**	
Reg. PdC	**Art.3.27**	Le opere di compensazione non sono rivolte a ridurre l'impatto paesaggistico previsto nell'esecuzione di opere che comportano trasformazioni d'uso del suolo, ma a rendere più sostenibile un intervento. In ogni caso le opere e gli interventi di compensazione ambientale e/o ecologica devono prevedere la realizzazione o il miglioramento di Habitat con caratteristiche equivalenti a quelle alterate per consentire il ripristino delle funzioni ecosistemiche distrutte o danneggiate attraverso la previsione di metodi sostenibili di gestione silvo pastorale, forestale, imboschimento e rimboschimento. Le opere di compensazione devono essere previste contestualmente all'inizio dei lavori e devono essere terminate prima della fine dei lavori dell'intervento a cui le stesse si riferiscono. In ogni caso deve essere garantito l'attecchimento di eventuali esemplari vegetali di nuovo impianto. Le opere e gli interventi di compensazione devono essere previste nei documenti ed elaborati del progetto da sottoporre a verifica per il rilascio di nullaosta e come tali sono parte integrante del progetto. Rientrano negli strumenti di mitigazione e compensazione ambientale l'applicazione integrata delle tecnologie di gestione e recupero delle acque meteoriche: infiltrazione e smaltimento in superficie, tecnologie per il verde pensile, opere di ingegneria naturalistica e ovviamente il verde tradizionale. […]	coerenti con il contesto e la massima integrazione nel paesaggio circostante. Dal punto di vista ambientale, l'intervento insiste su un'area da tempo antropizzata e agricola e non determina alterazioni di Habitat o ecosistemi esistenti. Al contrario, si configura come un'occasione per la rinaturalizzazione del sito, con il rafforzamento degli elementi vegetazionali e la riqualificazione percettiva del paesaggio. L'edificio è progettato secondo i requisiti NZEB (Nearly Zero Energy Building) ed è predisposto per la certificazione LEED, grazie all'adozione di strategie passive, materiali a basso impatto, e impianti ad alta efficienza energetica. In sintesi, l'intervento si propone come un esempio di rigenerazione responsabile, in cui la qualità architettonica e la sostenibilità ambientale sono i cardini di un approccio consapevole e rispettoso del paesaggio.

NORMATIVA RIFERITA ALL'INTERVENTO			COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO PREVISTO CON LA NORMA
ELABORATO	**ARTICOLO**	**NORMA**	
Reg. PdC	**Art.3.28**	**Opere ed interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica** Le opere e gli interventi di mitigazione hanno l'obiettivo di ridurre l'impatto paesaggistico ed ambientale previsto nell'esecuzione di opere che comportano trasformazioni d'uso del suolo nel sito interessato. La loro progettazione deve essere funzionale alle caratteristiche dell'area interessata e garantire la funzionalità ecologica dei sistemi locali. In via prioritaria le opere di mitigazione paesaggistica devono essere realizzate attraverso nuovo impianto di formazioni vegetali comunque tali da garantire una continuità paesaggistica ed ecologica con l'ambiente circostante. Le opere di mitigazione devono essere tese a ridurre al minimo gli effetti anche ambientali negativi causati dall'opera che si va a realizzare e rientrano tra queste opere la realizzazione di corridoi ecologici riducendo la deframmentazione degli spazi con eliminazione di "barriere fisse" o attraverso la realizzazione di passaggi faunistici (tombini ecologici, sottopasso, tunnel per anfibi, segnalatori per animali, ponte paesaggistico, ecc.) o attraverso la trasformazione di un'area impermeabile in area permeabile. Le opere e gli interventi di mitigazione individuati nel progetto o indicati nelle prescrizioni del nullaosta devono essere riportate nei documenti ed elaborati del progetto da sottoporre a verifica per il rilascio di nullaosta e come tali sono parte integrante del progetto. Le opere di mitigazione quindi devono essere terminate prima della comunicazione della fine dei lavori dell'intervento a cui le stesse si riferiscono.	L'inserimento della nuova costruzione è studiato per ridurre al minimo i movimenti terra. L'arretramento dei volumi contribuisce a scaricare la pressione dell'edificato sulle linee di versante interessate da scivolamenti rotazionali e da principi di erosione. L'inserimento di superfici permeabili a sostituzione delle aree semi-permeabili ed impermeabili, permette di ridurre il carico idraulico e di convogliare le acque verso il serbatoio di accumulo. Questa strategia non solo consente l'utilizzo di risorse naturali per l'irrigazione, ma anche di evitare la formazione di linee di ruscellamento che compromettono la stabilità del suolo e soprattutto dei pendii. Nelle aree, segnalate nella presente relazione e negli elaborati allegati, dove si sono rilevate le situazioni più critiche da un punto di vista geologico, la strategia è quella di intervenire con opere di ingegneria naturalistica (vedere Tav.12 e Tav.13). Questi elementi contribuiranno alla riqualificazione progressiva e naturale del versante sud, aumentandone la sicurezza e la qualità di conservazione. La messa a dimora mirata di nuove specie vegetali autoctone, sia arboree che arbustive, consentirà un'immediata rinaturalizzazione dell'area d'intervento. Tale azione garantirà una schermatura naturale efficace, rendendo il nuovo volume pressoché invisibile da tutte le principali direzioni di vista, in netto miglioramento rispetto alla situazione attuale. Gli interventi descritti sono documentati in maniera esaustiva all'interno degli elaborati di landscape design, parte integrante della documentazione progettuale allegata.

NORMATIVA RIFERITA ALL'INTERVENTO			COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO PREVISTO CON LA NORMA
ELABORATO	ARTICOLO	NORMA	
Reg. PdC	Art.3.30	**Aree di cantiere e ripristino ambientale** Negli interventi edilizi le aree di cantiere devono essere opportunamente recintate nel rispetto della normativa di settore ed il cartello esplicativo dei lavori essere visibile da area pubblica. Le infrastrutture di cantiere, quali ad esempio impalcature, ponteggi, gru, ecc. devono essere tempestivamente rimosse al termine dei lavori e ove queste installazioni facciano nascere un pregiudizievole decoro paesaggistico ed ambientale il presidente può richiederne l'immediata rimozione; il presidente comunica l'obbligo di rimozione con ordinanza motivata (rientrano nelle giuste motivazioni anche il perdurare di sospensione dei lavori e situazioni di degrado). I depositi di terreno derivanti da scavi in loco devono essere prioritariamente utilizzati per i reinterri da effettuare nella stessa area; lo stoccaggio provvisorio può in ogni caso essere operato nella stessa area senza richiedere il nulla-osta. Nel caso non fosse possibile depositare temporaneamente il terreno nell'area di cantiere potrà essere richiesto il nulla-osta per lo stoccaggio provvisorio in area comunque direttamente contermine alla stessa. In questo caso la domanda per il rilascio del nulla-osta dovrà essere corredata da documentazione fotografica dell'area per lo stoccaggio provvisorio, rilievo dell'area quotato rispetto ad un caposaldo fisso, indagine delle caratteristiche del suolo interessato, relazione progettuale del ripristino e relazione di previsione degli impatti sui suoli in fase di realizzazione dell'opera e quali funzioni saranno chiamati a svolgere i suoli alla luce del tipo di ripristino previsto. *(segue alla pagina successiva)*	Sarà assicurata la piena conformità alle disposizioni dell'art. 3.30 del Regolamento del Parco. In particolare, i volumi di suolo derivanti dalle operazioni di scavo verranno movimentati e temporaneamente stoccati all'interno dell'area di cantiere, in conformità a quanto previsto dalla norma, e successivamente riutilizzati per le operazioni di reinterro e per le sistemazioni morfologiche del terreno in prossimità del nuovo edificio, nel rispetto integrale dei limiti e delle modalità stabilite dal Regolamento del Parco.

NORMATIVA RIFERITA ALL'INTERVENTO			COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO PREVISTO CON LA NORMA
ELABORATO	ARTICOLO	NORMA	
Reg. PdC	Art.3.30	Nel caso di deposito in zone P, oltre al rispetto della disciplina di settore, il suolo asportato deve essere temporaneamente stoccato in un'apposita area di deposito seguendo alcune modalità di carattere generale, quali: a) Asportare e depositare lo strato superiore e lo strato inferiore del suolo sempre separatamente; b) il deposito intermedio deve essere effettuato su una superficie con buona permeabilità non sensibile al costipamento; c) non asportare la parte più ricca di sostanza organica (humus) dalla superficie di deposito; d) posizionare un geotessuto sulla superficie di deposito; e) la formazione del deposito deve essere compiuta a ritroso, ossia senza ripassare sullo strato depositato; f) non circolare mai con veicoli edili ed evitare il pascolo sui depositi intermedi; g) il deposito intermedio di materiale terroso per lo strato superiore del suolo, non deve superare 2,5 m, d'altezza in relazione alla granulometria del suolo ed al suo rischio di compattamento. A riutilizzo del materiale effettuato, dovrà in ogni caso essere ricostituito un suolo simile a quello esistente "ante"; il ripristino dovrà essere, per quanto possibile, conservativo, con eventuale modifica al massimo di + o -10 cm delle quote originarie. Nelle operazioni di ripristino dovranno essere utilizzate macchine adatte e condizioni asciutte seguendo alcune modalità di carattere generale, quali: a) Nella messa in posto del materiale terroso, nelle operazioni di reinterro e di ripristino deve essere evitato l'eccessivo passaggio con macchine eccessivamente pesanti e devono essere prese tutte le accortezze tecniche per evitare compattamenti o se necessario dovranno essere introdotte limitazioni fisiche all'approfondimento *(segue alla pagina successiva)*	

NORMATIVA RIFERITA ALL'INTERVENTO			COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO PREVISTO CON LA NORMA
ELABORATO	ARTICOLO	NORMA	
Reg. PdC	Art.3.30	radicale al fine di non modificare le caratteristiche idrologiche del suolo; b) in termini generali per non correre il rischio di degradare la struttura del suolo argilloso e quindi alterarne, in senso negativo, il comportamento idrologico (infiltrazione, permeabilità) e altre caratteristiche fisiche con la creazione di strati induriti e compatti inidonei allo sviluppo degli apparati radicali, è bene non intervenire su suoli eccessivamente bagnati; c) soprattutto nei casi in cui il materiale che viene ricollocato è di limitato spessore (meno di un metro), lo strato "di contatto", sul quale il nuovo suolo viene disposto, deve essere adeguatamente preparato. Spesso succede che si presenta estremamente compattato dalle attività di cantiere: se lasciato inalterato, potrebbe costituire uno strato impermeabile e peggiorare il drenaggio del nuovo suolo, oltre che costituire un impedimento all'approfondimento radicale; d) la miscelazione di diversi materiali terrosi e l'incorporazione di ammendanti e concimazione di fondo se prevista avverrà prima della messa in posto del materiale. Nel caso, le morfologie prevedano dei versanti in relazione alle pendenze, alla lunghezza dei versanti stessi ed alle caratteristiche di erodibilità del suolo si dovranno mettere in atto azioni ed accorgimenti antierosivi. Per le scelte che riguardano i soprassuoli vegetali e le tecniche di ingegneria naturalistica si rimanda a quanto indicato nel presente regolamento. In ogni caso vige il rispetto della normativa vigente che regola le terre da scavo.	

NORMATIVA RIFERITA ALL'INTERVENTO			COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO PREVISTO CON LA NORMA
ELABORATO	ARTICOLO	NORMA	
Reg. PdC	Art. 3.32	**Salvaguardia delle visuali** La salvaguardia delle visuali si riferisce a quei punti di vista o di belvedere accessibili al pubblico, dai quali si possa godere lo spettacolo delle bellezze panoramiche, considerate come quadri naturali. Rientrano nei "belvedere accessibili al pubblico" quelli individuati nella carta dell'accessibilità. Questa potrà essere garantita attraverso la protezione: a) delle aree di visuale; b) dei punti di vista e dei percorsi panoramici, nonché dei coni visuali formati dal punto di vista e dalle linee di sviluppo del panorama invidiato come meritevole di tutela. La tutela del cono visuale o campo di percezione visiva si effettua evitando l'interposizione di ogni ostacolo visivo tra il punto di vista o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico. A tal fine sono vietate modifiche allo stato dei luoghi che impediscano le visuali. La salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela è assicurata anche attraverso prescrizioni specifiche inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite nonché attraverso prescrizioni relative alla messa a dimora di essenze vegetali.	Il progetto è orientato alla tutela e alla valorizzazione delle visuali paesaggistiche, sia in ingresso che in uscita dall'area d'intervento, attraverso una progettazione mirata del sistema del verde. L'inserimento e la riqualificazione di specie vegetali autoctone, arboree e arbustive, rappresentano componenti integranti della composizione architettonico-paesaggistica complessiva. In contrasto con lo stato attuale, il nuovo edificio risulterà visivamente mitigato dalle principali visuali pubbliche di accesso. In particolare, la prospettiva da Via Monte Conero sarà oggetto di un sostanziale miglioramento, grazie alla rimozione del volume esistente che, sul fronte meridionale, si sviluppa attualmente per tre piani complessivi.

NORMATIVA RIFERITA ALL'INTERVENTO			COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO PREVISTO CON LA NORMA
ELABORATO	ARTICOLO	NORMA	
Reg. PdC	Art. 5.2	**Verde Storico** Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, in cui l'insieme degli elementi vegetali risultano disposti secondo progettazioni specifiche connesse funzionalmente con ville, dimore, residenze e fabbricati di valore storico, compresi quelli notificati o assimilati ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, e che presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono essere conservativi e tendere al ripristino delle originarie architetture vegetali, storiche ed architettoniche.	La vegetazione dell'area in oggetto non deriva da una pregressa progettazione del verde, questo è riscontrabile dalla casualità delle piantumazioni e dalla scelta degli esemplari disposti a distanze spesso interferenti fra loro. Sul versante nord, più che altro, si rilevano alcuni alberi da frutto che richiamano tipologicamente, una disposizione che si poteva riferire alle aree coltivate a grano. I mandorli, i prugni sono specie spesso ritrovabili in maniera dispersa sulle aree destinate alle colture dei cereali, come infatti era l'area a nord del fabbricato fino a quindici anni or sono. In ogni caso, l'intervento in oggetto è stato concepito in modo da evitare qualsiasi interferenza con gli esemplari autoctoni di medio e alto fusto, garantendone la piena conservazione. È altresì prevista la rimozione selettiva e controllata delle specie infestanti, con particolare riferimento ad Ailanthus altissima e Robinia pseudoacacia. Un apposito elaborato paesaggistico allegato al progetto individua puntualmente gli esemplari arborei di rilievo da tutelare, unitamente alle rispettive aree di rispetto, in conformità con quanto stabilito dall'art. 5.5 del Regolamento del Parco in relazione alle opere previste.

NORMATIVA RIFERITA ALL'INTERVENTO			COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO PREVISTO CON LA NORMA
ELABORATO	ARTICOLO	NORMA	
Reg. PdC	Art. 5.5	**Aree di pertinenza delle alberature nei giardini e/o in ambito urbano** Ai fini della conservazione del patrimonio vegetazionale del territorio del Parco è fatto obbligo a chiunque interviene in prossimità di formazioni vegetali di mettere in atto tutti gli accorgimenti finalizzati alla salvaguardia delle stesse e delle aree di pertinenza delle alberature. Per area di pertinenza delle alberature, si intende l'area definita dalla circonferenza tracciata sul terreno avente come centro quello del fusto dell'albero valutata considerando lo sviluppo a maturità dell'apparato radicale e aereo. In tale area è importante che non siano effettuati interventi che possano incidere sulla fisiologia delle piante e, in particolare, sull'apparato radicale, quali impermeabilizzazioni, scavi, scarichi inquinanti, ecc., che potrebbero peggiorare lo stato vegetativo e la stabilità delle piante. Nell'area di pertinenza degli alberi sono vietati anche l'accensione di fuochi, e l'accumulo di materiali. E' vietata pure qualsiasi tipo di affissione che provochi ferite o strozzature alle piante. Vengono incentivati tutti i lavori volti a ripristinare o migliorare le condizioni di vita delle piante, quali la decompattazione del terreno o la posa in opera di grigliati o di altre protezioni. Tali lavori devono prevedere pavimentazioni superficiali permeabili, che garantiscano la permeabilità e porosità del suolo, mediante il mantenimento di un area a terreno nudo, pacciamata, inerbita, coperta da specie vegetali tappezzanti o protetta da griglie. La superficie permeabile non deve essere inferiore a: piante di 1° grandezza (> 16 m.) mq. 6; piante di 2° grandezza (12-16 m.) mq 3,5; piante di 3° grandezza (< 10 m.) mq. 2. *(segue alla pagina successiva)*	Il progetto garantirà il rispetto di tutte le prescrizioni dell'art. 5.5 del Regolamento del Parco. Il perimetro degli scavi previsti è tenuto a distanza più che abbondante rispetto ai limiti minimi previsti al punto b) dell'art. 5.5 del Regolamento, come indicato negli elaborati grafici del progetto del verde.

NORMATIVA RIFERITA ALL'INTERVENTO			COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO PREVISTO CON LA NORMA
ELABORATO	ARTICOLO	NORMA	
Reg. PdC	Art. 5.5	Sono ammesse le sistemazioni con elementi modulari in materiali plastici, posti in opera ed inerbiti a regola d'arte. Gli scavi relativi ad opere di nuova impiantistica tecnologica (tubazioni gas, acqua, linee elettriche e telefoniche, fognature ecc,) non dovranno compromettere lo stato vegetativo delle alberature presenti e quando possibile non dovranno interessare l'area di pertinenza delle stesse. Devono comunque essere rispettate le seguenti distanze minime da ogni singolo albero: a) viali alberati: distanza maggiore a tre volte la circonferenza del fusto misurata a cm. 130 di altezza. b) parchi e giardini: distanza maggiore a quattro volte la circonferenza del fusto misurata a cm.130 di altezza. Si potrà operare a distanze inferiori a quelle sopra indicate solamente per la posa e la manutenzione di utenze sotterranee e in caso di effettiva mancanza di alternative. Tali operazioni dovranno comunque essere condotte 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 le piante. Le radici lese o amputate dovranno essere rifilate, disinfettate e protette con prodotti idonei, e gli scavi ricoperti con buona terra vegetale opportunamente compattata. E' sempre vietata l'alterazione con ricoperture o sterri delle quote dei colletti delle piante interessate. Eventuali danneggiamenti a piante causati dalla mancata ottemperanza alle prescrizioni di cui sopra, che compromettano l'integrità fisica e lo sviluppo delle piante sono da considerarsi quali abbattimenti non autorizzati e come tali sanzionati.	

NORMATIVA RIFERITA ALL'INTERVENTO			COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO PREVISTO CON LA NORMA
ELABORATO	ARTICOLO	NORMA	
Reg. PdC	Art. 5.6	**Tutela della vegetazione esistente delle ville e dei giardini** Il "verde" delle ville e dei giardini contribuiscono a formare il patrimonio storico ed ambientale del Parco e come tali devono essere gestiti conformemente alle eventuali disposizioni statali e regionali in materia ed al loro portamento e stato vegetativo. In particolare sono oggetto di tutela: a) gli alberi e gli arbusti di pregio paesaggistico che caratterizzano i giardini storici; b) le piante monumentali; c) gli alberi secolari.	Il progetto contempla specifiche misure volte alla tutela e alla valorizzazione del patrimonio arboreo esistente nell'area oggetto di intervento, mediante azioni di rimboschimento selettivo con l'introduzione di esemplari arborei a germoplasma autoctono, finalizzate a potenziare la densità delle formazioni vegetali in prossimità dei volumi architettonici oggetto di ristrutturazione, contribuendo così all'integrazione paesaggistica e alla conservazione della biodiversità locale.
	Art. 9.3	**Rimboschimenti** Le opere di piantagione di specie forestali arboree e arbustive eseguite in qualunque ambito territoriale del Parco devono essere realizzate con specie autoctone preferibilmente provenienti da strutture pubblico o private che certifichino la provenienza locale del germoplasma. L'esecuzione di rimboschimenti, deve ottenere il preventivo nulla osta dal Parco.	

NORMATIVA RIFERITA ALL'INTERVENTO			COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO PREVISTO CON LA NORMA
ELABORATO	ARTICOLO	NORMA	
Reg. PdC	Art. 9.5	**Eliminazione piante infestanti** L'Ente Parco favorisce l'eliminazione nei boschi e nei filari o gruppi di alberi, anche quelli di neoformazione per colonizzazione di aree aperte, degli esemplari di pittosporo, di ailanto e robinia ed altre specie alloctone invasive di volta in volta individuate dall'Ente Parco. L'Ente favorisce e può incentivare la loro sostituzione con specie autoctone. Il contrasto alle specie alloctone indesiderate può avvenire con le seguenti modalità: a) per quel che riguarda gli individui nati da seme (alberi/boschi di alto fusto) mediante cercinatura e successivo abbattimento ad avvenuto e certo disseccamento; b) per gli individui derivanti da rinnovazione agamica, diradando i polloni delle ceppaie per poi procedere in un secondo momento con l'eliminazione di quelli rimasti, lasciandoli invecchiare e deperire naturalmente oppure intervenendo con la tecnica dell'inanellamento in piedi o con la cercinatura. E' vietato agire con disseccanti; l'Ente Parco può valutare la necessità, in casi eccezionali o particolari, dell'utilizzo di disseccanti in deroga a tale disposizione generale. In qualsiasi momento (prima, durante o dopo l'esecuzione dell'intervento sulle infestanti) si possono introdurre esemplari di specie autoctone, seminandole o trapiantandole nel periodo di stasi vegetativa, con preferenza per il periodo tardo autunnale ed invernale.	L'eliminazione delle infestanti sarà effettuata nel rispetto dell'art.9.5 del Regolamento del Parco del Conero.

NORMATIVA RIFERITA ALL'INTERVENTO			COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO PREVISTO CON LA NORMA
ELABORATO	ARTICOLO	NORMA	
Reg. PdC	Art. 12.4	**Smaltimento delle acque reflue – scarichi sul suolo e nel sottosuolo** […] Tutti gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia consistente in demolizione e ricostruzione conformi con gli strumenti urbanistici, sono consentiti previa adozione degli accorgimenti disposti dalle presenti norme al fine di regolare le opere di captazione idrica e di smaltimento delle acque reflue. […] In caso di impossibilità di allacciamento alla fognatura comunale è necessario provvedere alla realizzazione di specifici sistemi di depurazione, dando priorità alla realizzazione di reti separate per la raccolta dei reflui al fine di consentire l'accumulo e il riutilizzo di acque meteoriche e, laddove esistano spazi adeguati, al ricorso a sistemi di fitodepurazione.	Il fabbricato esistente, oggetto di demolizione, rappresenta un elemento di rilevante criticità sotto il profilo ambientale, idraulico e strutturale, con particolare riferimento alla gestione delle acque reflue e meteoriche. L'impianto di smaltimento attualmente in esercizio si configura come non conforme alla normativa vigente in materia di tutela delle acque (D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.), essendo dotato di un pozzo nero collocato sul versante sud, privo di sistemi di trattamento adeguati e idonee opere di contenimento. La presenza di tale impianto, in un'area morfologicamente instabile e soggetta a fenomeni franosi di tipo rotazionale, ha contribuito al peggioramento della stabilità del versante. Le deformazioni del terreno hanno determinato il disallineamento delle condotte fognarie, con conseguenti perdite e infiltrazioni di liquami nel sottosuolo, aggravando le condizioni di dissesto idrogeologico. Ulteriori criticità sono riscontrabili nel sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche. I pluviali risultano danneggiati e compromessi, con numerose perdite lungo i punti di giunzione. Particolarmente impattante risulta il sistema di scarico terminale, costituito da una condotta posta al di sotto del marciapiede lato sud, che convoglia le acque meteoriche direttamente sul pendio senza alcuna opera di dissipazione o regimazione. In occasione di eventi pluviometrici intensi, tale scarico genera un deflusso superficiale ad elevata velocità lungo le forti pendenze del versante, dando origine a erosione incisa e formazione di solchi nella coltre pedologica superficiale. L'azione erosiva ricorrente ha comportato un progressivo degrado del suolo, con perdita di coesione *(segue alla pagina successiva)*

NORMATIVA RIFERITA ALL'INTERVENTO			COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO PREVISTO CON LA NORMA
ELABORATO	ARTICOLO	NORMA	
Reg. PdC	Art. 12.4		superficiale e instabilità diffusa, culminata nel crollo di numerosi esemplari vegetali radicati in prossimità dell'area di scorrimento. L'allacciamento alla rete fognaria pubblica, ubicata lungo via Monte Conero, risulta particolarmente complesso a causa della rilevante differenza altimetrica: il piano più basso del fabbricato si trova infatti a una quota di circa 20 metri inferiore rispetto al punto di possibile innesto sulla viabilità pubblica. La realizzazione di un impianto di sollevamento idoneo a superare tale dislivello richiederebbe l'impiego di apparecchiature elettromeccaniche ad alta potenza, tipiche di contesti industriali o infrastrutturali, non compatibili con la scala e la sostenibilità economica di un intervento residenziale. Inoltre, le stazioni di sollevamento necessarie prevedono componenti altamente specialistici, quali valvole di non ritorno ad alta pressione e sistemi di controllo avanzati, difficilmente reperibili sul mercato standard e soggetti a costi di fornitura e manutenzione molto elevati. Come previsto dall'art. 12.4, il progetto adotta una strategia integrata finalizzata alla massimizzazione del recupero e del riuso delle acque meteoriche intercettate e delle acque reflue domestiche trattate, mediante accumulo interrato e successivo riutilizzo irriguo controllato. Il sistema è composto da una linea dedicata alle acque reflue domestiche, con degrassatori, vasca Imhoff e filtro percolatore biologico, e da una linea separata per le acque meteoriche e ruscellanti, con dispositivi di raccolta, regimazione e dissabbiatura. Le acque reflue trattate e le acque meteoriche dissabbiate confluiscono quindi al serbatoio interrato di accumulo da circa 5 mc, destinato al *(segue alla pagina successiva)*

NORMATIVA RIFERITA ALL'INTERVENTO			COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO PREVISTO CON LA NORMA
ELABORATO	ARTICOLO	NORMA	
Reg. PdC	Art. 12.4		successivo riuso irriguo controllato. Le eventuali eccedenze saranno gestite mediante troppo pieno e rilascio graduale a suolo secondo lo schema di progetto. La configurazione impiantistica adottata, in sinergia con l'impiego di pavimentazioni ad alta permeabilità, consente di intercettare e gestire in modo controllato una quota significativa delle acque meteoriche superficiali provenienti dalle coperture, dalle superfici esterne e dalle aree di versante poste a nord. Tale strategia riduce sensibilmente il rischio di ruscellamento incontrollato verso il versante sud, contribuendo alla stabilizzazione del pendio e alla prevenzione dei fenomeni erosivi. Come evidenziato negli elaborati grafici di progetto, l'impianto è stato collocato in un'area sgombra di alberature e non interferente con il versante sud. Il serbatoio di accumulo gestisce l'eventuale troppo pieno mediante stazione di sollevamento, che rilancia le acque accumulate in eccedenza, già trattate o dissabbiate in funzione della rispettiva provenienza, verso il sistema di rilascio controllato a suolo posto a monte, nella porzione a ovest della strada di accesso, come concordato con i tecnici del Parco del Conero.

4.9. Verifica di compatibilità con i fattori di vulnerabilità e le misure vigenti di conservazione nei Siti Natura 2000

L'area di intervento è classificata nella cartografia del Piano del Parco come "urbanizzata" e, pertanto, non interessa perimetrazioni di Habitat di interesse comunitario, né naturali né relativi a specie, ubicati all'interno delle aree della ZSC/SIC IT5320007 e, per l'ambito di influenza, della ZPS IT5320015. L'ubicazione ricade in un contesto urbano fortemente antropizzato, da cui non emergono elementi di incompatibilità con le normative ambientali vigenti. Le caratteristiche progettuali e le strategie insediative e paesaggistiche adottate sono orientate a garantire un intervento minimamente invasivo, rispettoso del contesto paesaggistico e percettivo circostante. Dal punto di vista fitosociologico e in un'ottica di pianificazione integrata su scala regionale secondo la Rete Ecologica delle Marche (REM), l'area di intervento si colloca all'interno di un contesto fortemente antropizzato. Le osservazioni e i rilievi in situ condotti, funzionali alla presente Valutazione di Incidenza, e la relativa integrata valutazione botanico-vegetazionale condotta dal dott. Agr. Maurizio Bianchelli — in sinergia con le indicazioni contenute nella Carta della Vegetazione del Progetto di Rete Ecologica delle Marche, evidenziano che il sito è caratterizzato principalmente da colture seminative in rotazione e da aree urbanizzate con presenza di edifici eterogenei, risultanti da interventi edilizi di recente realizzazione. Tale contesto è rappresentato nell'estratto della Carta della Vegetazione relativo al SIC Monte Conero IT5320007 (fig. n.26).

L'area oggetto di intervento risulta composta in larga parte da superfici a destinazione agricola (seminativo),

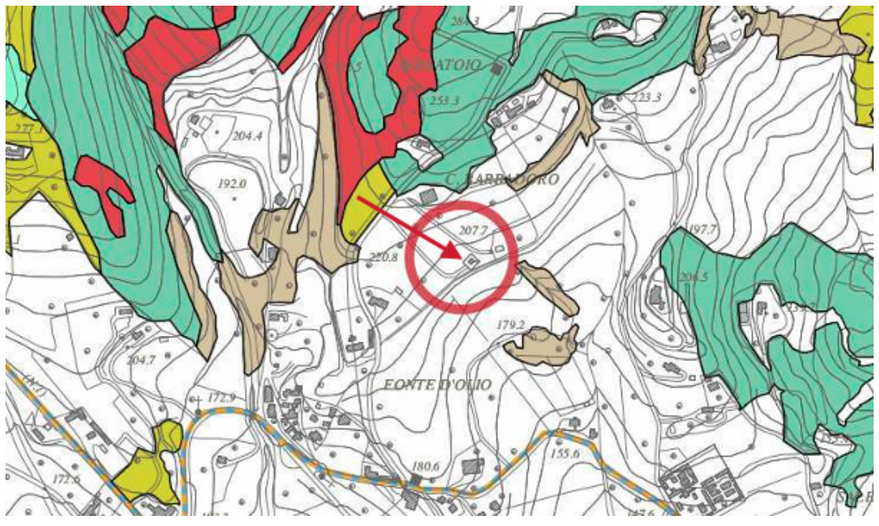


Fig. 25 – Stralcio tavola Piano di Gestione dei siti Natura 2000 inclusi all'interno del territorio del Parco del Conero - Tavola n. 2 - Habitat di interesse comunitario. Zoom rispetto a Fig.6. In evidenza l'area oggetto di intervento (freccia su edificio da ristrutturare), quasi al margine del confine della ZPS (in basso nell'immagine, tratteggio azzurro su arancio) e non interessata direttamente da Habitat di interesse comunitario.

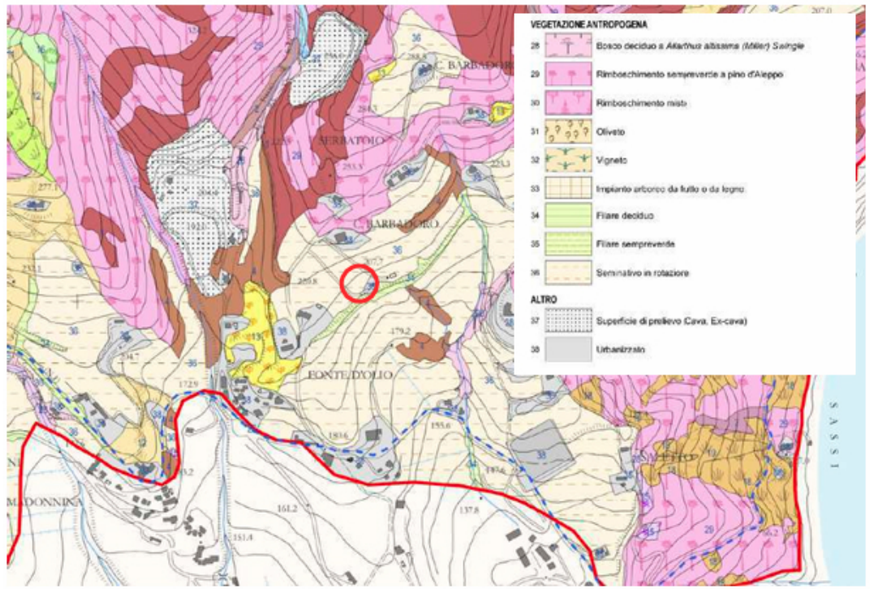


Fig. 26 - Stralcio REM - Progetto di rete Ecologica della Regione Marche: Carta della Vegetazione (Fitosociologica) SIC Monte Conero IT5320007 (AB25), area Fonte dell'Olio. In evidenza con cerchiatura rossa l'area di intervento, caratterizzata da "Seminativo in rotazione" (36), "Filare deciduo" (34) e "Area urbanizzata" (38)

integrate da una porzione urbanizzata localizzata in prossimità di un filare arboreo a dominanza decidua, di origine antropica, attualmente in avanzato stato di degrado e abbandono. Tale elemento, collocato lungo il confine meridionale dell'ambito d'intervento, rappresenta il margine vegetazionale residuale rispetto al limitrofo vigneto Boccolini. Considerato che l'area in esame è stata oggetto di uso agricolo fino al periodo 2013–2014, l'intervento proposto assume le caratteristiche di una riqualificazione ambientale, volta a incrementare la compatibilità ecologica con l'intero contesto . In tale ottica, il progetto comporta una significativa riduzione dell'impronta antropica preesistente, con ricadute positive in termini di funzionalità ecologica e qualità paesaggistica. In particolare, le azioni previste comprendono:

- Riduzione dei volumi edilizi emergenti, al fine di contenere l'impatto visivo e migliorare l'inserimento nel contesto
- Aumento delle superfici a permeabilità naturale, con incremento delle aree a prateria e vegetazione erbacea spontanea
- Rimozione della linea elettrica aerea e dei relativi sostegni, che alimenta l'edificio, con conseguente eliminazione di elementi di disturbo visivo e frammentazione ecologica

È inoltre prevista la completa bonifica delle aree in cui è stata rilevata la presenza di rifiuti (versante nord e aree limitrofe al fabbricato e versante sud ad ovest del fabbricato), attraverso interventi di riqualificazione, recupero e rinaturalizzazione, come dettagliato negli elaborati progettuali relativi alla sistemazione a verde.

4.9.1. Verifica di compatibilità con le Aree Floristiche ex L.R.n. 52/1974

L'area di intervento non coinvolge perimetrazioni di aree floristiche protette ex L.R: n.52/1974 (figura n.27, riferimento cartografia regionale Conero versante meridionale)

4.9.2. Conclusioni

La valutazione condotta sugli interventi interferenti con il perimetro ZSC/ZPS, per gli elementi forniti



Fig. 27 - Perimetrazione dell'area floristica Conero Meridionale. In evidenza l'area di intervento, esterna al confine dell'area floristica protetta.

e descritti nella presente relazione ha dato esito negativo. Ovvero la procedura di valutazione ha accertato l'assenza di effetti negativi significativi sull'integrità del sito censito "Natura 2000". La valutazione condotta, sulla base degli elementi descritti nella presente relazione e delle misure progettuali previste, consente di escludere incidenze negative significative sull'integrità dei siti Natura 2000 interessati, con riferimento alla ZSC/SIC IT5320007 "Monte Conero" e, per l'ambito di influenza, alla ZPS IT5320015 "Monte Conero". L'intervento non determina perdita o frammentazione di Habitat di interesse comunitario cartografati, non comporta incremento stabile della pressione antropica e introduce misure migliorative in termini di gestione delle acque, riduzione del ruscellamento, arretramento del fabbricato dalla scarpata, rinaturalizzazione e tutela delle componenti vegetazionali esistenti.

È possibile concludere in maniera oggettiva che il piano o l'intervento non determinerà incidenza significativa, ovvero che non pregiudicherà il mantenimento dell'integrità del sito/N2000 coinvolto, tenuto conto degli obiettivi e delle misure di conservazione.

L'intervento proposto ha come finalità principale la riqualificazione del fabbricato esistente, apportando miglioramenti complessivi al contesto in cui si inserisce. Rispetto allo stato attuale si evidenziano i seguenti aspetti migliorativi:

- La volumetria complessiva risulta ridotta rispetto all'edificio preesistente, con una conseguente diminuzione del carico urbanistico;
- La nuova configurazione, articolata in due volumi sfalsati su uno e due livelli, comporta una riduzione dell'altezza massima rispetto alla precedente costruzione di tre piani, nel rispetto delle prescrizioni del qp02 e del regolamento del parco del conero;
- Le superfici impermeabili vengono ridotte mediante la rimozione delle pavimentazioni cementizie esistenti, a favore di un aumento della permeabilità del suolo;
- L'impianto planivolumetrico è arretrato rispetto alla linea di versante e semplificato nelle geometrie, incrementando le superfici di suolo libero;
- L'edificio sarà energeticamente autonomo, grazie a un sistema integrato comprendente pannelli fotovoltaici, batterie di accumulo, solare termico, e sistemi per il riutilizzo delle acque meteoriche e reflue a fini irrigui. L'unico allaccio previsto è quello alla rete idrica;
- La vegetazione infestante (ailanti e robinie) verrà rimossa e sostituita con esemplari autoctoni secondo quanto prescritto dalla normativa vigente;
- È previsto una siepe perimetrale disposta in modo irregolare, finalizzata a migliorare la continuità ecologica degli Habitat e a favorire la fauna locale;
- È prevista la soppressione della linea elettrica aerea esistente a servizio del fabbricato e la rimozione dei relativi sostegni, con eliminazione di un elemento di disturbo visivo e percettivo. Il nuovo edificio sarà energeticamente autonomo e non richiederà il mantenimento della linea elettrica aerea esistente.
- La destinazione d'uso a residenza non subirà modifiche.

Nel complesso, l'intervento si configura come un'azione di riqualificazione ambientale e paesaggistica ad alto valore aggiunto, fondata sull'integrazione tra l'architettura proposta, la morfologia del sito e le dinamiche ecosistemiche locali.

L'edificio si adatta all'andamento naturale del terreno, evitando sbancamenti e modellazioni altimetriche, e adotta una tipologia costruttiva coerente con i caratteri storici e paesaggistici del contesto, con un impatto visivo minimo.

L'area interessata dalla trasformazione ricade al di fuori di Habitat di interesse comunitario e insiste su superfici individuate dal Piano di Gestione del Parco del Conero come "Urbanizzato Civile" e "Seminativo in Rotazione".

La presente proposta progettuale, come già evidenziato, tiene conto in modo integrale delle indicazioni espresse dai tecnici del Parco del Conero circa la possibile presenza di Habitat lungo il versante sud, adottando conseguentemente soluzioni progettuali orientate alla piena tutela di tale ambito e alla minimizzazione di ogni potenziale interferenza.

In tale quadro, il progetto rappresenta un'occasione strategica per la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio,

non solo compatibile con le finalità di tutela, ma concretamente orientato alla loro attuazione.
In conclusione, l'intervento non si configura come un mero atto edilizio, bensì come un dispositivo progettuale di rigenerazione ambientale e paesaggistica, coerente con gli indirizzi del Parco del Conero e della rete Natura 2000, e capace di attivare processi virtuosi di tutela e valorizzazione territoriale.

5. Allegato: lista di controllo dello studio di screening

Tav.3 Lista di controllo dello studio di screening (interventi)		
Generalità	Denominazione dell'intervento	Demolizione e ricostruzione di un fabbricato di tre livelli con ricomposizione volumetrica di un immobile per la realizzazione di un edificio unifamiliare ad uso residenziale
	Normativa di riferimento	Regolamento del Parco del Conero, Quaderno del parco 02, Ret Comune di Sirolo, Legge Regionale 19/2023
	Comune/Interessati/i	Sirolo (AN)
	Proponente	Denominazione: Danilo Petrelli Indirizzo: via S.Maurizio al Lambro n.4 Brugherio (MB) E-mail: danilo_petrelli@yahoo.it
	Timbro e firma del tecnico	 
	Dich. sostitutiva atto di norietà	
Ambito di riferimento	Inquadramento territoriale	Superficie di intervento :si Sovrapposizioni con altri interventi: no Vincoli presenti: si Aree Naturali protette nazionali o regionali:si Parco del Conero Siti di interesse comunitario Natura 2000 (ZPS)
	Ubicazione e caratteristiche stazionali	SI
	Obiettivi e finalità	SI
Caratteristiche dell'intervento	Azioni ed opere previste	SI

Tav.3 Lista di controllo dello studio di screening (interventi)		
Previsioni di trasformazione territoriale	Infrastrutture	NO: non previste in progetto
	Interventi con movimentazioni di terreno	SI: Ubicazione: area di progetto Dimensioni: perimetro max 756 mq circa, per fondazioni e sistemazioni esterne Tempi di attuazione: 30giorni
	Insediamenti abitativi, turistici e produttivi su aree naturali e/o seminaturali	SI: Ubicazione: area di progetto Dimensioni: perimetro max 756 mq circa, sistemazioni esterne comprese Tempi di attuazione: 200 giorni
	Cambi colturali su vaste superfici	NO: non previste in progetto
Previsioni di trasformazione territoriale (continua)	Riduzione di aree ecotonali	NO: Il progetto prevede una maggiorazione delle aree verdi calpestabili rispetto allo stato attuale
	Modifica di ambienti fluviali e perifluviali	NO: l'area di intervento non è prossima a tali ambienti
	Modifica di ambienti costieri	NO: l'area di intervento non è prossima a tali ambienti
	Modifica di ambienti collinari e montani	NO: l'area di intervento ricade in un sottosistema di tipo urbano
Siti Natura 2000	Elenco dei siti interessati	SI: ZPS cod. IT5320015 "Monte Conero" e ZSC/SIC cod. IT5320007 "Monte Conero"
	Modalità della caratterizzazione naturalistica della parte dei siti interessati	SI: Analisi dell'area di intervento
		SI: Analisi dell'area vasta
		NO: Formulario (l'intervento non incide direttamente su Habitat di interesse comunitario)
		NO: Banche dati naturalistiche (l'intervento non incide direttamente su Habitat di interesse comunitario)
		SI: Rilievi di campo

Tav.3 Lista di controllo dello studio di screening (interventi)		
Siti Natura 2000	Modalità della caratterizzazione naturalistica della parte dei siti interessati	SI: Fonti bibliografiche
		SI: Metodiche analitiche
	Contenuti della caratterizzazione naturalistica della parte dei siti interessati	SI: Habitat naturali secondo lo schema di Tav. 1 (DGR 220/2010)
		Specie animali delle Dir. 92/43/CEE e 79/409/CEE e delle Liste Rosse nazionale e regionale: Lista (SI) Fenologia (SI) Dati censimenti (SI) Superficie Habitat di specie (SI)
		Specie vegetali delle Liste Rosse nazionale e regionale: Lista (SI) Fenologia (SI) Dati censimenti (SI) Superficie Habitat di specie (SI)
		Comunità vegetali in senso fitosociologico: Lista (SI) Superficie interessata (SI) Struttura della vegetazione (SI) Rilievi fitosociologici (SI)
Elaborati tecnici e grafici	Relazione tecnica	SI
	Tavola di inquadramento rispetto alle previsioni urbanistiche	SI
	Principali Tavole	Planimetria: SI
		Sezioni: SI
	Tavole dell'ubicazione dell'intervento (1:10.000)	Sovrapposta agli Habitat naturali: SI
	Documentazione fotografica	SI
Verifica di compatibilità	Con la normativa vigente nell'Area Naturale Protetta	SI
	Con le misure di conservazione vigenti nei Siti Natura 2000	SI

Tav.3 Lista di controllo dello studio di screening (interventi)		
Verifica di compatibilità	Con i fattori di vulnerabilità nei siti Natura 2000	SI
	Con le aree floristiche di cui alla L.R. n. 52/1974	SI
Individuazione degli impatti	Cause e fattori di impatto	Tipo di impatto: SI
		Genere di Impatto: SI
		Quantità dell'impatto: SI

Ancona, 30/06/2026

I tecnici:
Ing. Ruben Carboni

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA
Ing. Ruben CARBONI
A 3654
Ingegneria Civile e Ambientale
Cl 4/S - Architettura e Ingegneria edile

Dott. Agr. Maurizio Bianchelli

ORDINE DOTTORI AGRONOMI DOTTORI FORESTALI - MARCHE
Dott. BIANCHELLI MAURIZIO n. 320 ALBO