

**VERBALE**

delle deliberazioni del

**CONSIGLIO DIRETTIVO**

**Copia**

N. 22

del 24/02/2026

OGGETTO: PARERE PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA, ai sensi dell'art.2.7 del Regolamento del Parco per l'intervento di demolizione e ricostruzione con cambio d'uso di edificio in disuso, definito incongruo, localizzato all'interno del Parco del Conero\_ ditta Malatini – Comune di Camerano.

L'anno duemilaventisei, il giorno ventiquattro del mese di febbraio alle ore 19,00 nella sala delle adunanze, il CONSIGLIO DIRETTIVO, con l'intervento dei signori:

CONTE Luigi	- Presidente
PICCIAFUOCO Riccardo	- Vicepresidente
CICCARELLI Anna Maria	- Consigliere
CIRCELLI Giacomo	- “
DONNINELLI David	- “
MENGARELLI Alessandro	- “
TEMPERINI Valerio	- “

Sono assenti i Consiglieri: PAOLUCCI Mario e ROLDI Roberto.

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

ha adottato la retroscritta deliberazione

## IL CONSIGLIO DIRETTIVO

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

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

Con voti favorevoli unanimi;

### DELIBERA

- 1) di esprimere il seguente parere:
  - parere favorevole.
- 2) di inviare la presente delibera al Comune di Camerano per opportuna competenza.

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

### DELIBERA

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

\*\*\*\*\*

## DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Premesso che,

con nota acquisita a ns. prot. n. 259 il 27/01/2026, il Comune di Camerano ha presentato la documentazione per la richiesta di parere indicata in oggetto.

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

Il procedimento è già stato valutato per la materia di VAS.

Con delibera di Consiglio Direttivo n. 131 del 27/11/2025 è stato indicato che non si ritiene necessario sottoporre il presente Piano a VAS e che la richiesta di parere urbanistico sul PRU dovrà essere corredata dalla documentazione indicata in sede di commissione tecnica e nel documento istruttorio.

In questa fase è richiesto il parere di tipo urbanistico ai sensi dell'art. 2.7 del Regolamento e il progetto sarà invece sottoposto a richiesta di nulla osta.

La documentazione presentata è corredata da tutta la documentazione richiesta con la delibera 131/25.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ciò indicato la pratica è stata portata in commissione tecnica con istruttoria dall'Arch. Ludovico Caravaggi Vivian, che come indicato nel verbale del 19/02/2025 ha espresso il seguente parere:

**parere favorevole.**

Per quanto sopra si propone al Consiglio Direttivo ai sensi dell'art.2.7 del Regolamento del Parco di condividere e fare proprio il sopra riportato parere inviandolo al Comune di Camerano ed alla Provincia di Ancona.

Il Direttore  
F.to Dott. Marco Zannini

**ENTE PARCO DEL CONERO**  
(sede in Comune di Sirolo)  
- cod. 42204 -

---

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

**IL PRESIDENTE**  
F.to Luigi CONTE

**IL DIRETTORE**  
F.to Marco ZANNINI

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITA'**

- la presente **deliberazione**:
  - è stata pubblicata, mediante affissione all'albo pretorio, per quindici giorni consecutivi dal 11/03/2026
  - è stata comunicata:  Prefettura di Ancona
  - è stata trasmessa in data ....., Prot. n. .... alla Regione Marche – Comitato di Controllo
- è divenuta esecutiva:
  - perché dichiarata immediatamente eseguibile
  - decorsi 10 giorni dalla pubblicazione senza che siano pervenuti reclami
  - decorsi 20 giorni dal timbro di ricevuta apposto dal CO.RE.CO senza che siano intervenute interlocutorie e/o decisioni di annullamento
  - a seguito di comunicazione del Comitato regionale di Controllo di non aver riscontrato vizi di legittimità

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

li, .....

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