

VERBALE

delle deliberazioni del

CONSIGLIO DIRETTIVO

Copia

n. 23

del 24/02/2026

OGGETTO: Parere ai sensi dell'art.2.7 del Regolamento del Parco per Variante non sostanziale del piano di lottizzazione "comparto c2 di via S. Antonio" nella modifica della previsione edificatoria da cinque a quattro edifici con individuazione di quattro lotti. Comune di Sirolo

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

- di esprimere il seguente parere favorevole con le seguenti prescrizioni:
dato atto che il progetto del verde indicato nella tavola 4I con la tutela ed implementazione del filare di roverelle anche sul lotto 4 e le aree di rispetto delle alberature identificate graficamente nella tavola 3I hanno inciso significativamente sulla definizione del parere favorevole e sono condizione obbligatoria per la validità del parere. inoltre va aggiunta quale area di tutela anche il limite sud del lotto 4 dal confine fino al limite edificabile. In questi ambiti non sono ammessi interventi di edificazione anche di tipo pertinenziale e ogni altro intervento che possa ledere la vitalità delle alberature esistenti e delle alberature previste a mitigazione e compensazione dell'intervento stesso; è altresì obbligatorio che il prato in questi ambiti, dovrà essere conservato preservando il cotico erboso, non dovrà essere soggetta ad irrigazione né ad interventi di semina con materiale non raccolto in loco al fine di non alterarne la composizione specifica e garantire l'evoluzione naturale della stessa; è ammesso unicamente l'utilizzo di fiorume locale per eventuali interventi di miglioramento del cotico erboso e l'irrigazione di soccorso per gli arbusti di specie autoctona di nuovo impianto previsti in progetto. Il prato dovrà essere trinciato/ sfalcato fuori dal periodo riproduttivo dell'avifauna ovvero nei periodi di fine febbraio e primi di settembre. Gli interventi di sfalcio/trinciatura dovranno essere effettuati con ridotta velocità di avanzamento per consentire alla fauna di allontanarsi e dovranno essere preceduti da una perlustrazione a piedi dell'area da sfalciare/trinciare al fine di individuare (e quindi aggirare) eventuali nidi o tane che dovessero essere presenti nonché di raccogliere eventuali rifiuti.
- di inviare la presente delibera al Comune di Sirolo ed alla Provincia di Ancona per opportuna e rispettiva 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 del 17/11/2025 acquisita a ns. prot. n. 3385 il 19/11/2026, è stata presentata da parte del Comune di Sirolo la Variante al piano attuativo indicato in oggetto.

Rispetto al Piano attuativo il Consiglio direttivo con delibera n. 94 del 07/09/2023 si era espresso con parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

*“Il filare di *Quercus gr. pubescens* è oggetto di tutela e la sua salvaguardia ha inciso significativamente nel parere di compatibilità della lottizzazione; la sua compromissione può rendere nullo il parere positivo espresso.*

*Inoltre il filare/gruppo di alberature formato da *Pinus halepensis* è anch'esso oggetto di tutela paesaggistico ambientale e per tale ragione al momento si ritiene non possibile autorizzare l'abbattimento delle alberature *Pinus halepensis* individuate e non individuate negli elaborati interne ed esterne al lotto (chiaro che non sono autorizzati gli abbattimenti anche quelle indicate con il numero 2, 3, 5 e 16).*

Per tale ragione nei progetti per le urbanizzazioni primarie e per la realizzazione delle costruzioni, presentati per la richiesta di nulla osta, dovrà essere prodotto lo stato attuale dei luoghi con rilievo puntuale della posizione delle alberature esistenti con individuazione delle aree di pertinenza delle stesse alberature nel rispetto dell'art. 5.4 del Regolamento del Parco.

*In queste due aree non dovranno essere effettuati interventi che possano incidere sulla fisiologia delle piante e, in particolare, sull'apparato radicale, quali impermeabilizzazioni, scavi e riporti ed in ogni caso anche i sottoservizi dovranno essere posizionati a distanza maggiore a tre volte la circonferenza del fusto misurata a cm.130 di altezza; nell'area del filare/gruppo di *Pinus halepensis* potranno essere acconsentite deroghe qualora non vi siano soluzioni alternative all'abbattimento partendo dal presupposto che l'indice di edificabilità è un'espressione potenziale e non può essere considerato un valore inderogabile.*

Inoltre si ritiene importante nella progettazione valorizzare la presenza dei filari e dei nuclei arborati dato che possono essere facilmente ricondotti a valore paesaggistico di interesse considerata l'unicità della composizione e dalla quasi secolarità delle singole alberature.

Il procedimento in questione è l'espressione del parere rispetto alla variante al Piano di Lottizzazione indicato in oggetto nel rispetto dell'art. 2.7 del Regolamento del Parco.

Con nota del 01/12/2026 ns prot.n. 3498 alla documentazione presentata è stata richiesta integrazione documentale che “per l'espressione di un nuovo parere sulla lottizzazione da parte del consiglio direttivo già espresso con delibera n. 94/2023, occorre un approfondimento botanico vegetazionale con relazione di confronto paesaggistico del sistema verde esistente e di progetto, che descriva gli interventi in maniera approfondita in particolare rispetto al gruppo di piante di cui si chiede l'abbattimento per l'edificazione del lotto 4”.

Le integrazioni venivano quindi presentate in data 12/02/2026 ed acquisite a ns. prot.n. 402.

In sintesi trattasi di variante alla lottizzazione che prevede la divisione in quattro lotti invece dei cinque previsti in prima istanza (riducendo di fatto le aree impermeabili). Anche rispetto alla quota di imposta degli edifici c'è un lieve miglioramento rispetto agli scavi. gli abbattimenti previsti si riducono rispetto al primo progetto (oltre ad un pino che viste le condizioni è caduto in maniera naturale/vento) e viene prevista una riqualificazione generale del sistema verde.

L'approfondimento richiesto che rappresenta il seguente quadro di raffronto botanico/paesaggistico:

"L'attuale strada privata che conduce alle ville ubicate a monte del comparto in oggetto, verrà chiusa e al suo posto verrà riprofilata la scarpata e piantumata, in modo da costituire _sul lotto 4_ un filare di querce in continuità con quelle già presenti sulla scarpata in corrispondenza dei lotti 1, 2 e 3”;

la Visibilità dell'intervento dai principali punti visuali pubblici e quindi dai punti di maggiore intervisibilità può ritenersi nulla o non significativa;

gli abbattimenti di diritto preventivati, possibili e quindi autorizzabili rispetto alla L.R. 06/05 non modificano il filare oggetto di maggiore tutela di pini sul fronte alto (non prevedendo più un abbattimento previsto in prima istanza) e prevedendo due importanti misure di mitigazione:

viene stabilita nell'area di proprietà una fascia di rispetto delle alberate, che risulterà inedificabile e che dovrà essere mantenuta permeabile e priva di manufatti anche in fase di progettazione dei singoli lotti.

Tale superficie sarà costituita da una fascia di 9 metri a partire dal bordo stradale a tutela del filare di querce esistenti e di quelle che verranno messe a dimora per la sistemazione a verde e da tutta la superficie determinata dall'attuale area di pertinenza dei pini d'Aleppo interni alla proprietà a monte.

Il progetto del verde poi è stato integrato con elementi arborei (roverelle e olmi campestri) sulla scarpata stradale (nel precedente progetto erano previsti solo elementi arbustivi) e con la conservazione dell'individuo arboreo Ph1.

Le analisi effettuate permettono di dimostrare il miglioramento complessivo dell'ambito e la tutela sia del filare dei pini in posizione ovest che meritano la tutela paesaggistica che la tutela del filare di querce su strada con il miglioramento complessivo dello stesso con la progettazione del verde prevista.

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:

FAVOREVOLE CON LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

dato atto che il progetto del verde indicato nella tavola 4I con la tutela ed implementazione del filare di roverelle anche sul lotto 4 e le aree di rispetto delle alberature identificate graficamente nella tavola 3I hanno inciso significativamente sulla definizione del parere favorevole e sono condizione obbligatoria per la validità del parere.

inoltre va aggiunta quale area di tutela anche il limite sud del lotto 4 dal confine fino al limite edificabile.

In questi ambiti non sono ammessi interventi di edificazione anche di tipo pertinenziale e ogni altro intervento che possa ledere la vitalità delle alberature esistenti e delle alberature previste a mitigazione e compensazione dell'intervento stesso; è altresì obbligatorio che il prato in questi ambiti, dovrà essere conservato preservando il cotico erboso, non dovrà essere soggetta ad irrigazione né ad interventi di semina con materiale non raccolto in loco al fine di non alterarne la composizione specifica e garantire l'evoluzione naturale della stessa; è ammesso unicamente l'utilizzo di fiorume locale per eventuali interventi di miglioramento del cotico erboso e l'irrigazione di soccorso per gli arbusti di specie autoctona di nuovo impianto previsti in progetto.

Il prato dovrà essere trinciato/sfalciato fuori dal periodo riproduttivo dell'avifauna ovvero nei periodi di fine febbraio e primi di settembre. Gli interventi di sfalcio/trinciatura dovranno essere effettuati con ridotta velocità di avanzamento per consentire alla fauna di allontanarsi e dovranno essere preceduti da una perlustrazione a piedi dell'area da sfalciare/trinciare al fine di individuare (e quindi aggirare) eventuali nidi o tane che dovessero essere presenti nonché di raccogliere eventuali rifiuti.

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

Per quanto sopra si propone al Consiglio Direttivo di esprimere parere favorevole con le prescrizioni della commissione al Piano indicato in oggetto ai sensi dell'art. 2.7 del regolamento del Parco.

Resta chiaramente fatta salva la verifica della Provincia di Ancona in merito al procedimento intrapreso.

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