

VERBALE

delle deliberazioni del

CONSIGLIO DIRETTIVO

Copia

N. 89

del 06/08/2024

OGGETTO: Piano di recupero di iniziativa privata ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457/1978 su immobile in zona extraurbana sito in località Varano in variante al PRG_ Parere preliminare ai sensi dell'art. 2.7 del Regolamento del Parco del Conero.

L'anno duemilaventiquattro, il giorno sei del mese di agosto alle ore 15:30 nella sala delle adunanze, il CONSIGLIO DIRETTIVO, con l'intervento dei signori:

CONTE Luigi	- Presidente
PAOLUCCI Mario	- Vicepresidente
CICCARELLI Anna Maria	- Membro
CIRCELLI Giacomo	- “
TEMPERINI Valerio	- “

Sono assenti i Consiglieri: DONNINELLI David, PIANGERELLI Marco, PICCIAFUOCO Riccardo 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 fare proprio il parere della commissione tecnica e cioè fornire come contributo al PRU da presentare le seguenti indicazioni normative:

nelle NTA del PRU andranno indicate le seguenti norme regolamentari prescrittive per la progettazione dell'intervento:

a) deve essere presentato progetto specifico del ripristino della naturalità dei luoghi del sito ove verrà demolito l'edificio; i lavori di demolizione devono essere completati prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione del nuovo immobile ed il ripristino terminato prima della fine dei lavori sull'immobile.

b) eventuali nuove recinzioni lungo la strada dovranno essere adeguatamente arretrate di almeno ml 1,50 e comunque poste ad una distanza mai inferiore a 5 m dalla mezzeria della stessa strada;

c) con la richiesta di nulla osta dovrà essere presentata la verifica del raggiungimento del BAF obiettivo seguendo le indicazioni operative per la misurazione della permeabilità dei suoli come schematizzato nell'Allegato N - Indice BAF come previsto all'art. 3.25 del regolamento del Parco, nel rapporto tra lo stato di fatto (ambito A rinaturalizzazione) e lo stato di progetto (ambito B ricollocazione);

d) sono vietati ogni genere di cordoli e di muri di contenimento; per la realizzazione di opere di ritenuta terra, quando necessarie per motivi geologici ed idrogeologici, andranno utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica e la progettazione dovrà prevedere modifiche dell'andamento del terreno e/o alterazioni del cotico erboso solo dove strettamente necessario;

e) la progettazione dovrà tenere conto dei riferimenti tipologici indicati e contenuti all'art. 3.21 del regolamento del Parco e presentare una progettazione delle sistemazioni esterne con un'apposita valutazione botanico-vegetazionale che identifichi lo spazio come "aia" delle case coloniche tradizionali quale patrimonio di biodiversità e patrimonio culturale da preservare;

f) all'art. 6 delle NTA andrà sostituita la parola "assecondare" con la parola "avere"

g) l'edificio dovrà essere posizionato alla distanza minima ammessa rispetto alla distanza dalla strada e/o dalla recinzione progettata.

Rispetto alle motivazioni di questa ultima prescrizione e per effetto di quanto indicato agli articoli 3.26 del Regolamento del Parco andrà in ogni caso diminuita la superficie del lotto "ambito B ricollocazione" nelle misure indicate per il lotto "ambito B ricollocazione" cioè di mq 980 traslando il confine ovest verso il versante in posizione più arretrata verso est più distante dalla frana cartografata dal PAI F-14-0140 (P3).

Ai sensi dell'art.2.3 del Regolamento nella realizzazione degli interventi si deve tener conto delle misure per la tutela della fauna di cui all'allegato H.

- di inviare la presente delibera al Comune 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 N. 100717 del 12/06/2024 acquisita a ns. prot. n. 1818 il 13/06/2024, è stata presentata da parte del Comune di Ancona la proposta indicata in oggetto;

la proposta prevede:

Il complesso edilizio oggetto del presente Piano di Recupero, costituito da un fabbricato rurale adibito ad abitazione dei proprietari dell'annesso fondo agricolo, è sito in frazione Varano (ex via Boranico contrada Campolungo) n. 167, circa 400 m ad est del nucleo storico della frazione, in zona isolata, immediatamente a valle del primo tratto della strada vicinale Campolungo, sul versante collinare esposto a sud.

è dichiarato che "Un movimento franoso, verificatosi nel 1978, ha reso l'immobile completamente inagibile come certificato da specifica ordinanza sindacale di sgombero del medesimo anno; i successivi eventi sismici, il progresso del fenomeno franoso e tutti gli eventi meteorici succedutesi negli anni dal 1978 ad oggi hanno ridotto il fabbricato e la sua struttura resistente in stato di totale dissesto".

Il dissesto idrogeologico è descritto nell'allegato Rapporto Geologico/Geotecnico (Dr. Geol. Marco Manfredi) e individuato nel Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Marche (P.A.I.) con il perimetro F-14-0140 ed è stato rilevato un rischio frana R2 (medio) e un grado di pericolosità P3 (medio-alto).

il PRU prevede quindi di effettuare un intervento di demolizione totale e delocalizzazione dell'edificato in altro sedime con fedele ricostruzione in termini di sagoma, volume e planimetria _questo è indicato in relazione_ nelle norme viene indicato precisamente che "la ricostruzione del fabbricato principale dovrà assecondare forma, dimensione, volumetrie, allineamenti e rapporti spaziali dei manufatti rurali preesistenti, conservando e/o ristabilendo le originarie caratteristiche tipologico-formali appartenenti all'edilizia storico-tradizionale rurale locale secondo il tipo edilizio e le caratteristiche edilizie storiche, conseguendo la sicurezza antisismica ai sensi del D.M. 17.01.2018 2008 e il miglioramento dell'efficienza energetico-ambientale".

L'intervento di demolizione e fedele ricostruzione con mantenimento della sagoma, potrà essere attuato entro un raggio superiore a quello massimo di 50 m dall'area di sedime preesistente, in quanto l'edificio risulta localizzato in area P.A.I. P3 come previsto all'art. 1.4 del regolamento del Parco;

è prevista anche la rinaturalizzazione del suolo su cui insiste l'edificio esistente, garantendo il ripristino dello stato naturale del terreno nonché la rimozione di tutti i materiali di natura antropica, conservando ed integrando il sistema del verde esistente.

vi è anche un'analisi delle superfici oggetto di trasformazione nella verifica dell'invarianza idraulica.

mitigazioni e compensazioni sono indicate nella "Relazione di Sostenibilità Ambientale", ripresa nelle NTA come indicate nelle NTA è indicato di tenere conto dell'allegato H.

rispetto ad una prima valutazione la proposta non si pone in contrasto con la disciplina del parco dato atto che saranno poi richiesti parere in sede di VAS e variante oltre che per la richiesta di nulla osta.

tale pratica è stata esaminata in sede di commissione tecnica in data 24/07/2024 che ha espresso rispetto a questa proposta preliminare il seguente parere:

FAVOREVOLE CON LE SEGUENTI PRESCRIZIONI:

nelle NTA del PRU andranno indicate le seguenti norme regolamentari prescrittive per la progettazione dell'intervento: (nel rispetto dell'art. 1.4 del regolamento)

a) deve essere presentato progetto specifico del ripristino della naturalità dei luoghi del sito ove verrà demolito l'edificio; i lavori di demolizione devono essere completati prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione del nuovo immobile ed il ripristino terminato prima della fine dei lavori sull'immobile.

(nel rispetto art. 3.17 del regolamento del Parco)

b) eventuali nuove recinzioni lungo la strada dovranno essere adeguatamente arretrate di almeno ml 1,50 e comunque poste ad una distanza mai inferiore a 5 m dalla mezzeria della stessa strada;

(nel rispetto art. 3.28 del regolamento del Parco, art. 9 del q.P.03 del PdP)

c) con la richiesta di nulla osta dovrà essere presentata la verifica del raggiungimento del BAF obiettivo seguendo le indicazioni operative per la misurazione della permeabilità dei suoli come schematizzato nell'Allegato N - Indice BAF come previsto all'art. 3.25 del regolamento del Parco, nel rapporto tra lo stato di fatto (ambito A rinaturalizzazione) e lo stato di progetto (ambito B ricollocazione);

(nel rispetto art. 3.23 del regolamento del Parco)

d) sono vietati ogni genere di cordoli e di muri di contenimento; per la realizzazione di opere di ritenuta terra, quando necessarie per motivi geologici ed idrogeologici, andranno utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica e la progettazione dovrà prevedere modifiche dell'andamento del terreno e/o alterazioni del cotico erboso solo dove strettamente necessario;

(nel rispetto art. 3.21 del regolamento del Parco)

e) la progettazione dovrà tenere conto dei riferimenti tipologici indicati e contenuti all'art. 3.21 del regolamento del Parco e presentare una progettazione delle sistemazioni esterne con un'apposita valutazione botanico-vegetazionale che identifichi lo spazio come "aia" delle case coloniche tradizionali quale patrimonio di

biodiversità e patrimonio culturale da preservare;

(nel rispetto dell'art. 3.21 e 1.4 del Regolamento oltre per la coerenza con le altre parti delle NTA dello stesso PRU)

f) all'art. 6 delle NTA andrà sostituita la parola "assecondare" con la parola "avere"

(nel rispetto art. 7 e art. 9 del q.p. 02 del Piano del Parco e dell'art. 3.23 del regolamento del Parco in quanto il posizionamento dell'immobile che nel planivolumetrico posto a distanza di 20 m nella parte di maggiore pendenza, si porrebbe in contrasto con i suddetti articoli, prevedendo riporti tali da modificare i caratteri paesaggistici tipici rurali e la realizzazione di interventi di riporto e di consolidamento non risulterebbero compatibili con il contesto generale e particolare qui rilevabile)

g) l'edificio dovrà essere posizionato alla distanza minima ammessa rispetto alla distanza dalla strada e/o dalla recinzione progettata.

Rispetto alle motivazioni di questa ultima prescrizione e per effetto di quanto indicato agli articoli 3.26 del Regolamento del Parco andrà in ogni caso diminuita la superficie del lotto "ambito B ricollocazione" nelle misure indicate per il lotto "ambito B ricollocazione" cioè di mq 980 traslando il confine ovest verso il versante in posizione più arretrata verso est più distante dalla frana cartografata dal PAI F-14-0140 (P3).

Ai sensi dell'art.2.3 del Regolamento nella realizzazione degli interventi si deve tener conto delle misure per la tutela della fauna di cui all'allegato H.

In definitiva si ritiene di poter fornire il parere della commissione in maniera preliminare come contributo al PRU da presentare a questo Ente nelle procedure di parere come SCA in sede di VAS e di parere urbanistico.

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

Quanto sopra viene descritto facendo visionare la proposta al Consiglio.

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 29/08/2024
 - 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