



GIUNTA REGIONE MARCHE

DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE, TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE
Settore Urbanistica, Paesaggio ed Edilizia Residenziale Pubblica
Commissione Regionale per la Tutela del Paesaggio

COMMISSIONE REGIONALE PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO

Verbale della seduta del 20 marzo 2024

La seduta ha inizio ore 10:15.

Sono presenti i seguenti Componenti della Commissione:

Arch. Maria Cristina BOROCCI (Presidente) - Dirigente della Settore “Urbanistica, Paesaggio ed Edilizia Residenziale Pubblica” – Regione Marche;

Ing. Massimiliano GABRIELLI – Responsabile P.O. Settore “Urbanistica, Paesaggio ed Edilizia Residenziale Pubblica” – Regione Marche;

Arch. Cecilia CARLOROSI - Segretario Regionale per le Marche *ad interim* del Ministero della Cultura -Soprintendente per l’Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Ancona e Pesaro e Urbino - Ministero della Cultura (in videoconferenza);

Arch. Rossella BELLESI – delegata Soprintendente per l’Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Ascoli Piceno, Fermo e Macerata - Ministero della Cultura (in videoconferenza);

Arch. Adele Goretta CAUCCI (Esperto)

Arch. Achille BUCCI (Esperto)

Prof. Arch. Antonello ALICI (Esperto)

Arch. Gian Luca RONGONI Dirigente della Provincia di FERMO Settore II°: Sostenibilità – Infrastrutture – Innovazione (in videoconferenza);

Arch. Carmen STORONI Provincia di Pesaro Urbino - “Servizio 3 - Amministrativo - Ambiente - Trasporto Privato - Urbanistica - Pianificazione Territoriale – (*delega*) (in videoconferenza).

Non presente:

Ten. Col. Luisa FELIZIANI - Comando Regione Carabinieri Forestale “Marche”

Sono inoltre presenti:

Assessore Giovanni ANGELINI Comune di PETRIANO (PU);

Geom. Giulia CANCELLIERI e Geom. Roberto BISCONTI Comune di MONTEGIORGIO (FM) - (*delega*).

La Presidente, constatata l’esistenza del numero legale, dichiara aperta la seduta e passa ad affrontare i punti all’ordine del giorno.



- **Proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico, a fini paesaggistici, di un'area denominata "Paesaggio collinare di Riceci", sita nel Comune di Petriano (PU), ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. d) del D.Lgs. 42/2004.**

La Presidente introduce il tema della proposta di vincolo e fa presente che l'area individuata dal Comune comprende una zona interessata anche dalla realizzazione di una discarica, ed invita i componenti della Commissione a fornire il loro contributo per poter avere una visione complessiva delle problematiche del luogo al fine della valutazione del valore paesaggistico del territorio. Lascia la parola all'Ing. Gabrielli per il prosieguo dei lavori.

L'Ing. Massimiliano Gabrielli propone l'approvazione del verbale della seduta precedente già anticipato ai componenti per le vie brevi. Non ci sono osservazioni, il verbale della seduta del 14/12/2022 è approvato. Dà la parola all'Assessore del Comune di Petriano che rilascia il proprio contributo in merito alla proposta di vincolo paesaggistico.

L'Assessore Giovanni Angelini del Comune di Petriano, come quanto specificato già nell'atto deliberativo, afferma di aver inoltrato la richiesta di notevole interesse pubblico al fine di salvaguardare il luogo dalla realizzazione della discarica in quanto l'area ben visibile da Urbino si trova a meno di 1000 mt da un sito ricompreso nella rete Natura 2000 e soprattutto si trova su un calanco in cui è presente una serie di vincoli integrali che per il Comune rappresenta una tutela del paesaggio.

Specifica, inoltre, che la Giunta Comunale ha riconosciuto la valenza paesaggistica del luogo tanto da valorizzarlo investendo sulla riqualificazione della strada bianca che attraversa l'area - vecchio tratturo- prolungandola in modo da mettere in comunicazione la Valle del Foglia con la Valle dell'Apsa, al fine di incentivare il 'turismo verde e ambientale'.

L'Ing. Gabrielli illustra ai Componenti della Commissione la proposta di vincolo ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. d) del D.Lgs. 42/2004 pervenuta dal Comune alla Regione Marche.

Dall'istanza si rileva che l'area collinare interessata dalla proposta di vincolo si trova nella parte nord orientale del Comune di Petriano a ridosso della frazione Gallo; mostra l'inquadramento dell'area sulla cartografia ed il perimetro proposto su CTR, evidenziando che l'area è scarsamente urbanizzata, ci sono solo pochi raggruppamenti di case. L'area confina a nord con il Comune di Vallefoglia ad est e ad ovest con Urbino. Il Comune segnala che la peculiarità dell'area e del suo intorno è principalmente legata alla presenza di un territorio scarsamente antropizzato e di valenza ambientale ed agricola caratterizzata da punti panoramici sul distretto biologico e paesaggistico tutelato negli strumenti urbanistici comunali e sovracomunali. Inoltre questo sottolinea che il paesaggio collinare di Riceci è visibile dalla Città' di Urbino (patrimonio dell'UNESCO) ed è riconoscibile dal centro storico di Montefabbri (uno dei borghi più belli d'Italia), dal Parco delle Cesane, e a sud dall'area termale "Terme di Raffaello".

Sono presenti nell'area emergenze geomorfologiche come i calanchi, i corsi d'acqua, la strada panoramica, i boschi ed il paesaggio agricolo; tutto questo costituisce un "quadro di non comune bellezza dal rilevante interesse paesaggistico".

Il Comune afferma, nella sua proposta, che le caratteristiche territoriali, ambientali, paesaggistiche dell'area e del suo intorno sono principalmente legate alla presenza di elementi di naturalità, insediamenti rurali, e di punti panoramici unici e di eccezionale valore, e l'integrazione di tutti questi elementi costituisce una unitarietà ed unicità di paesaggio che rende peculiare e rappresentativa l'area interessata.

L'Ing. Gabrielli mostra il perimetro proposto dal Comune sulla base del quale l'Ufficio Urbanistica e Paesaggio della Regione ha predisposto una simulazione tridimensionale. Detto



GIUNTA REGIONE MARCHE

DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE, TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE

Settore Urbanistica, Paesaggio ed Edilizia Residenziale Pubblica

Commissione Regionale per la Tutela del Paesaggio

perimetro esclude la frazione di Gallo ed una zona residenziale limitrofa, mentre ricomprende un insediamento storico di crinale; inoltre l'area è attraversata da strade panoramiche di crinale la cui quota media è di circa 250 m slm. Prosegue mostrando una simulazione della visuale a volo d'uccello sovrastante il Palazzo Ducale, nel centro di Urbino, da cui si vede l'area proposta nonché la vista speculare, dall'area oggetto della richiesta verso la Città di Urbino, facendo notare le strade bianche che la percorrono.

L'Assessore del Comune di Petriano interviene illustrando le caratteristiche morfologiche dell'area ed individua il calanco verso Urbino come sito interessato dalla realizzazione della discarica, specificando che è visibile da Porta Santa Lucia a Urbino.

Aggiunge che, al fine di apportare misure ulteriori di tutela, il Comune ha inoltrato alla Comunità Montana una richiesta per ampliare le aree dei siti Natura 2000 limitrofe alla zona.

L'Ing. Gabrielli indica sulla cartografia regionale le aree SIC e ZPS marginali all'area individuata dalla proposta di vincolo. Prosegue poi illustrando l'azonamento del PRG del Comune di Petriano che interessa l'area, caratterizzato prevalentemente da un territorio agricolo punteggiato da piccoli insediamenti nella campagna. In prossimità della località 'La Villa' sono previste una piccola zona di espansione e una piccola area di completamento.

L'Arch. Carmen Storoni conferma che, il punto individuato è situato lungo la strada panoramica, non si tratta di una zona urbanistica "B" di completamento residenziale ma è l'individuazione di un luogo di preghiera, infatti è presente un'edicola religiosa; inoltre specifica che l'insediamento posto a nord è un agglomerato rurale composto da circa 10-12 abitazioni.

L'Ing. Gabrielli, prosegue analizzando gli aspetti storici e culturali caratterizzati dalla presenza della Chiesa di San Giovanni Battista di Riceci, databile intorno al sec. XVIII, inserita sia tra i beni architettonici del SIRPAC che nell'allegato 2 del PPAR, di cui è rimasta solo la facciata. È inoltre presente un'edicola della Madonna dei Sodi, che non è un luogo storico ma di culto e di devozione popolare. Inoltre fa presente che nell'istanza il Comune segnala che dalle colline di Riceci si ha una visione panoramica che spazia a 360° verso la Città Ducale di Urbino, con lo sfondo dei promontori del Monte Catria, Nerone, Petrano, Monte Carpegna, Sasso Simone e Simoncello, la vista su San Marino e San Leo, il mare romagnolo e il Borgo di Montefabbri.

Nella proposta del Comune di Petriano è presente la cartografia relativa ai vincoli di cui all'art. 142 comma 1 lett. c) del Codice 42/2004; le aree tutelate per legge sono il Torrente Apsa a sud dell'abitato di Gallo ed il Fosso Ripe di Coldazzo che lambisce l'area a nord. Prosegue illustrando i vincoli paesaggistici dell'area proposta riportati nel PRG e nella cartografia fornita dal Comune: i corsi d'acqua, i crinali, e le aree a pendenza elevata e la chiesa individuata nell'allegato 2 con la fascia di tutela. Sono presenti anche gli ambiti di tutela botanico-vegetazionale e le aree di tutela dei versanti.

L'Arch. Storoni aggiunge che nell'area è presente una strada di alta percettività visiva con una fascia di tutela di 20 ml. per lato.

L'Ing. Gabrielli prosegue con l'individuazione dell'area di vincolo proposta nelle cartografie del vigente Piano Paesistico Ambientale Regionale, dove si riscontrano: una zona di rispetto ambientale su tutta l'area individuata (tav. 6 PPAR - Sottosistemi territoriali generali), il paesaggio agrario che interseca parzialmente la delimitazione del confine proposto (tav. 8 PPAR - Centri e nuclei storici e paesaggio agrario di interesse storico-ambientale), le componenti della struttura geomorfologica, comprendenti i corsi d'acqua e i crinali (tav. 12 PPAR - Componenti della struttura geomorfologica, Classificazione dei corsi d'acqua e dei crinali), il centro storico di Petriano, che si trova al di fuori del perimetro proposto, nella tav. 15



GIUNTA REGIONE MARCHE

DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE, TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE

Settore Urbanistica, Paesaggio ed Edilizia Residenziale Pubblica

Commissione Regionale per la Tutela del Paesaggio

PPAR (centri e nuclei storici e ambiti di tutela cartograficamente delimitati), la Chiesa di S. Giovanni Battista a Riceci - delimitata dalla zona individuata con il punto 1 nella tav. 16 PPAR (Manufatti storici extraurbani e ambiti di tutela cartograficamente delimitati) e interessa l'area anche la cartografia Tav. 7 PPAR relativa agli "Ambiti di alta percettività visuale, strade e punti panoramici".

L'Arch. Achille Bucci chiede di rivedere la Tav. 6 nella quale è indicato l'ambito relativo all'area di rilevanza per valori paesaggistici e ambientali con il n. 30 al fine di verificare se tale ambito è effettivamente individuato come area C 'unità di paesaggio di qualità diffusa'. La dott.ssa Storoni conferma.

L'Arch. Cecilia Carolosi fa presente che nell'area risulta già essere stata negli anni realizzata una discarica e chiede al Comune di fornire alla Commissione elementi informativi in merito.

L'Assessore Giovanni Angelini conferma che negli anni '70 c'era una discarica ma agli atti di archivio del Comune non sono state trovate informazioni in merito. Il Comune, a tale scopo, ha chiesto ufficialmente alla Regione Marche, di intraprendere il percorso per la caratterizzazione del luogo, per verificare il sito e il livello di inquinamento; inoltre si è proposto come soggetto attuatore della bonifica.

La Presidente chiede se in parallelo è in corso la procedura per l'autorizzazione della nuova discarica, se è stata convocata la Conferenza dei servizi e che tipo di rischio geomorfologico c'è nell'area della proposta di vincolo.

L'Arch. Carolosi, a tal proposito conferma che il 14 marzo si è svolta una conferenza di tipo istruttorio per acquisire i pareri degli Enti coinvolti mentre la Provincia ha indetto una Conferenza dei Servizi decisoria fissata per agosto, in cui dovrebbe essere o meno approvato il progetto. Ritiene pertanto che la Commissione debba valutare eventuali sovrapposizioni tra i due procedimenti.

L'Arch. Storoni interviene specificando che si tratta di due procedimenti distinti e paralleli, uno per valutare il valore paesaggistico per l'istituzione del vincolo mentre l'altro riguardante l'iter autorizzativo della nuova discarica di Riceci. In merito all'iter autorizzativo della discarica, comunica che in data 14 marzo, si è svolta la Conferenza di Servizi istruttoria dove sono stati evidenziati anche i vincoli in rapporto al piano di gestione rifiuti; la CdS decisoria è fissata per il 6 agosto. Conferma che seppur trattandosi di due procedimenti paralleli e distinti è auspicabile fissare una data di sopralluogo in tempi brevi, per analizzare la proposta di notevole interesse promossa dal Comune di Petriano.

Inoltre, in riferimento all'area interessata dal progetto della discarica, specifica che è presente un'area in frana P3 posta al centro, oltre ad altre frane P1. Poi continua e aggiunge che trattasi di zona caratterizzata da calanchi di grande interesse geologico. Evidenzia che l'area ricade all'interno della Rete Ecologica Marche (REM). Chiede che venga verificato dal Comune se l'area sia interessata dalla tutela specifica quale Area V - ad alta percettività di visuale - nonché chiede conferma della presenza dell'area C - qualità diffusa del paesaggio. Aggiunge che gran parte dell'area è interessata da versanti con pendenze oltre il 30% e da due corsi d'acqua tutelati ai sensi dell'art. 29 delle NTA del PPAR. Riferisce che non ci sono vincoli paesaggistici. Aggiunge che vi è la presenza di un bosco piantumato nei primi anni '80, che tale bosco è sottoposto a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 6/2005; questo, potrebbe essere un elemento determinante ai fini della definizione della perimetrazione dell'area da tutelare, lo stesso bosco ricade in parte all'interno del progetto della discarica. Chiede infine, considerata la presenza della Soprintendenza, se il suddetto bosco, così come individuato, può considerarsi tutelato anche ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. g)



GIUNTA REGIONE MARCHE

DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE, TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE

Settore Urbanistica, Paesaggio ed Edilizia Residenziale Pubblica

Commissione Regionale per la Tutela del Paesaggio

L'Assessore del Comune di Petriano propone ai Componenti della Commissione di svolgere un sopralluogo sul posto, manifestando la disponibilità da parte degli Uffici del Comune a fornire la documentazione per le verifiche tecniche che la Commissione è tenuta a fare.

L'Arch. Achille Bucci specifica ulteriormente che il progetto della futura discarica è un intervento sicuramente importante per quel territorio ma la Commissione è chiamata a definire e valutare attentamente il valore paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del Codice 42/2004 dell'area proposta dal Comune; infatti la "vincolistica preventiva" non è prevista dal Codice del Paesaggio. Pertanto suggerisce di lasciare in secondo piano il discorso della discarica che non aggiunge valore ai fini della valutazione dell'area proposta dal Comune all'attenzione della Commissione.

La Presidente concorda.

L'Arch. Carolosi, ritiene che la valutazione sull'apposizione del vincolo debba tener conto delle valenze dell'intera area e che la perimetrazione dovrà essere meglio definita.

I componenti proseguono l'analisi delle caratteristiche paesaggistiche dell'area.

L'Arch. Adele Goretta Caucci interviene in riferimento alla perimetrazione proposta facendo presente che dal punto di vista morfologico la testa del crinale arriva fino alla località 'Il Montino', sito fuori dal perimetro, pertanto bisogna valutare l'ipotesi di inserire questa porzione. Inoltre specifica che è necessario integrare la richiesta di vincolo esplicitando gli obiettivi e le tutele da rispettare.

L'Assessore ricorda che la strada bianca è inserita nei Sentieri del Ducato ed è utilizzata a fini turistici. Infatti il Comune ha investito anche su una ristrutturazione ancora in atto di un punto di informazione turistica e deposito di biciclette oltre che nella riqualificazione della strada bianca e nella rispettiva manutenzione. Specifica che, anche se il Comune ha una vocazione derivata da una tradizione agricolo industriale, ha compreso l'importanza del territorio dal punto di vista turistico-ricettivo; infatti nel Comune è presente anche un impianto termale e ci sono delle potenzialità per la predisposizione del territorio al turismo ambientale. In merito alla discarica esistente attesta l'impegno della Giunta Comunale a cercare fondi sia per la bonifica che per il successivo uso dell'area.

Il Prof. Antonello Alici chiede elementi cartografici integrativi alla Provincia e al Comune, per la valutazione paesaggistica dell'area, la quale presenta tanti elementi caratteristici da preservare.

A tale scopo l'Ing. Gabrielli rinnova la richiesta, alla Provincia ed alla Soprintendenza, di produrre un contributo istruttorio sulle emergenze significative dell'area da tutelare dal punto di vista paesaggistico.

I Componenti della Commissione concludono i lavori per la proposta di notevole interesse richiesta dal Comune di Petriano decidendo di svolgere un sopralluogo nell'area in data 9 aprile 2024.



GIUNTA REGIONE MARCHE

DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE, TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE

Settore Urbanistica, Paesaggio ed Edilizia Residenziale Pubblica

Commissione Regionale per la Tutela del Paesaggio

- **Proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico, a fini paesaggistici, di un'area denominata "Viale alberato di villa Passeri-Ganucci", sita nel Comune di Montegiorgio (FM), ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. a) e b) del D.Lgs. 42/2004.**

L'Ing. Gabrielli introduce il tema della proposta presentata dal Comune di Montegiorgio specificando quanto riscontrato durante l'ultima seduta del 14/12/2022 della Commissione Regionale per la Tutela del Paesaggio.

La proposta è relativa alla villa costruita nella seconda metà del '700 come residenza di campagna con annesso parco che storicamente veniva utilizzato anche come foro boario. L'ingresso della villa è caratterizzato da un viale alberato disposto su quattro file a coppie di due alberi per lato, costituito da 255 lecci, e altri 3 alberi, due cedri del Libano e un leccio, individuati nel censimento degli Alberi Monumentali delle Marche realizzato dal Corpo Forestale dello Stato, mentre solo il viale alberato è presente nel censimento nazionale alberi monumentali. *(Si visionano le schede del censimento).*

Il complesso denominato "Fontebella" dal nome di una sorgente che sgorgava nei pressi, comprende la villa, la chiesetta di San Francesco e gli edifici annessi a servizio della villa. Le cantine della villa sono delle strutture di epoca romana – cisterne - su cui è presente il vincolo archeologico. *(Si visiona la scheda del vincolo archeologico).*

A lato del lungo viale di accesso, in direzione est, una campagna caratterizzata dagli elementi diffusi del paesaggio agrario che delinea una zona di rispetto del luogo. Nella zona ovest, dal terrazzamento presente davanti alla villa, si gode della vista panoramica verso i Monti Sibillini e sulla campagna circostante, attualmente deturpata dalla presenza dell'impianto fotovoltaico.

Nella tavola del PPAR 1989 n.10 (Zone archeologiche, strade consolari e luoghi di memoria storica) viene segnalata l'area della villa come vincolata nonché come "area di centuriazione romana"; inoltre nel PRG è individuata l'area di rispetto del viale della villa.

A tal proposito, il tecnico del Comune di Montegiorgio Geom. Giulia Cancellieri, riferisce che nell'ultima variante del piano è stato preso atto dell'impianto fotovoltaico che è costruito in una zona agricola, rappresentandolo anche cartograficamente. Inoltre, nel PRG, è indicato cartograficamente anche il vincolo archeologico.

Prosegue l'Ing. Gabrielli riferendo che nella seduta del 10/05/2018 è stata discussa per la prima volta la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico ricordando che sulla stessa, la "Commissione" nella seduta precedente, si era già espressa in maniera favorevole circa le motivazioni alla base della richiesta di tutela. Inoltre nella successiva seduta del 18/12/2018 è stato deciso di effettuare anche un sopralluogo sul posto, che si è svolto il 31/01/2019 da parte dei componenti della "Commissione".

A seguito dei sopralluoghi, gli Uffici della Regione Marche, hanno elaborato un'ipotesi di perimetrazione delle aree da sottoporre a tutela che comprendeva il parco, fino al confine a ridosso dell'impianto fotovoltaico, seguendo gli allineamenti catastali, la zona a monte della villa, lungo la strada comunale e proseguendo ad est fino alla Strada Provinciale che confluisce verso la rotonda a sud per poi seguire la strada Faleriense.

Nella riunione del 14/12/2022, la "Commissione" ha deciso di allargare l'area da tutelare comprendendo anche i terreni dove insiste l'impianto fotovoltaico, fino al limite fisico costituito dal fosso della Lavara.



GIUNTA REGIONE MARCHE

DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE, TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE

Settore Urbanistica, Paesaggio ed Edilizia Residenziale Pubblica

Commissione Regionale per la Tutela del Paesaggio

A seguito di detta seduta gli Uffici Regionali hanno redatto una cartografia con il perimetro come sopra descritto trasmessa in sede di convocazione della riunione odierna.

Inoltre gli Uffici Regionali, in collaborazione con l'Arch. Rosella Bellesi Funzionario della Soprintendenza per le Province di Macerata, Fermo e Ascoli Piceno, hanno redatto una scheda della proposta di vincolo, al fine di preservare e tutelare il bene descritto secondo le disposizioni del D.Lgs. 42/2004. Per tale compilazione è stato utilizzato come modello la scheda "ville con parco o giardino storico" approvata dal Comitato Tecnico Regione Marche – Ministero della Cultura, istituito a seguito dell'intesa per l'aggiornamento del Piano Paesaggistico, nella seduta del 26/06/2013.

La proposta di vincolo è stata predisposta sia ai sensi dell'**art. 136 comma 1 lett. a)** *"le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali"* per la presenza degli alberi monumentali; che ai sensi della **lett. b)** *"le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza"* per la presenza del vasto parco e zone agricole limitrofe.

L'area perimetrata restituita su cartografia tecnica viene illustrata alla Commissione.

L'Arch. Bucci fa presente che la parte della strada Provinciale può essere ricompresa nel perimetro anche in relazione alla centuriazione indicata nelle tavole del PPAR.

L'Arch. Bellesi interviene asserendo che il PPAR individua l'area relativa alla centuriazione sulla villa e l'asse della centuriazione a est della villa e del viale.

I componenti della "Commissione" convergono nel delineare la nuova perimetrazione.

Il Tecnico del Comune Geom. Cancellieri interviene osservando che a nord-ovest del perimetro che è stato tracciato dai tecnici della Regione, lungo la strada vicinale, vi è una zona B4 residuale completata in cui sono presenti un impianto ispezionabile e un aggregato urbano di recente costruzione che non possiedono peculiarità storiche. Inoltre chiede di rettificare il perimetro escludendo l'area di altra proprietà su cui è edificato un edificio di recente costruzione a est del perimetro ed anche l'area a nord-ovest dove è presente un serbatoio.

L'Arch. Bellesi chiede quale sia l'interferenza tra il vincolo e la presenza dell'abitazione di altra proprietà e del serbatoio nell'area perimetrata, poiché il vincolo non è relativo alla inedificabilità dell'area.

L'Arch. Bucci chiarisce che il vincolo paesaggistico non prevede una inedificabilità bensì un'edificabilità condizionata, con degli obblighi delineati nelle prescrizioni a tutela del vincolo stesso a salvaguardia del paesaggio. In questo caso il vincolo è volto a preservare la villa, le aree e le presenze importanti di rilievo paesaggistico che caratterizzano l'intorno della villa e che meritano attenzione dal punto di vista paesaggistico. La presenza di un'area di rispetto intorno alla villa deve essere trattata adeguatamente nel caso di eventuali trasformazioni.

Il fatto che le aree tutelate abbiano anche altri proprietari rispetto a quello della villa non è un elemento dirimente, ma il vincolo viene apposto al fine di evitare l'inserimento di interventi incongrui che potrebbero inficiare l'unità di paesaggio riconosciuta come meritevole di tutela.

L'Ing. Gabrielli legge le motivazioni della proposta del vincolo e le relative prescrizioni d'uso illustrandole ai Componenti della Commissione.



GIUNTA REGIONE MARCHE

DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE, TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE

Settore Urbanistica, Paesaggio ed Edilizia Residenziale Pubblica

Commissione Regionale per la Tutela del Paesaggio

Il documento si compone dell'Allegato 1, relativo alla "Descrizione dell'area e motivazioni della proposta di vincolo paesaggistico", e dell'Allegato 2, relativo alla "Disciplina d'uso"; inoltre sono presenti gli Allegati A, B e C relativi alle planimetrie cartografiche che individuano univocamente il perimetro dell'area sottoposta a tutela.

Nello specifico, vanno preservati e tutelati: **la Villa** (dimora storica della Famiglia Passeri-Ganucci), **il Parco circostante**, con il suo **viale alberato**, censito come FVM 209, con **alberi secolari** tra i quali 2 Cedri del Libano (FVM n. 217 e 216), un Leccio (FVM 211) e le **zone agricole complementari** comprese tra la strada Statale Faleriense, la strada provinciale n. 161 di Castagneto, la strada comunale Contrada San Savino ed il fosso della Lavara.

L'istituzione dell'area vincolata è finalizzata alla tutela attiva e alla valorizzazione del paesaggio e delle identità che essa esprime.

Le **prescrizioni**, ai sensi dell'art 140 comma 2 del D Lgs. 42/2004, forniscono indicazioni di tutela finalizzate a garantire la conservazione dei valori naturali, botanico-vegetazionali, storico-culturali e paesaggistici riconosciuti per l'ambito in questione, evidenziando dove necessario alcune specifiche cautele per la gestione delle possibili trasformazioni.

Queste sono finalizzate alla tutela:

- del sistema insediativo dal particolare valore storico culturale, archeologico e paesaggistico;
- dell'elemento di valore identificato dal vincolo tramite la protezione, il mantenimento ed il consolidamento dell'attuale assetto botanico vegetazionale con particolare attenzione alle specie arboree e floristiche originarie;
- dell'integrità e della qualità del contesto naturale circostante in diretta relazione visiva con il bene e salvaguardia della visibilità panoramica dell'area tutelata.

L'Arch. Bucci, in merito alle disposizioni di tutela relative agli aspetti archeologici, osserva che occorre rettificare la dicitura relativa alle opere di scavo nelle zone esterne alle aree vincolate ai fini archeologici, prevedendo che esse siano 'preventivamente comunicate' alla Soprintendenza e non 'autorizzate'.

L'Arch. Caucci, in merito alla protezione, il mantenimento ed il consolidamento dell'attuale assetto botanico vegetazionale, specifica che il viale alberato faceva parte integrante e sostanziale del giardino storico, il quale non esiste più. Pertanto qualsiasi intervento anche di conservazione dovrebbe essere subordinato ad uno studio della struttura storica del giardino per capire se alcuni elementi arborei possano essere recuperati; sicuramente un'analisi storico-vegetazionale del giardino storico del suo insieme supporta la valorizzazione dell'area per qualsiasi tipo di intervento di manutenzione dovrà essere fatto. L'obiettivo della tutela è anche ripristinare i complessi rapporti storici che caratterizzavano la villa con l'intorno del giardino.

L'Arch. Bellesi chiede di visionare il catasto gregoriano, che viene analizzato dalla Commissione; inoltre propone che sia inserito nelle prescrizioni l'indirizzo che i futuri interventi di manutenzione straordinaria sul giardino debbano rispettare le caratteristiche storico vegetazionali dello stesso. Specifica poi di voler proseguire la ricerca per l'apposizione di un vincolo monumentale specifico sulla villa, perché sulla stessa è presente attualmente solo il vincolo archeologico sul sottosuolo.



GIUNTA REGIONE MARCHE

DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE, TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE

Settore Urbanistica, Paesaggio ed Edilizia Residenziale Pubblica

Commissione Regionale per la Tutela del Paesaggio

I lavori della Commissione proseguono con l'analisi di dettaglio del perimetro dell'area da tutelare, rettificandolo su punti fissi individuati sulla base delle particelle catastali. Il perimetro dell'area individuata, pertanto, si estenderà dalla strada Statale Faleriense, seguendo la strada Provinciale n. 161 di Castagneto, poi la strada comunale Contrada San Savino ed il fosso della Lavara, proseguendo da questo, sull'allineamento individuato dal confine tra le particelle 3 e 365 del Foglio 50 (attraversando la particella 368 del Foglio 50) fino ad intersecare la strada vicinale di Ferrarini in corrispondenza dello spigolo nord est della particella 365 del Foglio 50; da questo spigolo il confine prosegue seguendo l'allineamento per il punto di intersezione tra le particelle 408 e 658 del Foglio 42 fino alla strada Comunale Contrada San Savino.

L'area in questione viene rappresentata su Carta Tecnica Regionale (CTR) - scala 1:10.000 – quale cartografia di riferimento per la delimitazione delle aree vincolate e restituita graficamente utilizzando i criteri identificativi previsti dalla Circolare Ministeriale n 12/2011.

Il perimetro proposto viene delimitato in parte seguendo le infrastrutture viarie di comunicazione statale, provinciale e comunale, il reticolo idrografico e in parte utilizzando indicazioni derivanti da mappali e fogli catastali. Per i tratti delimitati utilizzando riferimenti catastali il perimetro viene anche rappresentato su cartografia catastale scala 1:1.000.

La "Commissione" approva gli Allegati 1, 2, A, B e C come aggiornati dagli Uffici Regionali, facenti parte del verbale della seduta, al fine di proporre alla Giunta Regionale l'istituzione del vincolo paesaggistico "Villa Fontebella già Villa Passeri-Ganucci con parco" ai sensi dell'articolo 136, comma 1 lettere a) e b) del D.Lgs. 42/2004.

Alle ore 13:15 la Presidente dichiara terminata la seduta.

Il Verbalizzante
Arch. Marica Tataranni

f.to La Presidente
della "Commissione Regionale per la Tutela del Paesaggio"
Arch. Maria Cristina BOROCCI