



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 25 luglio 2024

La seduta ha inizio ore 10:30.

Sono presenti i seguenti Componenti della Commissione:

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

Ing. Massimiliano GABRIELLI – Responsabile E.Q. Settore "Urbanistica, Paesaggio ed Edilizia Residenziale Pubblica" – Regione Marche;

Arch. Cecilia CARLOROSI - Soprintendente per l'Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Ancona e Pesaro e Urbino - Ministero della Cultura (in videoconferenza) ;

Arch. Giovanni ISSINI – Soprintendente per l'Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Ascoli Piceno, Fermo e Macerata - Ministero della Cultura (in videoconferenza fino alle ore 13.25);

Dott.ssa Sara TROTTA - Segretariato Regionale del Ministero della Cultura per le Marche (*delega*);

Arch. Adele Goretta CAUCCI (Esperto)

Arch. Achille BUCCI (Esperto)

Prof. Arch. Antonello ALICI (Esperto - in videoconferenza)

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 presenza dalle ore 10:45).

Non presente:

Ten. Col. Luisa FELIZIANI - Comando Regione Carabinieri Forestale "Marche"

Sono inoltre presenti:

Arch. LUCARELLI Soprintendenza per l'Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Ancona e Pesaro e Urbino - Ministero della Cultura – consulente per l'argomento relativo alla cds (in videoconferenza).

Arch. Marica TATARANNI - Funzionario del Settore "Urbanistica, Paesaggio ed Edilizia Residenziale Pubblica" – Regione Marche.

La Presidente, constatata l'esistenza del numero legale, dichiara aperta la seduta ed introduce le tematiche relative alle proposte di dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 illustrando, quindi, l'ordine del giorno riguardante i seguenti argomenti:



GIUNTA REGIONE MARCHE

DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE, TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE

Settore Urbanistica, Paesaggio ed Edilizia Residenziale Pubblica

Commissione Regionale per la Tutela del Paesaggio

1. Istruttoria dei contributi tecnici pervenuti dagli enti competenti relativamente alla Proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. b), del D.Lgs. 42/2004 - "Paesaggio collinare di Riceci" - Comune di PETRIANO (PU);
 2. Istruttoria delle osservazioni ai sensi dell'art. 139, co.5, D.Lgs. 42/2004, pervenute dai proprietari possessori o detentori del bene, relativamente alla "Proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico, a fini paesaggistici, dell'area denominata "Villa Fontebella già Villa Passeri-Ganucci con Parco", sita nel Comune di Montegiorgio (FM), ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. b) del D.Lgs. 42/2004.
- **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.**

L'ing. Massimiliano Gabrielli illustra il lavoro istruttorio svolto dalla Regione Marche e dai componenti della Commissione Regionale per la Tutela del Paesaggio ricordando che in data 16/04/2024 è stato svolto anche un sopralluogo nell'area individuata dal Comune di Petriano e nelle zone limitrofe alla proposta in oggetto; fa presente, inoltre, che sono pervenuti presso il settore urbanistica della Regione i contributi istruttori di competenza della Provincia di Pesaro Urbino, il contributo della Soprintendenza per l'Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Ancona e Pesaro e Urbino, il contributo del settore territori interni parchi e rete ecologica regionale nonché il contributo del Segretariato inoltrato poco prima della seduta e per questo motivo non ancora visionato. Prosegue dando la parola ai rappresentanti degli Enti coinvolti affinché possano meglio illustrare gli studi condotti nell'analisi della proposta di cui sopra.

La Soprintendente arch. Carlorosi prende la parola per relazionare in merito al contributo fornito dalla Soprintendenza per l'Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Ancona e Pesaro e Urbino, ed illustrare la proposta di salvaguardia e gli indirizzi di tutela rappresentati con lo specifico contributo già formalmente presentato, contenente anche la componente archeologica (prot. UER ID n. 0878583 del 08/07/2024).

La Soprintendente prosegue analizzando lo studio delle componenti naturali del luogo, le componenti antropico culturali, percettive, visuali ed archeologiche.

Dallo studio condotto "emerge come il paesaggio sia considerato, nel suo insieme e nelle sue componenti fondamentali, di valore visuale". Inoltre, risulta che "le viste e le prospettive offerte dal crinale verso le coltivazioni agricole e le colline della catena appenninica sono il principale valore di questa area".

Tenendo conto del contesto differenziato del luogo esaminato, che si sviluppa su un sistema collinare collegato da percorsi delle strade panoramiche, la Soprintendenza ha elaborato una proposta di vincolo dell'area che "considera due distinti livelli di tutela la cui perimetrazione è stata definita sulla base della componente morfologica dei luoghi presi in esame, delle componenti rurali ed insediative": il primo livello definisce una tutela più stringente ed il suo perimetro interessa prevalentemente il Comune di Petriano, con zone ricadenti anche nei Comuni di Urbino e Vallefoglia, ricucendo ad ovest il nodo ecologico della SIC 12 e della ZPS 04, sino ad arrivare alla SP56 e a nord est ricomprendendo le estensioni boschive ai margini di Coldazzo; il secondo livello - il cui perimetro si attesta lungo la zona urbanizzata di Ponte Ermellina e della Frazione Gallo nella zona più prossima alla SP 423 - configura una sorta di "area filtro" interposta tra le aree fortemente antropizzate e l'area di primo livello.

L'arch. Borocci interviene osservando che, come quanto si evince dalla cartografia, il contesto territoriale indicato nella proposta di notevole interesse è caratterizzato da un sistema naturale



GIUNTA REGIONE MARCHE

DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE, TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE

Settore Urbanistica, Paesaggio ed Edilizia Residenziale Pubblica

Commissione Regionale per la Tutela del Paesaggio

strutturato con caratteristiche ambientali ben conservate, ma al contempo presenta fragilità dal punto di vista morfologico, quali la diffusa presenza dei calanchi.

L'arch. Carolosi conferma che il sistema dei calanchi è una fragilità in un contesto di "qualità paesaggistica diffusa". A tal proposito specifica che il perimetro della proposta di vincolo, individuato cartograficamente nel documento, segue l'andamento dei versanti ed i margini delle emergenze geomorfologiche dei calanchi e dei corsi d'acqua, definendo due ambiti di tutela di primo e secondo livello.

Specifica inoltre che le caratteristiche paesaggistiche analizzate si estendono oltre i confini comunali di Petriano, e che si è tenuto conto anche della presenza delle aree di tutela ambientale SIC e ZPS limitrofe all'area considerata.

La Presidente riassume quanto detto in precedenza specificando che la Soprintendenza nel contributo istruttorio ha definito la proposta di vincolo interessando i territori di 3 Comuni: Urbino, Petriano e Vallefoglia.

L'arch. Carolosi conclude il suo intervento illustrando la proposta contenuta nel contributo istruttorio in merito agli indirizzi ed ai criteri di tutela generali e specifici per l'area di tutela di primo livello, volti a garantire la compatibilità ecologica e la tutela dei crinali, la conservazione degli scorci panoramici, nonché relativamente agli interventi che prevedano rinaturalizzazione, mitigazione e opere di compensazione per l'area di tutela di secondo livello.

L'arch. Storoni prende la parola esprimendo interesse sul lavoro predisposto dalla Soprintendenza e condividendo la proposta del MIC condotta su due livelli di tutela che interessano l'area più estesa dei comuni di Urbino, Petriano e Vallefoglia, rispetto al perimetro delineato dal Comune di Riceci. Prosegue descrivendo il contributo istruttorio fornito dalla Provincia di Pesaro Urbino, acquisito con prot. UER ID n. 0571135 del 13/05/2024, condotto mediante lo studio della genesi e della forma del territorio illustrato per mezzo dei seguenti elaborati: carta dei segni naturali e seminaturali, carta dei segni antropici, carta della visibilità, analisi dell'intervisibilità del paesaggio collinare di Riceci. L'architetto conclude poi analizzando i valori e le vulnerabilità del paesaggio collinare di Riceci.

L'arch. Carolosi nel relazionare sulla documentazione inoltrata precisa che per la proposta di tutela espressa non risulta appropriato usare la denominazione corrente "Paesaggio collinare di Riceci" poiché da quanto emerso l'unità di paesaggio ha un'ampiezza maggiore e interessa parte del territorio altri comuni oltre a Petriano (Vallefoglia e Urbino).

L'arch. Caucci al fine di comprendere le 'micro-unità di paesaggio' presenti nell'area, propone di indagare le dinamiche intercorse negli ultimi cento anni, al fine di comprendere l'evoluzione del paesaggio nel tempo. Inoltre afferma che l'area indagata necessita di una tutela per cui è indispensabile definire quali sono gli elementi da preservare e in quale modo. Al fine di definire il perimetro dell'area da tutelare è necessario ricercare e tener conto degli aspetti antropici del luogo mediante l'approfondimento delle relazioni che ci sono all'interno di questo paesaggio, analizzando e studiando gli aspetti culturali, naturalistici e percettivi con i Comuni contermini sia sotto il profilo visuale che in ambito relazionale e sociale. Per completare la valutazione e la conoscenza di questa area dal punto di vista dei caratteri da tutelare manca questa ulteriore analisi di ricerca.

L'arch. Bucci, ringraziando del lavoro svolto sin ora da Regione, Soprintendenza e Provincia, e condividendo quanto proposto dall'arch. Caucci, osserva che, dall'analisi condotta nell'ambito del territorio di Petriano, e dal sopralluogo sembra emergere che il paesaggio si è evoluto in due modalità diverse su un versante e l'altro rispetto alla valle centrale dove è collocata la frazione di Gallo; pertanto ritiene interessante capire se questo risultato attuale sia dovuto ad



GIUNTA REGIONE MARCHE

DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE, TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE

Settore Urbanistica, Paesaggio ed Edilizia Residenziale Pubblica

Commissione Regionale per la Tutela del Paesaggio

una diversa evoluzione dei due versanti, oppure, se queste due situazioni siano caratterizzate storiograficamente, morfologicamente oltretutto geologicamente. L'analisi storica è utile a capire se le due situazioni paesaggistiche erano diversificate storicamente o se questo distinguo è l'esito di una trasformazione nel tempo, al fine di comprendere e valutare se trattasi o meno di due unità distinte di paesaggio; e se sia necessario un provvedimento di tutela differenziato.

Inoltre, osserva, che è necessario svolgere una riflessione relativamente all'area di contatto tra la zona di trasformazione di recente urbanizzazione e le zone di paesaggio seminaturale, in quanto queste sono le aree di maggior criticità su cui andrebbe proposta la valorizzazione e il recupero paesaggistico delle zone degradate; un esempio è la mancata gestione dal punto di vista paesaggistico della superficie di contatto delle scarpate situate tra la zona industriale e la frazione Gallo. Pertanto, se si introduce il vincolo, sarebbe opportuno fornire delle indicazioni di tutela anche dei territori in trasformazione, pensando e studiando come nel tempo il territorio si possa trasformare, programmando una tutela nel tempo anche delle zone che sin ora non sono state considerate paesaggio. Pertanto, conclude esprimendo la necessità di svolgere questi due approfondimenti.

L'arch. Borocci interviene proponendo un approfondimento sull'evoluzione di questo paesaggio da chiedere al Comune di Petriano.

L'arch. Bucci condivide ed aggiunge che 'questa trasformazione probabilmente è legata all'evoluzione avvenuta negli ultimi 50-60 anni, al venir meno delle condizioni di utilizzo del territorio legate alla mezzadria; quindi, con l'abbandono dei terreni dovuto anche alla meccanizzazione, in alcuni territori vi è stata una evoluzione dei fenomeni erosivi, in altri territori, invece, il calanco è una presenza morfologica storicizzata. L'approfondimento dovrebbe riguardare l'evoluzione storico-paesaggistica negli ultimi 100 anni.'

L'arch. Storoni concorda.

L'ing. Gabrielli afferma che le aree vicine al perimetro indicato dal Comune sono comunque meritevoli di tutela, anzi è presente un paesaggio molto articolato su cui sarebbe necessario estendere un ulteriore approfondimento.

L'arch. Alici interviene apprezzando il metodo proposto dalla Soprintendenza di analisi puntuale dei valori integrati proposti in un'ottica evolutiva; aggiunge che 'la parte a sud del Comune deve essere inclusa nella valutazione del contesto da tutelare, il quale presenta diverse unità di paesaggio che presuppongono diversi livelli di vincolo e gradi di tutela. Specifica che il supplemento di analisi ad integrazione del contributo della Soprintendenza è necessario da parte della Commissione; d'altra parte il Comune, se ha intenzione di tutelare il suo territorio, dovrebbe recepire questi elementi nel suo strumento di pianificazione.

L'arch. Borocci interviene affermando che da un certo punto di vista si bilanciano gli equilibri dell'area, dove c'è una zona industriale fra l'altro degradata e un paesaggio marchigiano meraviglioso da tutelare.

L'arch. Alici fa presente che nella Convenzione Europea del Paesaggio viene trattata la tematica delle zone da riparare: alcune zone che hanno avuto una storia di occupazione oggi possono essere riparate.

L'arch. Storoni aggiunge che i livelli della proposta potrebbero essere anche più di due, gli stessi potranno differenziare il territorio da tutelare con quello da rigenerare analizzando le diverse dinamiche di trasformazione del paesaggio.

L'arch. Carlorosi osserva che tuttavia un perimetro va specificato: la proposta della Soprintendenza individua un'area con dei caratteri peculiari specifici, coerenti e uniformi da



GIUNTA REGIONE MARCHE

DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE, TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE

Settore Urbanistica, Paesaggio ed Edilizia Residenziale Pubblica

Commissione Regionale per la Tutela del Paesaggio

questo punto di vista; andando oltre la viabilità raffigurata nella cartografia a delimitazione dell'area, questi caratteri mutano. Inoltre specifica che, dagli approfondimenti condotti, la Soprintendenza ha escluso il borgo di Petriano in quanto non ricompreso nell'unità individuata.

L'arch. Borocci chiede se gli altri due centri storici di Vallefoglia e Urbino per la Soprintendenza hanno un altro tipo di valutazione.

L'arch. Carlorosi specifica che non è stato ritenuto opportuno ricomprendere nell'unità di paesaggio il sistema insediativo che presenta delle caratteristiche differenti. L'architetto conclude affermando che la Soprintendenza ha formulato nel contributo istruttorio una proposta, ma la definizione sulle valutazioni da adottare resta comunque in capo alla Commissione.

L'arch. Borocci interviene segnalando l'opportunità di studiare se tra le aree urbanizzate e il resto del territorio, quindi tra aree di unità di paesaggio diverse, si possano ricostruire storicamente delle relazioni al fine di ricucire le aree di risulta presenti sul territorio.

L'ing. Gabrielli; illustrando l'area sulla cartografia, propone di seguire degli elementi fisici presenti nel territorio per definire il perimetro dell'area da tutelare, come ad esempio il crinale.

L'arch. Storoni concorda sul seguire gli elementi fisici presenti nel territorio per definire il perimetro dell'area da tutelare, osserva che sarebbe opportuno seguire a nord la strada di crinale rappresentando, come evidenziato nel contributo istruttorio trasmesso, che tale strada è un percorso, un tracciato, con una forte valenza storica, riconosciuta e riconoscibile.

L'arch. Bucci prende atto, sulla base delle relazioni fatte dalla Provincia, Soprintendenza e Segretariato, della rilevanza dal punto di vista paesaggistico dell'area proposta dal Comune; tuttavia bisogna verificare l'estensione dell'area di interesse paesaggistico mediante l'analisi storica, socio-culturale, territoriale e di comprensione dell'abitato e la sua evoluzione, comprendendo anche il centro abitato di Montefabbri. Questo approfondimento dovrebbe comprendere anche il nucleo storico di Petriano per capire quali erano storicamente i rapporti tra le due parti del territorio; inoltre bisogna in primis capire se il territorio che si trova oltre la stazione di Gallo fino ad arrivare a Montefabbri debba essere tutelato di per se, quindi se costituisce una parte di una unità di paesaggio da tutelare con un ulteriore proposta di vincolo ed un altro perimetro, oppure se per altre caratteristiche possa far parte della stessa proposta di vincolo. Aggiunge poi che la Regione tiene conto, per ogni dichiarazione di notevole interesse, delle relazioni che intercorrono tra paesaggi consolidati e le aree in trasformazione, tra la conservazione e la trasformazione, al fine di una corretta gestione del territorio.

L'ing. Gabrielli propone ai componenti di chiedere un contributo istruttorio anche agli altri Comuni limitrofi interessati; inoltre riferisce che è stata eseguita una ricerca nell'archivio dell'Ufficio regionale e presso gli archivi della Soprintendenza in merito ad eventuali proposte di vincolo nell'ambito della delimitazione dei galassini ma senza esito.

Aggiunge, infine, che per una migliore definizione e riconoscibilità del vincolo sugli strumenti urbanistici è necessario delimitare il perimetro dell'area tutelata seguendo gli elementi fisici, quali strade e corsi d'acqua presenti nel territorio. Propone di svolgere, tramite un lavoro di equipè con la collaborazione della Provincia e della Soprintendenza, un ulteriore studio per verificare le zone prossime al perimetro proposto dal Comune. Pertanto si chiede la collaborazione dell'arch. Lucarelli della Soprintendenza che ha partecipato ad analizzare la questione.

La Commissione a seguito dell'illustrazione dei contributi istruttori redatti dalla Soprintendenza e dalla Provincia ha preso atto che ci sono dei presupposti di interesse paesaggistico tali da



GIUNTA REGIONE MARCHE

DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE, TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE

Settore Urbanistica, Paesaggio ed Edilizia Residenziale Pubblica

Commissione Regionale per la Tutela del Paesaggio

supportare la richiesta ricevuta; pertanto ritiene necessario svolgere ulteriori approfondimenti nelle zone limitrofe all'area interessata dalla proposta di vincolo.

L'arch. Carlorosi ringrazia i convenuti e saluta poiché il successivo argomento all'ordine del giorno non rientra nelle competenze della Sabap di Ancona e Pesaro e Urbino.

-“Proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico, a fini paesaggistici, dell'area denominata “Villa Fontebella già Villa Passeri Ganucci con Parco” sita nel Comune di Montegiorgio (FM) ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. a) e b) del D.Lgs. 42/2004.

La Presidente constatato la presenza della Provincia di Fermo, della Soprintendenza, del Segretariato e dei componenti esperti della Commissione, dà la parola all'ing. Gabrielli per un riepilogo della procedura amministrativa del vincolo in oggetto.

L'ing. Gabrielli riepiloga l'iter amministrativo: con DGR n. 807 del 27 maggio è stata approvata la delibera di adozione del vincolo; a seguito della delibera di adozione è stata effettuata la pubblicazione all'albo pretorio del Comune; il Codice del Paesaggio prescrive la pubblicazione per 90 giorni, quindi la pubblicazione all'albo pretorio, iniziata il 30 maggio, rimarrà in pubblicazione fino al 29 agosto. Il 30 maggio è stata inviata, via pec e via raccomandata, la lettera di notifica ai proprietari, i quali possono presentare osservazioni entro 30 giorni dalla notifica della proposta di vincolo. Le pec inviate sono state tutte recapitate ai destinatari mentre due raccomandate sono tornate al mittente dopo il periodo di giacenza di 30 giorni presso gli Uffici postali. Si osserva che l'art. 1335 c.c. prevede che sia considerata consegnata ed attuativa ogni comunicazione passata in compiuta giacenza. In ogni caso, al fine di una maggiore efficacia della fase di pubblicità dell'atto, gli Uffici regionali hanno chiesto ai Comuni di residenza dei proprietari (Comune di Montegiorgio e Comune di Macerata) di notificare la DGR e l'adozione del vincolo tramite messi comunali.

Entro 30 giorni dal termine della pubblicazione all'albo pretorio, quindi ulteriori 30 giorni dal 29 agosto, i portatori di interesse a livello ambientale possono presentare osservazioni.

Pertanto la Giunta, come previsto dall'art. 140 del D.lgs. 42/2004. deve approvare il vincolo entro 60 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni da parte dei portatori di interesse, quindi entro il 27 novembre.

Fino ad ora sono pervenute otto osservazioni, delle quali quattro sono identiche pur essendo state presentate in maniera disgiunta da diversi soggetti.

La Commissione procede ad analizzare analiticamente ogni osservazione pervenuta.

Osservazione 1 - prot. n. 0793718 del 24/06/2024

- a) Si invoca l'applicabilità al caso di specie della disposizione di cui all'art. 12, co. 3-bis, secondo periodo del dlgs. n. 387/2003 in virtù del permesso di costruire n. 45 del 28 settembre 2010, rilasciato dal Comune di Montegiorgio prima dell'avvio del procedimento in questione.



GIUNTA REGIONE MARCHE

DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE, TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE

Settore Urbanistica, Paesaggio ed Edilizia Residenziale Pubblica

Commissione Regionale per la Tutela del Paesaggio

La Commissione valuta che:

- a) il vincolo non limita l'operatività dell'impianto fotovoltaico già autorizzato ma ha efficacia nel caso in cui vi siano delle modificazioni dell'impianto soggette a nuova autorizzazione è una previsione di legge cogente, pertanto l'osservazione non è pertinente.

Si precisa che "il procedimento di vincolo non prevede un divieto a priori di inedificabilità dell'area ma introduce una necessità di autorizzazione preventiva nel caso il proprietario voglia effettuare delle modificazioni come quanto previsto dall'art. 146 D.Lgs.42/2004 *"I soggetti di cui al comma 1 hanno l'obbligo di presentare alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredato della prescritta documentazione, ed astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione"*, quindi c'è un obbligo di autorizzazione ma non un divieto di introdurre modificazioni a priori.

Osservazione 2 - prot. n.0802846 del 25/06/2024

- a) Si chiede che vengano consentite le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto irriguo, indispensabili per garantire il servizio irriguo alle aziende agricole di quel comprensorio;
- b) Si chiede di poter ammodernare i vecchi impianti a scorrimento con la sostituzione di più moderni impianti irrigui in pressione, posando nuove condotte in acciaio interrate.

La Commissione valuta che:

a) l'intervento di manutenzione è compatibile con la disciplina d'uso del vincolo in quanto non vi sono indicazioni ostative. Per una maggiore chiarezza della disciplina del vincolo si modifica, aggiungendo un riferimento "all'impianto storico della villa e del parco", alla *"Disciplina d'uso"* - paragrafo *"Tutela 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"* la seguente frase: "è vietato l'abbattimento delle specie arboree ed arbustive presenti nell'impianto storico della villa e del parco, se non strettamente necessario". - Accolta nei limiti della modifica introdotta;

b) il procedimento di vincolo non prevede un divieto a priori ~~parte~~ ma introduce una necessità di autorizzazione preventiva nel caso il proprietario voglia effettuare delle modificazioni come indicato dall'art. 146 D.Lgs.42/2004 *"I soggetti di cui al comma 1 hanno l'obbligo di presentare alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredato della prescritta documentazione, ed astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione"*. Per una maggiore chiarezza del provvedimento si decide di eliminare la parola "edili" dal quinto capoverso del paragrafo *"Tutela del sistema insediativo dal particolare valore storico culturale, archeologico e paesaggistico"* della disciplina d'uso". - Accolta nei limiti della modifica introdotta.

Osservazione 3 – prot. n. 0878222 del 08/07/2024

- a) Si chiede lo stralcio dal perimetro dell'area tutelata della porzione delle particelle n. 187 e 407;
- b) Si chiede lo stralcio dalle aree soggette alle previsioni di tutela relative al contesto rurale circostante della porzione esterna all'area tutelata delle particelle catastali n. 407 e 187 nonché delle particelle n. 183, 448 e 306 per l'interezza della loro estensione.



GIUNTA REGIONE MARCHE

DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE, TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE

Settore Urbanistica, Paesaggio ed Edilizia Residenziale Pubblica

Commissione Regionale per la Tutela del Paesaggio

La Commissione valuta che:

a) le particelle non comprese nel perimetro di vincolo non sono soggette al provvedimento in questione. – respinta in quanto non pertinente

b) la motivazione alla base del vincolo non riguarda in modo esclusivo l'aspetto panoramico e visuale, bensì la presenza di una unità di paesaggio costituita dalle presenze arboree e vegetazionali, dai corsi d'acqua e dalle strade che ricalcano i tracciati di una centuriazione romana (come indicato dalle tavole del PPAR), quindi l'unità di paesaggio del vincolo è caratterizzata dal complesso degli elementi storici, archeologici, botanici e morfologici e non da un belvedere. Per questo motivo le particelle non sono stralciabili dal vincolo, in quanto fra l'altro in quell'area c'è una maglia poderale stradale che fa riferimento alla centuriazione. Per maggiore chiarezza la Commissione decide di aggiungere un riferimento all'unità di paesaggio nella "premesse" della "disciplina d'uso" modificandola in questo modo:

"L'istituzione dell'area vincolata è finalizzata alla tutela attiva e alla valorizzazione dell'unità di paesaggio e delle identità che essa esprime. L'**unità di paesaggio** è costituita da una villa con parco, da una zona di interesse archeologico con riferimento ad una ipotesi di centuriazione, da un bordo di terrazzo fluviale a monte della villa, dai corsi d'acqua, dalle strade e dalle zone agricole di giacenza che contribuiscono a determinare la qualità paesaggistica dell'area". – Respinta.

Osservazione 4 - prot. n. 0895891 del 11/07/2024

a) Si chiede copia dei verbali delle sedute della Commissione Regionale per la Tutela del Paesaggio del 27/01/2016 -24/02/2016-10/05/2018-18/12/2018-26/06/2019-14/12/2022-20/03/2024

b) Si chiede l'esenzione dall'apposizione del vincolo paesaggistico in oggetto "zone agricole di rispetto comprese tra la strada statale Faleriense, la strada Provinciale n. 161 di Castagneto, la strada comunale Contrada San Savino ed il Fosso della Lavara", in quanto già interessate dalla preesistenza di un impianto fotovoltaico che oltretutto, come detto prima, costituisce secondo la legislazione vigente opera di pubblica utilità e li incentiva per ragioni di difesa dell'ambiente.

c) Si invita a "rivedere l'intero impianto valutativo che, in modo assai generico ed inconcludente, pone astratti ed irragionevoli vincoli che, allo stato, parrebbero mirati esclusivamente alla rimozione e/o comunque impedire eventuali ampliamenti dell'impianto fotovoltaico o operazioni imprenditoriali in netto contrasto con la natura dei terreni e delle proprietà confinanti e prospicienti, senza considerare quanto già espone la giurisprudenza amministrativa."

La Commissione valuta che:

a) i verbali sono pubblicati sul sito istituzionale della Regione alla sezione "Paesaggio" – Accolta.

b) l'introduzione della tutela ai sensi dell'art. 136 del d.Lgs. 42/2004 è finalizzata a riconoscere dei paesaggi di valore e a garantire la conservazione di quei paesaggi valutando la compatibilità riguardo opere di trasformazione con gli elementi costitutivi del paesaggio stesso. Quindi il provvedimento di vincolo non impedisce le trasformazioni bensì le assoggetta ad una verifica di compatibilità con il paesaggio e l'istituzione di un vincolo è il riconoscimento dell'esistenza di un paesaggio di valore in quella zona preesistente al provvedimento di tutela ~~vincolo~~ stesso. – Respinta.



GIUNTA REGIONE MARCHE

DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE, TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE

Settore Urbanistica, Paesaggio ed Edilizia Residenziale Pubblica

Commissione Regionale per la Tutela del Paesaggio

c) l'area del parco e la villa sono in relazione e costituiscono un insieme con il paesaggio agrario circostante, con gli edifici rurali circostanti, con il bosco di lecci, gli aspetti archeologici, i corsi d'acqua, e le strade tracciate sulla maglia delle centuriazioni. Questa relazione con la villa non è solamente visuale ma è strutturale e ne caratterizza l'unità di paesaggio di valore da salvaguardare. Per maggiore chiarezza la Commissione decide di aggiungere un riferimento all'unità di paesaggio nella "premesse" della "disciplina d'uso" modificandola in questo modo:

"L'istituzione dell'area vincolata è finalizzata alla tutela attiva e alla valorizzazione dell'unità di paesaggio e delle identità che essa esprime. L'**unità di paesaggio** è costituita da una villa con parco, da una zona di interesse archeologico che fa riferimento ad una centuriazione, da un bordo di terrazzo fluviale a monte della villa, dai corsi d'acqua, dalle strade e dalle zone agricole di giacenza che contribuiscono a determinare la qualità paesaggistica dell'area".

Inoltre il vincolo non limita l'operatività dell'impianto fotovoltaico già autorizzato ma ha efficacia nel caso in cui vi siano delle modificazioni dell'impianto soggette a nuova autorizzazione è una previsione di legge cogente.

Si precisa che "il procedimento di vincolo non prevede un divieto a parte ma introduce una necessità di autorizzazione preventiva nel caso il proprietario voglia effettuare delle modificazioni come quanto previsto dall'art. 146 D.Lgs.42/2004 "I soggetti di cui al comma 1 hanno l'obbligo di presentare alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredato della prescritta documentazione, ed astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione", quindi c'è un obbligo di autorizzazione ma non un divieto di modificazione a priori. – Respinta.

Osservazioni 5, 6, 7, 8 - prot. ID n. 0895905 del 11/07/2024, prot. ID n. 0895921 del 11/07/2024, prot. ID n. 0915722 DEL 16/07/2024, prot. ID n. 0915722 DEL 16/07/2024

a) Si chiede lo stralcio dal perimetro dell'area tutelata delle particelle, del foglio 50, n. 10 – 39 – 40 – 58 – 97 – 115 - 180 sub2 e 3 – 335 – 336 sub2 e 3,

La Commissione valuta che:

a) l'introduzione della tutela ai sensi dell'art. 136 del d.Lgs. 42/2004 è finalizzata a riconoscere dei paesaggi di valore e a garantire la conservazione di quei paesaggi valutando la compatibilità riguardo opere di trasformazione con gli elementi costitutivi del paesaggio stesso. l'area del parco e la villa sono in relazione e costituiscono un insieme con il paesaggio agrario circostante, con gli edifici rurali circostanti, con il bosco di lecci, gli aspetti archeologici, i corsi d'acqua, e le strade tracciate sulla maglia delle centuriazioni. Questa relazione con la villa non è solamente visuale ma è strutturale e ne caratterizza l'unità di paesaggio di valore da salvaguardare. Per questo motivo le particelle non sono stralciabili dal vincolo.

Per maggiore chiarezza la Commissione decide di aggiungere un riferimento all'unità di paesaggio nella "premesse" della "disciplina d'uso" modificandola in questo modo:

"L'istituzione dell'area vincolata è finalizzata alla tutela attiva e alla valorizzazione dell'unità di paesaggio e delle identità che essa esprime. L'**unità di paesaggio** è costituita da una villa con parco, da una zona di interesse archeologico che fa riferimento ad una centuriazione, da un bordo di terrazzo fluviale a monte della villa, dai corsi d'acqua, dalle strade e dalle zone agricole di giacenza che contribuiscono a determinare la qualità paesaggistica dell'area". – Respinta.



GIUNTA REGIONE MARCHE

DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE, TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE

Settore Urbanistica, Paesaggio ed Edilizia Residenziale Pubblica

Commissione Regionale per la Tutela del Paesaggio

L'arch. Borocci dichiara terminata la seduta alle ore 14:15 facendo una ricognizione delle disponibilità al fine di programmare la data per la prossima riunione.

Il Verbalizzante
Arch. Marica Tataranni

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