



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 02 ottobre 2024

La seduta ha inizio ore 15:20.

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);

Dott.ssa Maria Rita PALUMBO - Segretariato Regionale del Ministero della Cultura per le Marche (in videoconferenza);

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

Arch. Achille BUCCI (Esperto)

Arch. Adele Goretta CAUCCI (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*).

Non presente:

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

Sono inoltre presenti:

Arch. Simona GUIDA - Segretariato Regionale del Ministero della Cultura per le Marche (in videoconferenza);

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

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

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



La Presidente, constatata l'esistenza del numero legale, dichiara aperta la seduta illustrando, quindi, l'ordine del giorno riguardante i seguenti argomenti:

1. Approvazione del verbale della seduta precedente;
2. Istruttoria delle osservazioni ai sensi dell'art. 139 del D.Lgs. 42/2004 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;
3. Istruttoria ed approfondimenti tecnici 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);

1. Approvazione del verbale della seduta precedente.

L'Ing. Massimiliano Gabrielli propone l'approvazione del verbale della seduta precedente già trasmesso ufficialmente ai componenti. Non ci sono osservazioni, il verbale della seduta del 25/07/2024 è approvato.

2. Istruttoria delle osservazioni ai sensi dell'art. 139 del D.Lgs. 42/2004 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.

L'ing. Massimiliano Gabrielli illustra il secondo punto all'ordine del giorno relativo all'istruttoria di una osservazione formulata da un proprietario detentore/possessore del bene oggetto della "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, pervenuta successivamente all'ultima seduta della Commissione Regionale per la Tutela del Paesaggio, pertanto non ancora sottoposta all'attenzione dei membri della Commissione.

Prosegue riepilogando l'iter procedurale espletato fin ora dai funzionari della Regione Marche per l'adozione della dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui sopra, specificando i termini del procedimento.

Fa presente che nella precedente seduta erano state analizzate le otto osservazioni fino ad allora pervenute al Settore Urbanistica della Regione Marche, quindi la Commissione procede ad analizzare l'osservazione n. 9 giunta successivamente:

Osservazione 9 - prot. n. 1014434 del 05/08/2024

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 sub 2 e 3.

Si rileva che l'osservazione è identica alle n. 5, 6, 7, 8 istruite nella precedente riunione della Commissione.

In maniera analoga a quelle esaminate in precedenza 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 i seguenti elementi che caratterizzano l'unità di paesaggio: il paesaggio agrario circostante, gli edifici rurali presenti nell'area, 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 "premessa" 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.

L'Arch. Giovanni Issini, Soprintendente per l'Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Ascoli Piceno, Fermo e Macerata del Ministero della Cultura (in videoconferenza), lascia la riunione in quanto il punto all'ordine del giorno di propria competenza si è concluso.

3. Istruttoria ed approfondimenti tecnici 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).

L'ing. Massimiliano Gabrielli illustra il terzo punto all'ordine del giorno relativo 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" per cui nella precedente seduta la Commissione aveva ritenuto necessario lo svolgimento di approfondimenti tecnici in considerazione di una possibile estensione del perimetro. Lo studio è volto all'analisi delle dinamiche in merito all'evoluzione dell'uso suolo, con particolare riferimento all'urbanizzazione del territorio agricolo e dello sviluppo della viabilità, che si sono verificati nel corso del tempo nell'area oggetto di indagine. Tale approfondimento ha riguardato anche il territorio conterminante a quello individuato dal Comune di Petriano nella proposta di istituzione del vincolo, confermata anche dalla Provincia, con particolare riferimento ai nuclei storici esterni al perimetro proposto.

Vengono illustrati i documenti di approfondimento prodotti dalla Regione Marche, come la cartografia dell'evoluzione dell'uso del suolo nel corso del tempo, la cartografia comparativa dell'urbanizzato dal 1954 al 2016. Inoltre vengono messe in relazione, su Carta Tecnica Regionale scala 1:10.000 e ortofoto, le 3 ipotesi di perimetro: quella proposta dal Comune, e confermata dalla Provincia di PU, quella proposta dalla Soprintendenza e l'ultima elaborata dagli Uffici Regionali, in condivisione con i Funzionari del Segretariato regionale MIC e della Provincia di PU, durante i lavori a seguito dell'ultima Commissione.

L'ultima proposta di perimetro è stata elaborata sulla base dell'ipotesi formulata dalla Soprintendenza Competente, che comprendeva il territorio di più Comuni, delineando un'area da tutelare più vasta rispetto a quella perimetrata in prima istanza dal Comune di Petriano.

L'area è stata tracciata a seguito di una analitica fase di studio storico, socio culturale territoriale, delle valenze del paesaggio collinare a ridosso del nucleo di Riceci e della evoluzione del paesaggio agrario, che con il suo sviluppo nel tempo ha inciso sulla morfogenesi dell'urbanizzato delineando l'identità del territorio. Il paesaggio è frutto della



GIUNTA REGIONE MARCHE

DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE, TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE

Settore Urbanistica, Paesaggio ed Edilizia Residenziale Pubblica

Commissione Regionale per la Tutela del Paesaggio

sedimentazione di secoli di lavoro e di interventi dell'uomo che riguardano non solo i manufatti ma anche l'intero patrimonio vegetale e la forma stessa del rilievo, profondamente condizionato dalle tecniche e dalla tipologia di coltura. Infatti tale conduzione del territorio deriva dalla mezzadria che ha svolto un ruolo fondamentale ed è stata la forma conduzione della terra e di gestione del territorio rurale prevalente nelle regioni collinari dell'Italia centrale.

L'indagine sull'evoluzione del territorio rurale è stata condotta mediante l'analisi cartografica storica sulla base delle foto aeree del volo GAI 1955 e del catasto gregoriano, cercando di ricostruire le trasformazioni del paesaggio sulla base delle coltivazioni e dell'uso del territorio.

Si denota una variazione del paesaggio rispetto al contesto nelle zone adiacenti a quelle calanchive, che sono coltivate in maniera estensiva; inoltre si rileva come le vie di comunicazione hanno subito delle modificazioni nei secoli, mentre la rete idrografica e la parcellizzazione del territorio si è mantenuta costante nel tempo. Pertanto dall'analisi storica risulta che l'area non ha subito grandi stravolgimenti mantenendo quasi del tutto integre le caratteristiche paesaggistiche.

Sulla scorta dei contributi istruttori forniti dagli Uffici periferici del Ministero e dalla Provincia di PU, confermati dagli approfondimenti svolti dai tecnici regionali, emerge che la qualità paesaggistica dell'unità di paesaggio individuata è principalmente rappresentata dalle visuali da e verso l'area oggetto d'esame. Quest'area è delimitata dai crinali che circoscrivono il bacino idrografico, percorsi dalle antiche strade di collegamento tra i centri storici presenti nell'area; l'unità di paesaggio è caratterizzata dagli elementi fisici e morfologici del territorio contraddistinti dalle suggestive formazioni calanchive, dal paesaggio agrario preservato nel tempo, la cui valenza storico culturale è riconoscibile dai punti di visuale che permettono di apprezzare il territorio che va dalle colline del Montefeltro fino alla Città di Urbino.

Nello specifico il perimetro segue l'andamento delle strade di crinale sviluppandosi su un'area di circa 10 Km², ricalcando la strada che da Montefabbri conduce ad Urbino, seguendo le altre strade di crinale fino a delimitare la parte urbanizzata a sud in corrispondenza dell'abitato della Frazione Gallo (come dalla prima istanza proposta dal Comune), poi nella parte nord ed est il perimetro è disegnato lungo la strada di crinale che prosegue fino al monte di Corbordolo, lambendo l'edificato realizzato prima dell'1984.

L'arch. Carmen Storoni interviene esprimendo parere favorevole sul lavoro svolto dalla Regione relativamente alla perimetrazione proposta. In modo particolare approva la scelta di seguire, quale limite a parte nord ovest, la strada di crinale. Evidenzia che tale perimetrazione ingloba parte dei territori comunali di Urbino e di Vallefoglia. La strada di crinale è una strada di notevole interesse e rappresenta lo spartiacque tra il Fiume Foglia ed il Torrente Apsa, ricomprendendo un territorio che si è preservato nel tempo. Condivide positivamente l'estensione a nord est dell'area in corrispondenza del Monte di Corbordolo in corrispondenza della zona calanchiva.

Osserva inoltre che la perimetrazione proposta dal Comune di Petriano, e condivisa dalla Provincia di Pesaro-Urbino, si attesta con i limiti di zonizzazione urbanistica delle zone B, mentre la nuova ipotesi non ne tiene conto. Rappresenta l'opportunità di procedere secondo questo criterio, sia nella zona del monte di Corbordolo che nella zona posta in prossimità della frazione di Gallo, facendo quindi coincidere il limite della proposta di perimetrazione del vincolo con le zone edificabili B di PRG.

L'ing. Massimiliano Gabrielli precisa che per quanto riguarda la perimetrazione, nei pressi del monte di Corbordolo, è stata seguita la strada di crinale limitrofa all'edificato, mentre nelle vicinanze della frazione di Gallo il perimetro segue il limite delle particelle catastali escludendo



GIUNTA REGIONE MARCHE

DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE, TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE

Settore Urbanistica, Paesaggio ed Edilizia Residenziale Pubblica

Commissione Regionale per la Tutela del Paesaggio

la zona industriale e la zona urbanizzata, come proposto nell'istanza presentata dal Comune di Petriano e condivisa dalla Provincia.

L'arch. Antonello Alici condivide il lavoro attento che è stato svolto in questa area, la cui identità del paesaggio si configura perfettamente conservata nel tempo rispetto ai contesti circostanti. Il Professore approva l'apposizione del vincolo sul promontorio di Corbordolo aggiungendo che, in corrispondenza dei territori limitrofi agli abitati, i PRG dovrebbero considerare che la zona è di rilevante valore ai fini paesaggistici tenendo conto dei punti di visuale paesaggistica quali elementi importanti da tutelare nella previsione delle nuove edificazioni.

L'arch. Carmen Storoni conferma la volontà di attestarsi il più possibile sul limite delle zonizzazioni previste dai piani urbanistici in quanto l'impianto consolidato non sarà modificato; altresì, in questo modo, non si graverà sui procedimenti amministrativi degli Enti di competenza in caso di eventuali future richieste di autorizzazione paesaggistica.

L'arch. Achille Bucci osserva che, da sempre, una delle criticità rilevanti in materia di paesaggio è stata quella di pensare che le tematiche paesaggistiche non interessano le zone urbane, sintetizzando con altre parole, che il paesaggio finisce dove comincia la città e le zone di margine diventano perciò delle "zone grigie", zone che non sono né città né campagna, spesso caratterizzate da un paesaggio privo di qualità e di una chiara identità, in cui si ha una commistione di paesaggi degradati e di periferie.

L'Architetto aggiunge che a contatto con una zona riconosciuta di valore, come quella oggetto di discussione, per la quale il Comune ha avanzato una proposta di vincolo, anche gli interventi che si effettuano sul margine urbano dovrebbero garantire una sensibilità e un'attenzione finalizzate ad assicurarne la compatibilità con la qualità paesaggistica del paesaggio circostante riconosciuto di rilevante interesse dal provvedimento di vincolo.

A sostegno di tale necessità evidenzia come, ad esempio, l'attuale sistemazione del margine urbano lato monte della frazione Gallo di Petriano (in particolare per le zone produttive ma non solo) sia poco attenta alle morfologie dei luoghi e sia spesso "indifferente" al paesaggio e alle caratteristiche ambientali e idrogeologiche dell'intorno che, come detto nelle relazioni istruttorie degli enti partecipanti, ha invece mantenuto le proprie caratteristiche storiche e paesaggistiche.

Ritiene sia pertanto opportuno riflettere sulla opportunità di creare una zona di "attenzione paesaggistica" da e verso l'area da tutelare.

A tal fine potrebbero essere previste delle "zone cuscinetto" con lo scopo di garantire, ai margini del perimetro individuato dal futuro vincolo, delle trasformazioni paesaggistiche adeguate e compatibili.

L'arch. Adele Caucci interviene sulla tematica relativa agli ambiti urbani limitrofi all'area da vincolare. Considerato che il codice prevede la disciplina degli ambiti urbani affiancati all'area tutelata, l'Architetto precisa che insieme al decreto di vincolo la Commissione dovrebbe elaborare un documento riguardante il programma di valorizzazione delle norme di tutela, nel quale prevedere delle linee di indirizzo e di valorizzazione. Tali previsioni dovrebbero essere volte a regolamentare gli ambiti urbani di tipo industriale e gli ambiti di paesaggio degradati e suscettibili di recupero, che si trovano a contatto con l'area di valore paesaggistico, affinché vengano acquisiti ed elaborati dagli strumenti urbanistici locali e soprattutto in attuazione del nuovo piano paesistico.

L'ing. Massimiliano Gabrielli propone di prevedere delle misure di mitigazione dell'impatto dei fabbricati ad uso industriale presenti nelle zone limitrofe all'area ritenuta meritevole di tutela in



GIUNTA REGIONE MARCHE

DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE, TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE

Settore Urbanistica, Paesaggio ed Edilizia Residenziale Pubblica

Commissione Regionale per la Tutela del Paesaggio

modo da renderli compatibili con il paesaggio circostante, nel caso in cui la Commissione ritenga necessario ricomprenderli nel perimetro di vincolo.

L'arch. Carolosi interviene affermando che, avendo preso visione della proposta della Regione Marche, visto il leggero ampliamento del perimetro di vincolo nell'area agricola verso Urbino e nell'area a nord del nucleo di Montefabbri e nelle aree limitrofe di crinale, tenuto conto che l'ampliamento in questione non apporta sostanziali modifiche a quanto già elaborato dalla Soprintendenza, non ha nulla da opporre alla proposta.

Specifica inoltre che l'inserimento delle aree industrializzate e urbanizzate nell'area della proposta di notevole interesse sarebbe poco rispondente alle componenti dell'unità di paesaggio che inizialmente era stata individuata secondo delle caratteristiche visuali, percettive, morfologiche omogenee; pertanto l'inserimento di queste zone nel perimetro di vincolo, seppur in favore della tutela, differisce dalla descrizione delle componenti delle unità di paesaggio proposte inizialmente.

L'ing. Gabrielli sottopone la questione alla Commissione al fine di valutare se inserire all'interno del perimetro di tutela queste zone urbanizzate in modo da poterle normare, oppure se prevedere una fascia di rispetto con degli indirizzi di tutela per salvaguardare la zona di interesse paesaggistico.

I componenti della Commissione segnalano la necessità di valutare un regime di attenzione nelle zone limitrofe al perimetro che definisce l'area di notevole interesse, soprattutto nei punti in cui lo stesso lambisce l'urbanizzato e le zone industrializzate.

Pertanto, al fine di ottemperare ad una progettazione urbanistica attenta allo studio del territorio e alla compatibilità degli interventi con il contesto ambientale e paesaggistico circostante, i componenti della CRTP ritengono opportuno riflettere sull'opportunità e la possibilità di creare un'area di buffer adiacente al perimetro di tutela, con l'obiettivo di salvaguardare l'integrità paesaggistica dell'area di notevole interesse pubblico così delimitata, preservando la tutela della percezione visiva dei luoghi e garantendo la salvaguardia degli elementi di valore che hanno determinato l'apposizione dei provvedimenti di tutela.

La dott.ssa Sara Trotta precisa che questa zona cuscinetto dovrebbe ricomprendere i centri abitati adiacenti al perimetro, senza che gli stessi siano divisi dal perimetro di vincolo che ricalca la viabilità.

L'arch. Achille Bucci osserva che se si segue invece la logica secondo cui il territorio rurale è diviso e "altro" rispetto all'urbanizzato, e quindi il paesaggio "finisce" dove inizia il costruito, per poter definire il perimetro di vincolo non si possono considerare le previsioni del piano urbanistico, bensì la delimitazione dell'area da salvaguardare si dovrebbe attestare sull'attuale limite della edificazione esistente. Questa soluzione, tuttavia, non sarebbe comunque risolutiva del problema riguardante la qualità paesaggistica delle zone di contatto tra le aree di rilevanza paesaggistica e le aree urbane.

Una soluzione ulteriore, considerato che la Regione Marche con la nuova L.R. urbanistica n.19 del 2023 prevede l'aggiornamento, a breve, dei piani urbanistici comunali, potrebbe essere l'indicazione nella "vestizione" del vincolo di linee di indirizzo da utilizzare in fase di pianificazione urbanistica.

L'arch. Storoni condivide la proposta dell'arch. Bucci di promuovere una logica volta alla rigenerazione urbana da attuarsi con linee di indirizzo e di previsione con l'apposizione del vincolo, in modo tale che le stesse siano recepite sia in fase di aggiornamento di PPR da parte



GIUNTA REGIONE MARCHE

DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE, TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE

Settore Urbanistica, Paesaggio ed Edilizia Residenziale Pubblica

Commissione Regionale per la Tutela del Paesaggio

della Regione Marche, che nella redazione degli strumenti di pianificazione Comunale. Tuttavia ritiene che includere sin ora il centro abitato sarebbe gravoso per i procedimenti amministrativi.

L'arch. Borocci concorda con la proposta di programmare delle norme transitorie di indirizzo da acquisire in fase di redazione del PPR e nella redazione dei PUG come previsto dalla nuova Legge di governo del Territorio.

L'arch. Alici condivide quanto precedentemente esposto dall'Architetto Bucci ritenendo necessario garantire protezione, salvaguardia, tutela del paesaggio rispetto ad aree di degrado e/o dismesse che dovrebbero essere risanate apportando qualità ambientale e paesaggistica, quindi l'attenzione dovrebbe essere posta al miglioramento di questi contesti.

L'ing. Gabrielli propone di elaborare una prima ipotesi di buffer e di "indirizzi" da applicare per le trasformazioni edilizie ed urbanistiche a margine del perimetro dell'area di notevole interesse, da sottoporre, alla valutazione dei Componenti della Commissione durante la successiva riunione. A tale scopo invita i partecipanti alla seduta a fornire un contributo anche sulla scorta di esperienze già consolidate in altri contesti. Propone, inoltre, di richiedere successivamente un contributo istruttorio anche agli altri Comuni coinvolti dalla proposta di vincolo.

L'arch. Borocci dichiara terminata la seduta alle ore 17:15 programmando 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

Documento informatico firmato digitalmente, ai sensi del testo unico DPR 28 dicembre 2000 n. 445, del D.lgs. 7 marzo 2005 n.82 e norme collegate il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa