



# Comune di Ancona

## PIANO DI RECUPERO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN VIA DEL GOLFO AI SENSI DELLA L.R. N. 22/2009

### Relazione Istruttoria

Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.  
ai sensi del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.

*Titolare Posizione Organizzativa  
Responsabile del Procedimento*

**Arch. Sergio Bugatti**

*Istruttrice*

**Arch. Francesca Galletti**

Aprile 2022

SETTORE IV  
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO



Provincia  
di Ancona

PEC: [provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it](mailto:provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it)  
Via Menicucci n. 1 - 60121 ANCONA - Tel. 071/5894412 - Fax 071/5894400  
Codice Fiscale n° 00369930425

<b>1</b>	<b>QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO .....</b>	<b>3</b>
1.1	Normativa in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).....	3
1.2	Pianificazione attuativa e varianti .....	3
1.3	Casi di diretto assoggettamento a VAS.....	3
<b>2</b>	<b>PROCEDURA ADOTTATA.....</b>	<b>6</b>
2.1	Documentazione.....	6
2.2	Iter Amministrativo .....	6
2.3	Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) .....	6
2.3.1	Fase di consultazione e Contributo degli SCA .....	7
2.4	Esame del Rapporto Preliminare .....	7
<b>3</b>	<b>CARATTERISTICHE DEL PIANO.....</b>	<b>9</b>
3.1	Localizzazione dell'area oggetto del piano .....	9
3.2	Obiettivi del Piano.....	10
3.3	Analisi del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) .....	11
3.3.1	Aspetti urbanistici.....	11
3.3.2	Modifica proposta.....	12
3.4	Conformità della Variante con i piani sovraordinati .....	13
3.4.1	Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.).....	13
3.4.2	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.).....	13
3.4.3	Piano per l'Assetto Idrogeologico della Regione Marche (P.A.I.).....	14
3.5	Inquinamento acustico - Conformità alla L.R. 28/2001 .....	14
3.6	Norme per l'edilizia sostenibile - Conformità alla L.R. 14/2008 .....	15
3.7	Problemi Ambientali pertinenti al piano .....	15
<b>4</b>	<b>CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI.....</b>	<b>16</b>
4.1.1	Definizione dell'ambito territoriale degli effetti per la salute umana.....	16
4.1.2	Definizione dell'ambito territoriale degli effetti per l'ambiente.....	16
4.1.3	Impatti su aree e paesaggi.....	17
4.1.4	Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti .....	18
<b>5</b>	<b>CONCLUSIONI E PROPOSTA DI PARERE .....</b>	<b>19</b>
5.1	Parere istruttorio.....	19

## 1 QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO

### 1.1 Normativa in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

- ⇒ DIRETTIVA 2001/42/CE DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente
- ⇒ D.lgs 3 aprile 2006, n. 152 "*Norme in materia ambientale*"
- ⇒ Legge Regionale 12 giugno 2007, n. 6 "*Modifiche ed integrazioni alle leggi regionali 14 aprile 2004, n. 7, 5 agosto 1992, n. 34, 28 ottobre 1999, n. 28, 23 febbraio 2005, n. 16 e 17 maggio 1999, n. 10. Disposizioni in materia ambientale e Rete Natura 2000*"
- ⇒ D.lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 "*Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale*"
- ⇒ D.Lgs. 29 giugno 2010, n. 128 "*Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale, a norma dell'articolo 12 della legge 18 giugno 2009, n. 69*"
- ⇒ DL 31 maggio 2021, n. 77 convertito in legge 29 luglio 2021, n. 108;
- ⇒ DECRETO-LEGGE 6 novembre 2021, n. 152 convertito in legge 29 dicembre 2021, n. 233 (in S.O. n. 48, relativo alla G.U. 31/12/2021, n. 310) "*Disposizioni urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)*"
- ⇒ D.G.R. 20.10.2008, n. 1400, pubblicata sul B.U.R. Marche n. 102 del 31.10.2008 "*Linee Guida*"
- ⇒ D.G.R. 21.12.2010, n. 1813 "*Aggiornamento delle linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica di cui alla DGR 1400/2008 e adeguamento al D.Lgs. 152/2006 così come modificato dal D.Lgs. 128/2010.*", pubblicata sul B.U.R. Marche n. 2 del 11.01.2011.
- ⇒ Legge Regionale 23 novembre 2011, n. 22 "*Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alle Leggi regionali 5 agosto 1992, n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e 8 ottobre 2009, n. 22 "Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile"*.
- ⇒ Deliberazione di Giunta Regionale n. 1647 del 23/12/2019 "*Approvazione linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica e revoca della D.G.R. 1813/2010*" - B.U.R. Marche n. 4 del 03/01/2020.
- ⇒ Decreto PF VAA n. 13 del 17/01/2020 "*Indicazioni tecniche, requisiti di qualità e moduli per la Valutazione Ambientale Strategica*".
- ⇒ Decreto del Dirigente della P.F. Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali, qualità dell'aria e protezione naturalistica n.198 del 14/07/2021 "*Secondo documento di indirizzo per la Valutazione Ambientale Strategica*".

### 1.2 Pianificazione attuativa e varianti

- ⇒ LEGGE URBANISTICA STATALE 17 agosto 1942, n. 1150;
- ⇒ Legge 5 agosto 1978, n. 457 e ss.mm.ii. Norme per l'edilizia residenziale (art.28);
- ⇒ Legge 28 febbraio 1985, n. 47 Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie (art.29);
- ⇒ Legge Regionale 5 agosto 1992, n. 34 e ss.mm.ii. Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio (art.30).

### 1.3 Casi di diretto assoggettamento a VAS

Il D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. individua all'art.6, comma 2, lettera a), i casi di diretto assoggettamento a VAS.

La presente variante non rientra nei casi di diretto assoggettamento a VAS, ma è ricompresa nella tipologia di piani elencati all'art. 6, comma 2, lett. b) del medesimo codice ambiente e pertanto, ai sensi dell'articolo 3-bis del citato D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., si procede effettuando preliminarmente una verifica di assoggettabilità a VAS.

Il Comune di Ancona in data 01/10/2021 (acquisito al prot. prov.le n. 36730 del 04/10/2021) ha trasmesso la documentazione per lo screening in forma semplificata ai sensi del paragrafo A.3, comma 5) delle Linee Guida Regionali approvate con approvate con D.G.R. 1647/2019. Con nota prot. n. 38502 del 18/10/2021, la Provincia di Ancona ha ritenuto di richiedere uno screening di assoggettamento a VAS in forma ordinaria, visto quanto indicato dal Comune Procedente secondo cui: *“il piano di recupero è presentato ai sensi dell'art. 1 comma 6 della LR n. 22/2009 (PIANO CASA) e prevede il recupero del compendio immobiliare sito in Via del Golfo attraverso la demolizione e ricostruzione con ampliamento dell'edificio principale ad uso civile abitazione ai sensi dell'art. 2 della medesima LR n. 22/2009 e l'accorpamento a questo degli annessi esistenti, realizzando un unico fabbricato destinato a civile abitazione”, e emerge altresì il complesso scenario della vincolistica e della pianificazione sovracomunale presente nell'area oggetto di intervento (PPAR, PAI e AERCA).”*

Rispetto agli SCA individuati non figura alcun parere espresso dai Soggetti Competenti in materia Ambientale e l'Autorità Procedente si è limitata a precisare che *“...si fa presente che sull'area in oggetto è presente il vincolo paesaggistico di cui alla Legge n. 1497 – Località Pontelungo, il vincolo di tutela integrale del PPAR e il perimetro del versante in dissesto F13 – 0153 P2-R3 individuato dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) della Regione Marche. Inoltre, l'ambito di intervento è compreso all'interno dell'area dichiarata ad elevato rischio di crisi ambientale dove sono vigenti le norme di cui alla LR n. 6/2004”.*

Per la verifica di assoggettabilità a VAS, le nuove Linee Guida VAS approvate con DGR 1647/2019 introducono le informazioni procedurali contenute al paragrafo B dell'allegato A, da leggere in combinato con le indicazioni tecniche contenute nel capitolo 1 dell'Allegato 1 del Decreto Dirigenziale n.13/2020.

*D.lgs 3 aprile 2006, n. 152 – Parte Seconda*

*Allegato I - Criteri per la verifica di assoggettabilità a VAS di piani e programmi di cui all'articolo 12*

1 - *Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:*

- *in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;*
- *in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;*
- *la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;*
- *problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;*
- *la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).*

2 - *Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:*

- *probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;*

SETTORE IV  
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO

PEC: [provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it](mailto:provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it)  
Via Menicucci n. 1 - 60121 ANCONA - Tel. 071/5894412 - Fax 071/5894400  
Codice Fiscale n° 00369930425



- *carattere cumulativo degli impatti;*
- *natura transfrontaliera degli impatti;*
- *rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);*
- *entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);*
- *valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:*
  - *delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;*
  - *del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;*
- *impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.*

## 2 PROCEDURA ADOTTATA

### 2.1 Documentazione

Con nota prot. 9899 del 19/01/2022, assunta al prot. prov. n. 2022 del 19/01/2022 il Comune di Ancona ha trasmesso la documentazione informatica relativa al “*Piano di recupero del compendio immobiliare sito in Via del Golfo ai sensi della LR n. 22/2009*” tramite il link: <https://cloud.comune.ancona.it/data/public/70e257>.

Come disposto dall’art.12, com.1, del D.Lgs.152/2006 e ss.mm.ii., ai fine della presente relazione si è tenuto conto del Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS.

### 2.2 Iter Amministrativo

Le Linee Guida in materia di VAS risultano approvate dalla Regione Marche con D.G.R. n. 1647 del 23.12.2019 e pubblicate sul BUR Marche n. 4 del 03.01.2020.

Indicazioni tecniche, requisiti di qualità e moduli per la sono stati introdotti con Decreto del Dirigente della P.F. Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali, qualità dell’Aria e Protezione Naturalistica n.13 del 17.01.2020.

I termini entro i quali l’Autorità Competente (AC) deve provvedere a emettere il provvedimento di verifica sono stabiliti dall’art. 12 del Codice Ambiente e dalle citate Linee Guida.

Risultano così definiti:

procedimento	data
notifica AC	19/01/2022
scadenza art.12 D.Lgs. 152/2006	19/04/2022

### 2.3 Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA)

Ai sensi e per gli effetti dell’art.12, comma 2 del D.Lgs. 152/2006, “*L'autorità competente in collaborazione con l'autorità procedente, individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmette loro il documento preliminare per acquisirne il parere. Il parere è inviato entro trenta giorni all'autorità competente ed all'autorità procedente.*”

Dall’esame della pratica è emerso che il piano interessa il recupero di alcuni manufatti (compendio immobiliare) siti in via del Golfo, in una porzione di territorio caratterizzata dalla presenza di numerosi vincoli.

**Dallo scenario urbanistico/ambientale così configurato, il Comune, con la condivisione di questa Provincia, ha ritenuto opportuno individuare quali SCA da consultare per le verifiche richieste ai sensi del Codice Ambiente i seguenti soggetti:**

- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Marche;
- ASUR Area Vasta n. 2 di Ancona - UOC Isp. Ambiente e Salute;
- Regione Marche – Posizione di funzione - Tutela Territorio di Ancona e Gestione del Patrimonio;

- Verifiche di competenza e valutazione di conformità geomorfologica art.89 del DPR 380/2001;
- Verifiche di competenza e valutazione di conformità ai sensi dell'art.10 della LR 22/2011 e come disciplinato dalla DGR n. 53 del 21 gennaio 2014.
- REGIONE MARCHE - P.F. Green Economy, ciclo dei rifiuti, bonifiche ambientali, AERCA e rischio ambientale;
- VIGILI DEL FUOCO - Comando provinciale di Ancona
- ARPAM – Azienda Regionale Protezione Ambientale delle Marche.

### 2.3.1 Fase di consultazione e Contributo degli SCA

L'Autorità Competente, sentita l'Autorità Procedente, ha provveduto, con nota prot. 3520 del 01/02/2022, a trasmettere agli SCA, la documentazione prodotta dal Comune di Ancona per l'esame della pratica e la valutazione del rapporto preliminare relativo alla variante in oggetto.

- Con nota assunta al prot. prov.le n. 7495 del 01/03/2022, la Regione Marche – Servizio - Tutela, gestione e assetto del territorio - Posizione di funzione - TUTELA DEL TERRITORIO DI ANCONA E GESTIONE DEL PATRIMONIO ha trasmesso il proprio parere;
- Con nota assunta al ns. prot. prov.le n. 8141 del 08/03/2022, il MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DI ANCONA E DI PESARO URBINO ha trasmesso il proprio parere;
- Con nota assunta al prot. prov.le prot. n. 5320 del 14/02/2022 l'ASUR Area Vasta n. 2 di Ancona - UOC Isp. Ambiente e Salute ha trasmesso il proprio parere;
- Con nota assunta al prot. prov.le prot. n. 10565 del 29/03/2022 l'ARPAM Area Vasta n. 2 di Ancona - UOC Isp. Ambiente e Salute ha trasmesso il proprio parere.

**I sopraccitati pareri, in merito al rapporto preliminare, costituiscono parte integrante del presente documento istruttorio.**

### 2.4 Esame del Rapporto Preliminare

La documentazione prodotta, secondo quanto indicato (cfr. Rapporto Preliminare) è stata redatta ai sensi delle Linee Guida (D.G.R. 23.12.2019, n. 1647) e del capitolo 1, Allegato 1, del Decreto 13/2020, che prevede la redazione del rapporto preliminare contenente una descrizione del piano e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano stesso.

Il Piano di Recupero interessa alcuni manufatti, di recente costruzione privi di pregio architettonico, prevedendone la ristrutturazione edilizia con ampliamento a seguito dell'accorpamento di volumi annessi, senza aumento di carico urbanistico dell'area.

Il documento denominato "Rapporto preliminare V.A.S." segue i criteri e le indicazioni metodologiche di cui all'allegato I delle suddette Linee Guida.

In conformità con quanto disposto dalle Linee Guida Regionali il Rapporto preliminare è organizzato con la seguente struttura:

SETTORE IV  
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO

PEC: [provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it](mailto:provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it)  
Via Menicucci n. 1 - 60121 ANCONA - Tel. 071/5894412 - Fax 071/5894400  
Codice Fiscale n° 00369930425



- Sezione 1 – Informazioni generali
- Sezione 2 – Rilevanza del piano o programma
- Sezione 3 - Caratteristiche del piano o programma
- Sezione 4 – Caratteristiche delle aree che possono essere interessate
- Sezione 5 – Caratteristiche degli effetti ambientali

Al fine di fornire la valutazione in capo all’Autorità Competente, si è ritenuto opportuno richiamare le Caratteristiche del Piano e le Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate dall’attuazione del piano stesso, come disposte dall'Allegato I della parte seconda del codice ambiente.



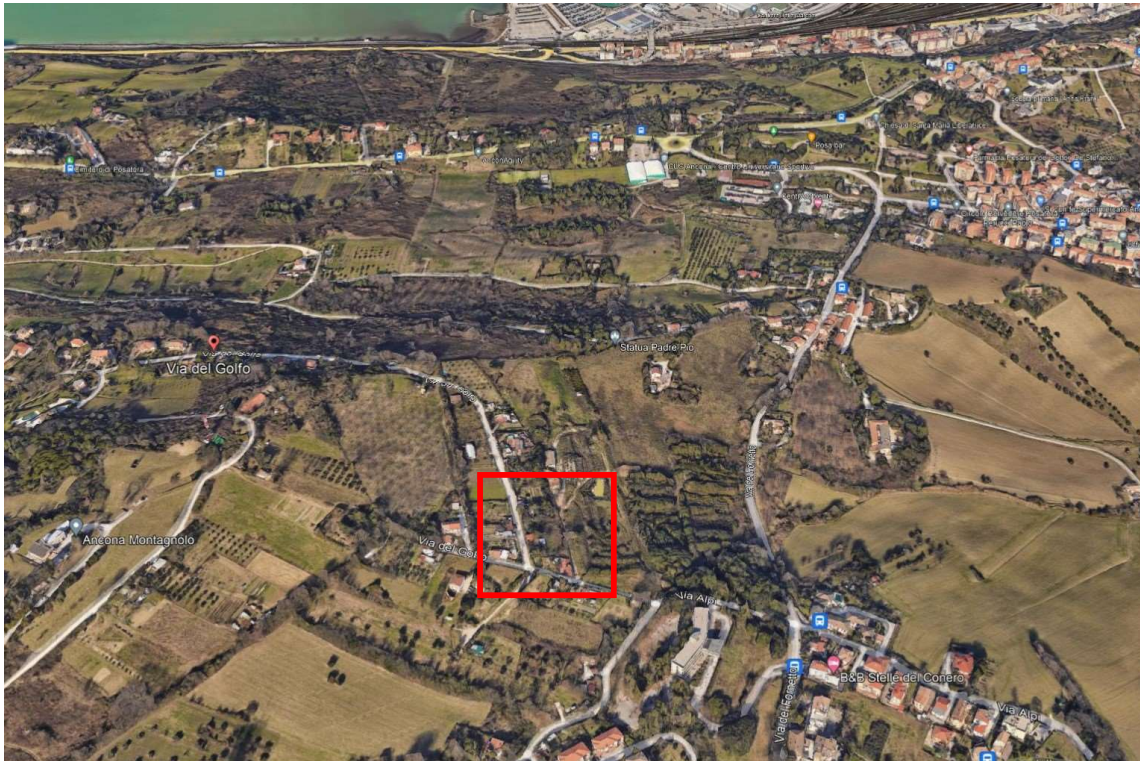
## 3 CARATTERISTICHE DEL PIANO

[D.Lgs.152/2006 Parte Seconda ALLEGATO I –1]

1 - *Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:*

- *in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;*
- *in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;*
- *la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;*
- *problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;*
- *la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).*

### 3.1 Localizzazione dell'area oggetto del piano



Il presente Piano di Recupero di iniziativa privata prevede il recupero del compendio immobiliare di proprietà privata, sito in Ancona in Via del Golfo. Il compendio si trova in un ambito agricolo scarsamente costruito, posto ad ovest del quartiere del Pinocchio in una zona compresa tra Posatora - Forte Montagnolo. Il lotto si trova in un declivio a scendere in direzione

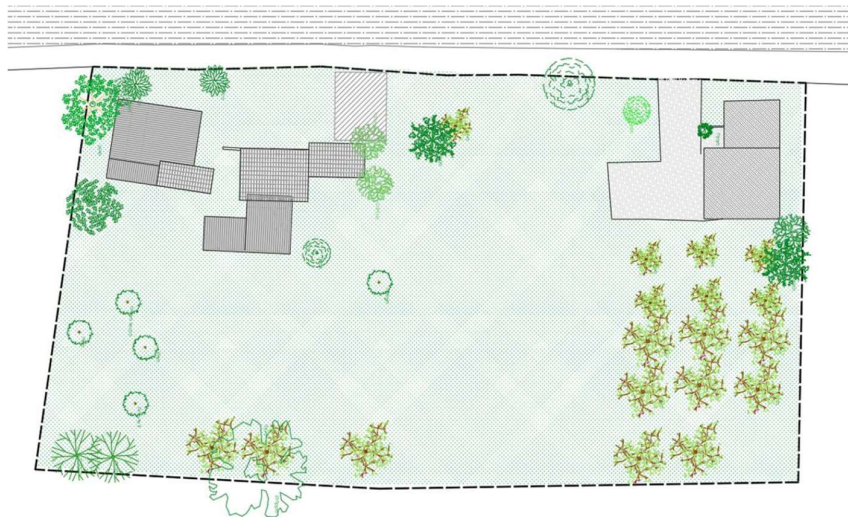
est e si affaccia verso il porto di Ancona. Dall'area sono visibili i diversi rilievi collinari che circondano Ancona, compreso il Monte Conero.

### 3.2 Obiettivi del Piano

Il piano di recupero è presentato ai sensi dell'art. 1 comma 6 della LR n. 22/2009 (PIANO CASA) e prevede il recupero del compendio immobiliare sito in Via del Golfo attraverso la demolizione e ricostruzione con ampliamento dell'edificio principale esistente già ad uso civile abitazione ai sensi della L.R. n. 22/2009 e l'accorpamento a questo degli annessi esistenti, realizzando un unico fabbricato destinato a civile abitazione.

Gli obiettivi relativi al Piano sono:

- Riqualficazione e ricomposizione dell'edificato di un'area agricola della periferia di Ancona, che versa in uno stato di degrado e semi-abbandono, con il mantenimento dell'uso preesistente.
- Ottimizzare il consumo di suolo recuperando un agglomerato dismesso mediante l'aggregazione della superficie e volumetria esistente, con diminuzione della superficie di sedime.
- Riqualficazione del paesaggio tramite ricomposizione dell'edificato contribuendo ad una mitigazione dell'azione dell'uomo sul territorio, diminuendo l'impatto del costruito attraverso la scelta della tipologia del fabbricato e del suo inserimento nel paesaggio circostante.

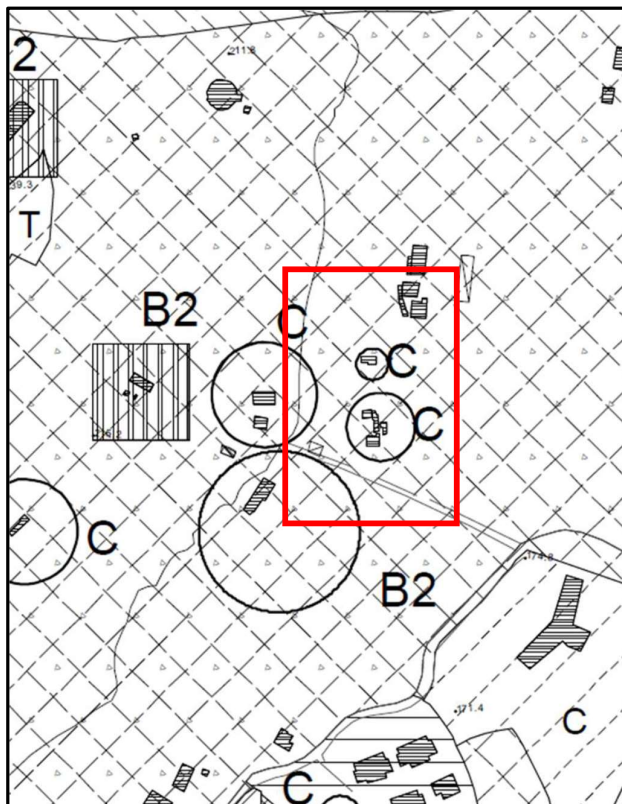


Stato dell'edificazione attuale.

### 3.3 Analisi del Piano Regolatore Generale (P.R.G.)

#### 3.3.1 Aspetti urbanistici

Il vigente P.R.G. del Comune di Ancona è stato approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 5841 del 28.12.1993, pubblicata sul B.U.R. n. 7 del 03.02.1994, e si è adeguato al P.P.A.R. con Delibera del Consiglio Provinciale n. 54 del 02.04.1998.



B1



EDIFICI CENSITI E CLASSIFICATI:

- A1 - ville e complessi storici di pregio riconoscibili
- A2 - ville e complessi storici di pregio pesantemente alterati
- A3 - edifici storici non colonici riconoscibili
- B1 - edifici rurali storici riconoscibili
- B2 - edifici rurali storici pesantemente alterati
- B3 - ruderi
- C - edifici moderni

B1



EDIFICI NON CENSITI



ZONE A PARCO - ART. 72



CRINALI PRINCIPALI E SECONDARI - ART. 74

I fabbricati costituenti il compendio immobiliare oggetto del Piano di Recupero sono individuati dal Piano Regolatore del Comune di Ancona come “edifici moderni C”.

Il lotto in oggetto, secondo quanto indicato dal PRG, ricade in Zona agricola E ed è individuato nella Tavola 8E del PRG di Ancona come Zona a parco disciplinate dall’art. 72 “Criteri generali e livelli di tutela relativi alle Zone a Tessuto Omogeneo extraurbane” e come Zona a tessuto omogeneo ZTAE2 disciplinata dall’Art. 74 “Crinali principali e secondari” e definita da questo come zona a tutela integrale. Ai sensi dell’art. 74 del PRG sono ammessi gli usi U1/1 limitato ai soli immobili esistenti (come nel caso del presente Piano), U2/1 e U2/2. Per gli edifici classificati come edifici C inoltre si fa riferimento alle Categorie Principali di Intervento CPI14, CPI 16 e CPI17 così come definite all’art. 34 del PRG.

Per le Zone a tutela integrale, come definite dal PRG all’art. 72, sono consentiti esclusivamente interventi e trasformazioni volti alla riqualificazione dell’immagine e delle specifiche destinazioni d’uso della risorsa considerata, esaltandone le potenzialità e le peculiarità presenti.

Ai sensi del CPI14 all’art. 34 del PRG per il recupero di edifici moderni è consentito l’intervento di ristrutturazione edilizia di cui al DPR 380/2001. Gli interventi dovranno comunque essere eseguiti con tipologie, materiali, piantumazioni in armonia con il contesto ambientale e paesaggistico in cui ricadono.

### 3.3.2 Modifica proposta

L’intervento prevede la demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione di un unico fabbricato destinato a civile abitazione, con accorpamento dei volumi dei fabbricati da demolire, secondo quanto consentito dalla normativa vigente. Il nuovo fabbricato sarà realizzato con le caratteristiche tipologiche tipiche dell’edilizia rurale marchigiana e nel rispetto dei requisiti individuati dalle NTA del PRG del Comune di Ancona. La struttura sarà realizzata perseguendo i principi di sostenibilità ambientale e con le superfici esterne intonacate con i colori nel rispetto dei valori ambientali urbani.

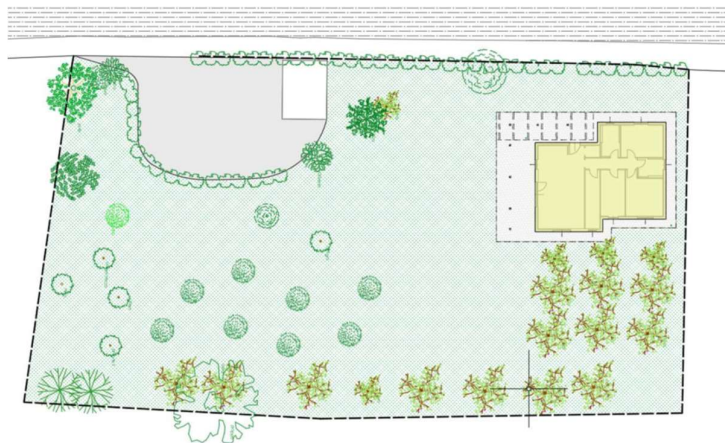
Il progetto prevede inoltre una riqualificazione degli spazi esterni mediante la realizzazione di un’area parcheggio, come previsto da PRG, la cui pavimentazione sarà realizzata con materiali drenanti, la restante area del lotto sarà destinata ad area alberata e a prato, prevedendo, ove possibile, il mantenimento delle essenze arboree preesistenti, o in alternativa tramite ripiantumazione delle essenze rimosse.

La realizzazione di una zona parcheggio a carattere permeabile unitamente al mantenimento di gran parte del lotto ad area verde consentono di non alterare le superfici impermeabili in modo significativo, e dunque di mantenere i caratteri di impermeabilizzazione preesistenti.

L’accesso al lotto è realizzato mediante un cancello con invito direttamente collegato alla strada privata che permette il collegamento con la pubblica strada di Via del Golfo. La posizione del parcheggio e dell’ingresso privato nella zona sud del lotto non è casuale, ma è nella zona

del lotto che è pressoché complanare con la prospiciente strada, così da evitare alterazione sostanziali dell'attuale profilo del terreno e facilitare l'ingresso dei mezzi. Verrà inoltre realizzato un ingresso pedonale in prossimità del fabbricato in modo da favorire un ingresso diretto.

La posizione del fabbricato è scelta in modo da rispettare il requisito del mantenimento del 50% del sedime attuale posto dalla succitata normativa, in modo tale da verificare la continuità paesaggistica fra stato attuale e stato futuro.



Modifica proposta a seguito del PdR.

### 3.4 Conformità della Variante con i piani sovraordinati

#### 3.4.1 Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.)

Le aree interessate dalla variante ricadono prevalentemente nell'ambito definitivo di tutela, perimetrato dal Comune di Castellelino in sede di approvazione del PRG in adeguamento al PPAR, codificato nelle NTA come zona E1 – *Area di tutela*.

**L'area coinvolta è sottoposta al vincolo paesaggistico e per tale motivo risulta individuata la Soprintendenza nell'elenco degli SCA coinvolti [Parere riportato quale Allegato B della presente relazione].**

**Negli ambiti definitivi del PRG identificati nella zona ZTAE2, sono tutelati i "Crisinali principali e secondari" (CATEGORIA DELLE STRUTTURE GEOMORFOLOGICA).**

**Specifiche valutazioni saranno svolte all'interno del procedimento disposto ai sensi dell'art. 30 della LR 34/1992.**

#### 3.4.2 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.)

Il PTC è stato adottato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 157 del 17.10.2000. Con Delibera di C.P. n. 23 del 19.02.2002 è stato adottato in via definitiva. Con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 13 del 12.02.2003, ai sensi della L.R. 34/92, art. 25 comma 6, è stata accertata la conformità del P.T.C. con rilievi. Il P.T.C. è stato approvato

definitivamente con Delibera di C.P. n. 117 del 28.07.2003, in adeguamento ai rilievi formulati dalla Regione Marche, pubblicato sul B.U.R. n. 20 del 04.03.2004 e modificato con Delibera di C.P. n. 192 del 18.12.2008.

**L'area oggetto di intervento è ricompresa nell'ambito territoriale U "Area Urbana di Ancona", per il quale sono previsti specifici indirizzi riportati nel documento D4/1.**

**L'area di intervento ricade nella fascia della continuità naturalistica.**

**Il Piano prevede la demolizione di un gruppo di fabbricati dismessi e la ricostruzione di un edificio ad uso residenziale, come ad uso esistente, con accorpamento dei fabbricati da demolire, evitando ampliamenti ai nuclei residenziali presenti e senza produrre incrementi di carico urbanistico dell'area. Non si ravvisano motivi di criticità con il piano provinciale.**

### **3.4.3 Piano per l'Assetto Idrogeologico della Regione Marche (P.A.I.)**

Il Piano Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale risulta approvato con D.C.R. 21.01.2004, n.116 e pubblicato sul Supplemento n. 5 al BUR Marche n. 15 del 13/02/2004. Con delibera n. 68 del 08/08/2016 il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale ha approvato, in prima adozione, il denominato "Aggiornamento 2016" del Piano di Assetto Idrogeologico dei Bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con DCR n. 116/2004.

Con D.G.R. n. 982 del 08.08.2016 la Giunta Regionale ha approvato, in attesa della definitiva approvazione dell'Aggiornamento 2016, misure di salvaguardia sulle nuove e diverse aree a rischio idraulico perimetrate con contenuto conforme agli artt. 7, comma 6 e 9 delle NA del PAI.

**Il lotto di intervento ricade nella zona di tutela F-13-0153 con pericolosità media P2 e rischio elevato R3del Piano di Assetto Idrogeologico (Frana).**

**In merito alla verifica di compatibilità del progetto con l'ambito PAI si rimanda al parere reso dalla Regione Marche [Parere riportato quale Allegato A della presente relazione].**

### **3.5 Inquinamento acustico - Conformità alla L.R. 28/2001**

La Legge Regionale n.28 del 14.11.2001, come modificata dalla L.R.17/2004, stabilisce tempi e modalità imposte alle Amministrazioni Comunali per ottemperare alle norme in materia di inquinamento acustico.

Il Comune ha provveduto "alla classificazione del proprio territorio, ai fini dell'applicazione dei valori limite di emissione e dei valori di attenzione di cui all'articolo 2, comma 1, lettere e), l) e g), della legge 447/1995, e al fine di conseguire i valori di qualità di cui all'articolo 2, comma 1, lettera h), della medesima legge, tenendo conto delle preesistenti destinazioni d'uso, ed indicando altresì le aree da destinarsi a spettacolo, a carattere temporaneo, ovvero mobile, ovvero all'aperto" con atto consiliare n. 54 del 24.05.2005.

**Il Comune ha ottemperato alla disciplina in materia nelle modalità e nei tempi previsti. L'intervento ricade in Classe II "Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale". Si ricorda che la competenza sulla compatibilità con il piano di classificazione acustica è dell'Amministrazione Comunale.**

### **3.6 Norme per l'edilizia sostenibile - Conformità alla L.R. 14/2008**

La L.R. n. 14/2008, *Norme per l'edilizia sostenibile*, prevede all'art. 5, co. 1, che i piani regolatori generali ed i piani attuativi devono contenere le indicazioni necessarie a perseguire e promuovere criteri di sostenibilità delle trasformazioni territoriali e urbane.

Il Piano di recupero interessa la demolizione di alcuni edifici moderni, per realizzare un nuovo edificio ad uso residenziale.

### **3.7 Problemi Ambientali pertinenti al piano**

Secondo il R.P., date la collocazione dell'intervento, le sue limitate dimensioni e le caratteristiche degli aspetti ambientali che interessano il Piano, non si individuano specifiche criticità ambientali nell'area di intervento. Tuttavia, l'intervento ricade nell'area del Piano di Risanamento dell'Area ad elevato rischio di crisi ambientale approvata dal Consiglio Regionale della Marche con DACR n. 172 del 09/02/2005, cessato di essere vigente nel 2015.

## 4 CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI

[D.Lgs.152/2006 Parte Seconda ALLEGATO I –2]

2 - *Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:*

- *probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;*
- *carattere cumulativo degli impatti;*
- *natura transfrontaliera degli impatti;*
- *rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);*
- *entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);*
- *valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:*
  - *delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;*
  - *del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;*
- *impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.*

### 4.1.1 Definizione dell'ambito territoriale degli effetti per la salute umana

Secondo il R.P., il sito non risulta soggetto ad inquinamento delle acque di falda con concentrazioni superiori ai limiti di legge. L'area non è stata interessata da siti inquinati, attività o eventi di potenziale contaminazione. Qualora, nel corso delle lavorazioni di cantiere, si rilevasse la presenza di sostanze inquinanti si procederà alla segnalazione e bonifica secondo le disposizioni di legge.

**Dalle analisi condotte nel rapporto preliminare emerge che la potenziale significatività dei rischi per la salute umana ha un valore basso se non nullo.**

### 4.1.2 Definizione dell'ambito territoriale degli effetti per l'ambiente

Secondo il R.P. il piano interessa un'area di limitate dimensione in un ambito agricolo, servita dalla viabilità comunale, senza apprezzabile significatività ecosistemica o di habitat.

Dal punto di vista paesaggistico l'intervento prevede il recupero dell'area che allo stato attuale è in stato di degrado, con i diversi fabbricati distribuiti in maniera disomogenea e realizzati con materiali di scarso pregio e tecnologie diverse per ogni fabbricato.

Attraverso la demolizione e ricostruzione, con accorpamento degli annessi, l'intervento è volto al ripristino delle caratteristiche topologiche tipiche dell'area circostante e ad una rivalorizzazione del paesaggio.

Dal punto di vista naturalistico il Piano prevede una riqualificazione del sistema floristico attraverso la conservazione, o la ripiantumazione, delle essenze autoctone protette, con una redistribuzione delle essenze in modo da mantenere la continuità naturalistica del paesaggio e da non avere effetti sulla fauna locale.

Dall'analisi geologica è risultato comunque che l'intervento previsto dal Piano è compatibile con le condizioni geomorfologiche del sito, seppur si dovranno rispettare alcune indicazioni riguardo ai movimenti del terreno e agli scavi, e alla regimazione delle acque superficiali. [Parere Regione Marche riportato quale Allegato C della presente relazione].

Relativamente alla MATRICE ACQUE, si ritiene importante evidenziare il parere ARPAM che evidenzia quanto segue: *“In merito alla pratica in oggetto, relativamente alla*



*problematica della gestione dei reflui, fermo restando la verifica da parte dell'Autorità Competente sulla sussistenza delle ipotesi previste al comma 1 dell'art.103 del D.Lgs 152/2006 ai fini dell'ammissibilità sotto il punto di vista amministrativo dello scarico sul suolo richiesto, è doveroso evidenziare che nella relazione geologica "elab. 04" viene ritenuta fondamentale, vista la situazione geomorfologica dell'area, una regimazione delle acque che non permetta le infiltrazioni delle stesse nel sottosuolo. La soluzione proposta sembrerebbe pertanto in contrasto con quanto richiesto nel suddetto documento. Ad ogni buon conto, qualora fosse valutata come idonea ai fini della stabilità del versante la suddetta progettazione, per gli aspetti ambientali relativi alla matrice scarichi/acque superficiali, sulla base di quanto previsto nella Parte Terza del D.Lgs 152/2006 e nelle NTA regionali contenute nel Piano di Tutela delle Acque, i sistemi di trattamento previsti da progetto risultano conformi alla vigente normativa ambientale ad eccezione della scelta progettuale di convogliare le acque meteoriche nel sistema di subirrigazione ("Elab.02 – Relazione tecnico illustrativa" e "Elab.13 – Relazione impianto fognario"). Infatti, per il corretto funzionamento di detto sistema dovrà essere evitato qualsiasi convogliamento nello stesso di acque di origine meteorica, provenienti dai pluvioli o dalle aree esterne dell'edificio. Pertanto, il proponente dovrà provvedere alla revisione della rete fognaria rappresentata nell'elaborato grafico "Elab.20 – reti tecnologiche" che tra l'altro risulta carente del posizionamento del filtro percolatore anaerobico previsto a valle dei sistemi di trattamento preliminare." [Parere Regione Marche riportato quale Allegato D della presente relazione].*

**Dalle analisi condotte nel rapporto preliminare e considerato l'obiettivo perseguito di mitigare gli effetti, contingenti e potenziali, del rischio idrogeologico, si ritiene che la significatività degli impatti sull'ambiente possa livellarsi su un valore medio-basso.**

#### **4.1.3 Impatti su aree e paesaggi**

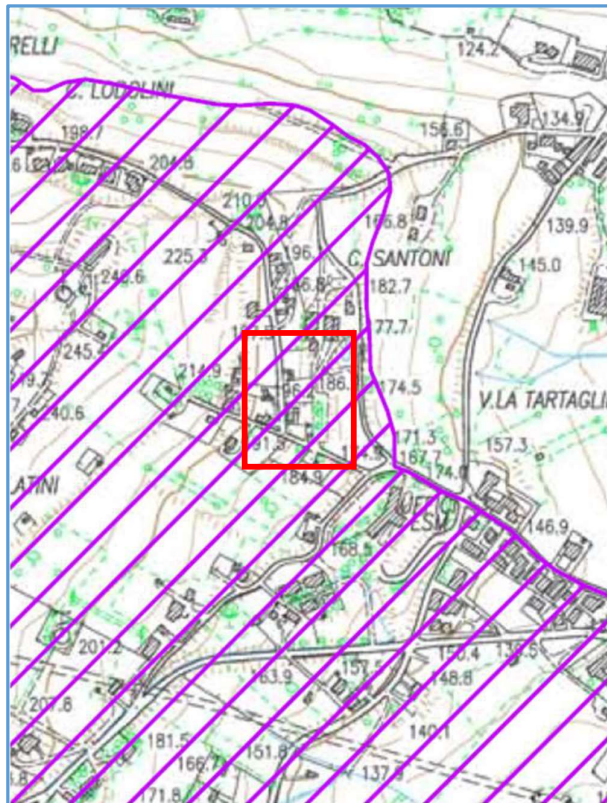
A livello paesaggistico si rappresenta che il lotto di terreno oggetto del Piano di Recupero ricade in zona vincolata ai sensi del Decreto legislativo 42/2004, nello specifico ricade nell'area di interesse "Bene paesaggistico AV036 Località Pontelungo, Ancona (AN)".

Nel R. P. si legge che: "*L'intervento si localizza in un ambito agricolo e prevede la riqualificazione di un'area dismessa nella quale non sono presenti beni rilevanti dal punto di vista culturale, architettonico o archeologico.*"

Nel parere che si allega alla presente relazione la SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO ha segnalato invece la valenza dell'area, con particolare attenzione al patrimonio archeologico. [Parere riportato quale Allegato B della presente relazione].

Eventuali ulteriori valutazioni di competenza, che potranno scaturire dall'esame della successiva fase di progettazione, al momento della richiesta dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.

**Dalle analisi condotte nel rapporto preliminare emerge che la potenziale significatività degli impatti su paesaggio, beni culturali, storici ed archeologici ha un valore medio-basso, mentre la Soprintendenza evidenzia, l'alto valore archeologico dell'area e la necessità di effettuare verifiche specifiche in fase di attuazione.**



Delimitazione dell'area di interesse paesistico AV036

#### 4.1.4 Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti

Vista la cartografia del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico Regionale (PAI), che mostra la presenza di estesi dissesti nell'area, in particolare l'area di fabbricazione risulta ricadere all'interno dell'ambito a dissesto idrogeologico codificato F-13-0153, con pericolosità media P2 e rischio elevato R3 e vista la valenza dell'area d'intervento da un punto di vista archeologico si ricorda che la riqualificazione del patrimonio edilizio deve essere coordinata con la necessaria tutela e valorizzazione sia paesaggistica che ambientale.

L'esecuzione dell'intervento è subordinata all'acquisizione dell'Autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, al parere di compatibilità geomorfologica, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 ed all'accertamento ai fini della verifica di compatibilità idraulica, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 22/2011 e della D.G.R.53/2014.

**Dalle analisi condotte nel rapporto preliminare e dalle osservazioni dei soggetti competenti in materia ambientale, emergono le attenzioni necessarie al fine di ridurre gli eventuali impatti dettati dall'attuazione del piano.**

## 5 CONCLUSIONI E PROPOSTA DI PARERE

### 5.1 Parere istruttorio

Ai sensi dell'art.12 del Codice Ambiente, della L.R. 6/2007 e della D.G.R. 1647/2019, l'Amministrazione Provinciale, quale Autorità Competente, deve esprimere il proprio parere in merito alla Verifica di Assoggettabilità a VAS del Piano.

Pertanto, questo Ufficio, incaricato dell'istruttoria tecnica Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica del Piano di Recupero del compendio immobiliare sito in Via del Golfo",

- preso atto dell'iter amministrativo seguito dal Comune di Ancona, ai sensi del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., della L.R. 6/2007 e delle Linee Guida Regionali approvate con D.G.R. 23.12.2019, n. 1647;
- alla luce dei pareri degli SCA, delle osservazioni e dei contributi pervenuti illustrati nei capitoli precedenti;
- valutata tutta la documentazione presentata,

### PROPONE

**a) di considerare il rapporto preliminare sostanzialmente conforme alla disciplina di cui al D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;**

**b) di considerare il rapporto preliminare sostanzialmente conforme alla disciplina di cui alla D.G.R. 1647/2019;**

**c) di ESCLUDERE il piano dalla valutazione di cui agli artt. da 13 a 18, fermo restando, il rispetto delle osservazioni impartite dai Soggetti Competenti in materia Ambientale (i pareri trasmessi dalla Regione Marche, dalla SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI ANCONA E PESARO E URBINO, dall'ASUR e dall'ARPAM, che si allegano quale parte integrante e sostanziale della presente relazione istruttoria);**

Questa Amministrazione ritiene di dover precisare che, qualora in sede di adozione del piano oggetto della presente valutazione, venissero introdotte modifiche sostanziali (quali ad esempio le variazioni conseguenti all'eventuale accoglimento di osservazioni/opposizioni), sarà necessario valutare la conformità del piano modificato rispetto all'esito della presente valutazione; in tale caso sarà onere dell'Amministrazione Comunale, quale autorità procedente, evidenziare detta circostanza alla Provincia di Ancona, attraverso apposita dichiarazione circa la portata delle modifiche introdotte, da portarsi comunque a conoscenza dell'Amministrazione provinciale, anteriormente al procedimento disposto ai sensi dell'art. 30 della LR 34/1992.

Si ricorda che le conclusioni adottate, comprese le motivazioni della valutazione ambientale strategica, debbono essere pubblicate integralmente nel sito web dell'Autorità Competente.

SETTORE IV  
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO

PEC: [provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it](mailto:provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it)  
Via Menicucci n. 1 - 60121 ANCONA - Tel. 071/5894412 - Fax 071/5894400  
Codice Fiscale n° 00369930425



La presente Relazione Istruttoria costituisce parte integrante e sostanziale del Parere espresso ai sensi dell'art.12 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., e rappresenta il risultato dell'attività tecnico-istruttoria svolta in collaborazione tra l'Autorità Competente e l'Autorità Procedente per la VAS.

Tale attività, così come disposto dal suddetto decreto, si è basata sulla valutazione di tutta la documentazione presentata, nonché le osservazioni, i suggerimenti e i contributi inoltrati dagli SCA in sede di consultazione.



*Dipartimento di Prevenzione - UOC ISP Ambiente e Salute*

Alla Provincia di Ancona  
Settore IV  
Area Governo del Territorio  
UO Pareri urbanistici e valutazioni ambientali di  
piani urbanistici e territoriali  
Pec: [provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it](mailto:provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it)

Risposta al n. 3520 del 01/02/2022  
Riferimento al Ns. Prot. ingresso n. 17373 del 01/02/2022

**Oggetto: Piano di recupero del compendio immobiliare sito in Via del Golfo – Comune di Ancona - ai sensi della L.R. n. 22/2009 - Richiesta di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., della L.R. n. 6/2007 e della D.G.R. n. 1647/2019 – Contributo istruttorio.**

In riferimento all'oggetto, vista la documentazione allegata all'istanza, per la tutela della salute della popolazione, si trasmette il presente contributo istruttorio ai sensi L.R. 9/5/2019 n. 11.

Preso atto che:

- L'area oggetto dell'intervento di pianificazione attuativa ricade nel comune di Ancona, in Via del Golfo snc,
- Il compendio immobiliare è composto da cinque fabbricati di cui uno adibito a civile abitazione, solamente quattro dei cinque fabbricati verranno demoliti e ricostruiti compresa la civile abitazione. Il fabbricato n.4, adibito a rimessa di mezzi, è stato escluso dal presente Piano di Recupero in quanto si presenta in buone condizioni di conservazione,
- L'intervento prevede la demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione di un unico fabbricato destinato a civile abitazione, come ad uso attualmente esistente, con accorpamento dei volumi dei fabbricati da demolire, secondo quanto consentito dalla normativa vigente.

Secondo quanto dichiarato dal Geologo Dr. Massimo Gubinelli: *"Il sito risulta localizzato in un'area problematica dal punto di vista idrogeologico...Dall'analisi geologica effettuata la costruzione della struttura in progetto è compatibile con le condizioni geomorfologiche del sito, seppur si dovranno rispettare alcune indicazioni di seguito descritte:*

1. *Non dovranno essere realizzati significativi riporti di materiali,*
2. *Non dovranno essere effettuati sbancamenti con altezza superiore a 1,5 m,*
3. *Poiché le acque giocano un ruolo fondamentale sulle condizioni di stabilità dei terreni, sarà indispensabile realizzare, sia a monte che a valle, opere mirate alla regimazione delle acque superficiali al fine di impedire che queste si infiltrino nel sottosuolo alterando le caratteristiche del terreno,*
4. *E' fondamentale che nel prevedere la regimazione delle acque superficiali tutte le condotte che captano acqua intorno alla struttura non siano convergenti in direzione dell'edificio, ma convogliate lontano da esso, in quanto in caso di perdita andrebbero a saturare e deteriorare i terreni di fondazione,*
5. *Data la problematicità dell'area da un punto di vista idrogeologico, si consiglia di fare attenzione che dette acque non vadano ad interagire con i fenomeni franosi presenti nella zona si appronti pertanto le misure necessarie, quali realizzazione di condotte protette con tecnologie atte a*

---

**Azienda Sanitaria Unica Regionale**

Sede Legale: Via Oberdan, 2 - 60122 Ancona - C.F. e P.IVA 02175860424

**Area Vasta n.2**

Sede Amministrativa: Via Turati, 51 – 60044 Fabriano (AN)

*resistere ad eventuali stiramenti. Per le condotte si favoriscano percorsi al di fuori delle aree a dissesto.”*

Secondo quanto dichiarato dal Proponente:

- *“L’area di intervento ricade in una zona individuata come a rischio idrogeologico, e per la quale non sono consentiti movimenti del terreno come modificano in modo sostanziale il profilo del versante. Grazie alla posizione del parcheggio, sono previsti dei modesti interventi di sterro e riporto del terreno in modo da realizzare un’area con modesta inclinazione, tali movimenti terra risultano in ogni modo non significativi e tali da non modificare il profilo altimetrico del lotto. Non sono previsti altri movimenti terra se non quelli necessari alla realizzazione del fabbricato e del sistema di fondazione”,*
- *“È prevista la realizzazione di una nuova recinzione al fine di delimitare la proprietà, questa sarà realizzata attraverso la messa a dimora di siepe in alloro e/o altre specie arbustive su consiglio del botanico”,*
- *“A tutela della salute della popolazione:*
  - 1. Non concorrono fattori di rischio quali vicinanza (entro i 200 mt) a distributori di carburante, lavanderie, antenne, elettrodotti, discariche, cave, industrie tessili, meccaniche o calzaturiere, siti inquinati,*
  - 2. Non si individuano fonti di inquinamento elettromagnetico a distanza di interazione, né il progetto prevede l’installazione di antenne o altre fonti emissive, si segnala solamente la presenza della linea di bassa tensione dell’energia elettrica a servizio delle abitazioni ivi presenti. Il fabbricato previsto dal piano sarà realizzato ad una distanza di circa 7 m dalla linea elettrica, e pertanto, non si ritiene che questa possa determinare fattori di rischio rilevante,*
  - 3. L’utenza non determinerà significativi flussi di traffico sulla viabilità comunale esistente,*
  - 4. Nel lotto non sono stati riscontrati elementi che possono determinare rischio per la salute dell’uomo (es. amianto). Qualora questi venissero rivelati durante le fasi di cantiere verrà previsto apposita procedura di bonifica o smaltimento,*
  - 5. Gli interventi previsti non generano una modifica dell’assetto territoriale attuale né della distribuzione insediativa.”*

Preso visione della documentazione prodotta, preso atto che tale Piano di Recupero si propone come migliorativo della situazione già in essere, a tutela della salute della popolazione si ritiene di non avere osservazioni in merito.

Cordiali saluti.

Il Direttore  
UOC ISP Ambiente e Salute  
Dr. Andrea Filonzi  
(firmato digitalmente  
ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.)

GS/DB/10/02/2022



## REGIONE MARCHE

DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE, TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE  
DIREZIONE PROTEZIONE CIVILE E SICUREZZA DEL TERRITORIO  
SETTORE GENIO CIVILE MARCHE NORD

Ancona, Data e Protocollo come da PEC

Via Pec

PROVINCIA DI ANCONA

Settore IV – Area Governo del Territorio  
U.O. Pareri urbanistici e valutazioni  
ambientali di piani urbanistici e territoriali  
[provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it](mailto:provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it)

e p.c. COMUNE DI ANCONA  
[comune.ancona@emarche.it](mailto:comune.ancona@emarche.it)

**OGGETTO:** COMUNE DI ANCONA - Piano di Recupero del compendio immobiliare sito in Via del Golfo ai sensi della LR n. 22/2009 - Richiesta di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., della L.R. n. 6/2007 e della D.G.R. n. 1647/2019.  
**Parere nel procedimento di “screening” ai sensi della DGR 1647/2019.**

In riferimento alla nota prot. n. 2022/3520 dell’Amministrazione Provinciale di Ancona, acquisita agli atti della Regione Marche con prot. n. 123792 del 01/02/2022, con cui si coinvolge questo Settore “Genio Civile Marche Nord” come SCA in relazione al parere di compatibilità geomorfologica ai sensi dell’art. 89 del D.P.R. 380/2001 ed all’accertamento ai fini della Verifica di Compatibilità Idraulica ai sensi dell’art. 10 della L.R. 22/2011 e della D.G.R. 53/2014, si rappresenta quanto segue.

**Visti** i contenuti del Piano di Recupero del compendio immobiliare situato in Via del Golfo ad Ancona, illustrati nella documentazione progettuale trasmessa con nota suddetta;

**Vista** la cartografia del Piano Stralcio di Bacino per l’Assetto Idrogeologico Regionale (PAI), che mostra la presenza di estesi dissesti nell’area, in particolare l’area di fabbricazione risulta ricadere all’interno dell’ambito a dissesto idrogeologico codificato F-13-0153, con pericolosità media P2 e rischio elevato R3;

**Considerato** che, ai sensi dell’art. 12 delle Norme di Attuazione del PAI, nelle aree a pericolosità AVD P2 sono consentite trasformazioni dello stato dei luoghi previa esecuzione di indagini nel rispetto del D.M. LL.PP. 11 marzo 1988 e nel rispetto delle vigenti normative tecniche;

**Vista** la “RELAZIONE GEOLOGICA E SISMICA CON INDICAZIONI GEOTECNICHE” redatta a supporto del PdR in oggetto, in cui il tecnico geologo incaricato dichiara la compatibilità tra gli interventi previsti e le condizioni geomorfologiche del sito, subordinatamente al rispetto di una serie di prescrizioni da rispettare in fase esecutiva;

**Vista** la “RELAZIONE DI VERIFICA DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA” redatta per il PdR in oggetto, che non evidenzia la presenza di criticità idrauliche;

**Per quanto sopra riportato**, si ritiene che il Piano di Recupero del compendio immobiliare sito in Via del Golfo ai sensi della LR n. 22/2009, per quanto di competenza, non necessiti di essere assoggettato a VAS.



## REGIONE MARCHE

DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE, TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE  
DIREZIONE PROTEZIONE CIVILE E SICUREZZA DEL TERRITORIO  
SETTORE GENIO CIVILE MARCHE NORD

Il presente parere è valido ai soli fini del procedimento di “screening” ai sensi della D.G.R. 1647/2019 e non sostituisce il parere di compatibilità geomorfologica previsto dall’art. 89 del D.P.R. 380/2001, né l’accertamento ai fini della verifica di compatibilità idraulica previsto dall’art. 10 della L.R. 22/2011.

Distinti saluti.

Il Responsabile del Procedimento  
Geol. Cristina Domogrossi

Il Dirigente del Settore  
Genio Civile Marche Nord  
Arch. Lucia Taffetani

CD/cd

documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa





Ministero della cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI ANCONA E PESARO E URBINO

Lettera inviata solo tramite Posta elettronica  
ai sensi dell'art. 47 del D.Lgs. n. 82/2005  
e dell'art. 14, c. 1-bis della L. n. 98/2013

*Alla*

**Provincia di Ancona**

Settore IV – Area Governo del Territorio

PEC: [provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it](mailto:provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it)

*e p.c.*

**Comune di Ancona**

PEC: [protocollo@comune.montemarciano.ancona.it](mailto:protocollo@comune.montemarciano.ancona.it)

**Commissione Regionale per il**

**Patrimonio Culturale**

Segretariato Regionale del MIC per le Marche

PEO: [sr-mar.corepacu@beniculturali.it](mailto:sr-mar.corepacu@beniculturali.it)

Oggetto: **ANCONA – PIANO DI RECUPERO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN VIA DEL GOLFO AI SENSI DELLA L.R. N. 22/2009 - RICHIESTA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS AI SENSI DEL D.LGS. N. 152/2006 E SS.MM.II., DELLA L.R. N. 6/2007 E DELLA D.G.R. N. 1647/2019 – COMUNICAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO, CONDIVISIONE S.C.A. E TRASMISSIONE RAPPORTO PRELIMINARE.**

**Trasmissione parere**

Responsabile per la Tutela Paesaggistica: Arch. Biagio De Martinis

Responsabile per la Tutela Archeologica: Dott.ssa Maria Raffaella Ciuccarelli

Referente per la VAS: Dott. Paolo Mazzoli

Con riferimento alla nota del 01/02/2022 di pari oggetto trasmessa da Codesta Amministrazione, acquisita al protocollo d'Ufficio in data 01/02/2022 al n. 0001007, questa Soprintendenza, per quanto di propria stretta competenza, fa presente quanto segue.

**Visto** il D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., recante il “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”;

**Visto** il D.P.C.M. 2 dicembre 2019, n. 169;

**Esaminata** la documentazione pervenuta;

**Preso atto** che il Piano si sostanzia in: *demolizione e ricostruzione con ampliamento di un edificio principale esistente ai sensi della L.R. n. 22/2009 (Piano Casa), con accorpamento a questo degli annessi esistenti, realizzando un unico fabbricato destinato a civile abitazione;*

**Tenuto conto** che l'area in oggetto ricade in *Zona agricola E ed è individuata come Zona a parco (art. 72 NTA) e Zona a tessuto omogeneo ZTAE2 (art. 74 NTA - Zone dei crinali principali e secondari) e definita da questo come zona a tutela integrale;*

**Tenuto conto** che l'edificio principale è classificato come *edificio moderno di tipo C;*

**Tenuto conto** che l'area d'intervento si trova in un *contesto agricolo di crinale, con insediamenti sparsi;*

**Considerato** il vincolo paesaggistico che insiste sull'area, ex art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., per effetto del D.G.R.M. n. 198 del 30.09.1996 (*Dichiarazione di notevole interesse pubblico della Località Ponte Lungo*);

**Considerato** che il Piano propone la riqualificazione dell'area attraverso il recupero delle caratteristiche tipologiche e architettoniche della zona;

**Data per verificata** dall'Amministrazione competente la legittimità dello stato di fatto e la conformità al PRG e al PPAR;

**Tutto ciò richiamato e premesso**, questa Soprintendenza ritiene di **non assoggettare a VAS** il Piano.



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI ANCONA E PESARO E URBINO  
Piazza del Senato, 15 60121 Ancona – Tel. 0715029811 Fax 071206623  
PEC: [mbac-sabap-an-pu@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-an-pu@mailcert.beniculturali.it)  
PEO: [sabap-an-pu@beniculturali.it](mailto:sabap-an-pu@beniculturali.it)

**Tuttavia**, sulla scorta dei contenuti degli artt. 8 e 9 delle NTA del Piano, al fine di ottimizzare la coesistenza dell'intervento proposto con gli obiettivi della **tutela paesaggistica**, si forniscono le seguenti indicazioni per la successiva fase di progettazione:

- *L'ampliamento massimo consentito sia contenuto entro il 20% della volumetria dell'edificio principale;*
- *L'altezza massima dell'edificio di progetto dovrà risultare in linea con quella degli edifici presenti nell'intorno;*
- *Siano adottate soluzioni tipologiche, scelte di materiali e finiture in grado di favorire un inserimento armonioso nel contesto paesaggistico;*
- *Siano previste idonee opere di mitigazione a verde, con integrazione di specie arbustive e arboree adatte al luogo;*
- *Per la sistemazione delle aree esterne sia garantito il mantenimento dei un discreto livello di permeabilità del suolo.*

Per quanto attiene alla **tutela archeologica**, considerato che l'intervento ricade in area strettamente adiacente ad una perimetrazione di vincolo archeologico ai sensi del vigente Codice dei Culturali (Insediamento preistorico – Ghettaello – Montagnolo - Ancona), cartografato anche come area di importante interesse archeologico dal vigente PPAR (tav. 10 nord) e che pertanto il rischio archeologico relativo risulta acclaratamente alto anche in assenza di un puntuale Documento di valutazione preventiva del rischio archeologico, al fine di ottimizzare la coesistenza dell'intervento proposto con gli obiettivi della tutela archeologica, si forniscono le seguenti indicazioni per la successiva fase di progettazione:

- *Per quanto concerne le opere di scavo e movimento terra, vista l'adiacenza con aree oggetto di vincolo e il conseguente alto rischio archeologico, il progetto definitivo/esecutivo dovrà essere sottoposto a questa Soprintendenza per specifiche valutazioni di competenza; potrà infatti essere valutata la necessità di ricorrere all'esecuzione di saggi di verifica archeologica all'interno dell'ingombro degli edifici da realizzare e di richiedere il controllo archeologico in corso d'opera.*

In conclusione, questo Ufficio potrà esprimere ulteriori valutazioni di competenza, che potranno scaturire dall'esame della successiva fase di progettazione, al momento della richiesta dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.̀

Il Soprintendente  
Arch. Cecilia Carlorosi

PM/BDM/MRC

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI ANCONA E PESARO E URBINO  
Piazza del Senato, 15 60121 Ancona – Tel. 0715029811 Fax 071206623  
PEC: mbac-sabap-an-pu@mailcert.beniculturali.it  
PEO: sabap-an-pu@beniculturali.it

Protocollo n. 8141 del 08/03/2022

Si trasmette come file allegato a questa e-mail il documento e gli eventuali allegati.

Registro: SABAP-AN-PU

Numero di protocollo: 2589

Data protocollazione: 08/03/2022

Segnatura: MIC|MIC\_SABAP-AN-PU\_UO3|08/03/2022|0002589-P

PROVINCIA DI ANCONA  
SETTORE IV  
4.4 AREA GOVERNO DEL TERRITORIO  
4.4.1 UO PARERI URBANISTICI E VALUTAZIONI AMBIENTALI  
DI PIANI URBANISTICI E TERRITORIALI  
PEC: [provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it](mailto:provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it)

COMUNE DI ANCONA  
PEC: [comune.ancona@emarche.it](mailto:comune.ancona@emarche.it)

Oggetto: piano di recupero del compendio immobiliare sito in via del Golfo ai sensi della L.R. n. 22/2009 - Richiesta di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., della L.R. N. 6/2007 e della D.G.R. n. 1647/2019 – contributo ARPAM

In riferimento alla Vostra richiesta, trasmessa con nota Prot. n. 3520 del 01/02/2022, ed acquisita al Prot. ARPAM n. 3102 del 01/02/2022, ed alla documentazione prodotta dall'autorità precedente, si formulano in allegato le osservazioni tecniche, suddivise per matrici ambientali.

OSSERVAZIONI TECNICHE ARPAM

**MATRICE ACQUE**

In merito alla pratica in oggetto, relativamente alla problematica della gestione dei reflui, fermo restando la verifica da parte dell'Autorità Competente sulla sussistenza delle ipotesi previste al comma 1 dell'art.103 del D.Lgs 152/2006 ai fini dell'ammissibilità sotto il punto di vista amministrativo dello scarico sul suolo richiesto, è doveroso evidenziare che nella relazione geologica "elab. 04" viene ritenuta fondamentale, vista la situazione geomorfologica dell'area, una regimazione delle acque che non permetta le infiltrazioni delle stesse nel sottosuolo. La soluzione proposta sembrerebbe pertanto in contrasto con quanto richiesto nel suddetto documento.

Ad ogni buon conto, qualora fosse valutata come idonea ai fini della stabilità del versante la suddetta progettazione, per gli aspetti ambientali relativi alla matrice scarichi/acque superficiali, sulla base di quanto previsto nella Parte Terza del D.Lgs 152/2006 e nelle NTA regionali contenute nel Piano di Tutela delle Acque, i sistemi di trattamento previsti da progetto risultano conformi alla vigente normativa ambientale ad eccezione della scelta progettuale di convogliare le acque meteoriche nel sistema di subirrigazione ("Elab.02 – Relazione tecnico illustrativa" e "Elab.13 – Relazione impianto fognario"). Infatti, per il corretto funzionamento di detto sistema dovrà essere evitato qualsiasi convogliamento nello stesso di acque di origine meteorica, provenienti dai pluviali o dalle aree esterne dell'edificio. Pertanto il proponente dovrà provvedere alla revisione della rete fognaria rappresentata nell'elaborato grafico "Elab.20 – reti tecnologiche" che tra l'altro risulta carente del posizionamento del filtro percolatore anaerobico previsto a valle dei sistemi di trattamento preliminare.

**MATRICI ARIA / RIFIUTI SUOLO**

In riferimento alla pratica in oggetto, dall'esame della documentazione pervenuta, per le problematiche ambientali relativamente alla matrice aria e rifiuti/suolo non si rilevano particolari criticità connesse alla realizzazione degli interventi previsti.

**SERVIZIO TERRITORIALE PROVINCIA DI ANCONA**

---

**MATRICE RUMORE**

Dopo analisi del Rapporto Preliminare datato gennaio 2022 (Elab. 14) e della Relazione di sostenibilità ambientale (Elab. 06), si formulano le seguenti osservazioni e valutazioni tecniche relative alla tematica rumore.

Il progetto prevede il recupero di un compendio immobiliare, posto in ambito agricolo nel Comune di Ancona. Il compendio è attualmente costituito da cinque fabbricati (1 ÷ 5), di cui il n. 5 è adibito a civile abitazione. Viene previsto di demolire i fabbricati n. 1, 2, 3 e 5 esistenti e di ricostruire un unico fabbricato destinato a civile abitazione con accorpamento dei volumi dei fabbricati da demolire. Viene inoltre prevista la realizzazione di un'area parcheggio.

Si ricorda che, secondo l'art. 8 della L.R. 28/2001 "Nella redazione di nuovi strumenti urbanistici, loro revisioni, o varianti, le destinazioni d'uso delle aree o varianti, devono essere stabilite, a pena di nullità, degli strumenti stessi, secondo quanto stabilito all'art. 2 (Classificazione acustica del territorio comunale), in modo da prevenire o contenere i disturbi alla popolazione residente".

Dal punto di vista della zonizzazione acustica l'area in esame è collocata in classe acustica II (area destinata ad uso prevalentemente residenziale) secondo la zonizzazione del Comune di Ancona.

Relativamente alla tutela degli ambienti abitativi (definiti dall'art. 2 della L. 447/1995), deve essere rispettato quanto previsto dall'art. 20 della L.R. 28/2001 in merito al rispetto dei requisiti passivi degli edifici, ed inoltre deve essere rispettato anche quanto previsto dall'art. 8 della L. 447/95 in tema di previsione di impatto acustico, qualora venissero installate apparecchiature che possono essere considerate sorgenti di rumore. I criteri per la redazione sia delle valutazioni previsionali di impatto acustico, sia della documentazione in merito alla certificazione acustica degli edifici, sono esplicitati nella DGR n. 896 AM/TAM del 24/06/2003 e s.m.i.

Si fa presente che per quanto riguarda le attività di cantiere per la realizzazione del piano in oggetto, l'utilizzo di macchinari rumorosi all'interno del cantiere può ottenere apposita autorizzazione da parte del Comune interessato, in deroga ai limiti stabiliti dalla Legge Quadro sull'inquinamento acustico L. 447/95 (Art. 6 comma 1 lettera h della L. 447/95 ed Art. 16 della legge Regionale n. 28 del 14/11/2001). Le modalità di richiesta sono esplicitate nelle Linee Guida della LR n. 28/2001, emanate con delibera della G.R. n. 896 AM/TAM del 24/06/2003, pubblicate sul BUR n. 62 del 11/07/03, e nel Regolamento Acustico Comunale. Le ditte che realizzeranno l'opera dovranno comunque fare ricorso a modalità operative di gestione del cantiere stesso, volte a contenere per quanto possibile i livelli di inquinamento acustico.

**MATRICE CAMPI ELETTROMAGNETICI**

Eventuali osservazioni relative alla matrice in oggetto saranno espresse, se ritenute necessarie, dalla U.O. Agenti Fisici di ARPAM con l'invio di uno specifico Contributo Istruttorio.

Gruppo istruttore  
SP/DG/EP

Il Direttore del Servizio Territoriale di Ancona  
Ing. Stefano Cartaro

P. Il Direttore dell'Area Vasta Nord  
Dott. Marco Baldini

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)