

Via Menicucci, 1 – 60121 ANCONA - Tel. n. 071/5894412  
Codice Fiscale n. 00369930425  
PEC: provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it

## Comune di Camerano

**Piano di recupero per demolizione e  
ricostruzione con cambio d'uso di edificio  
incongruo sito in Via Varano**

### Relazione Istruttoria

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

*Titolare di Elevata Qualificazione*  
*Responsabile del Procedimento:*

**Arch. Massimo Orciani**

*Istruttoria:*

**Arch. Massimo Orciani**

**dicembre 2025**

<b>1</b>	<b>QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO .....</b>	<b>4</b>
1.1	Normativa in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) .....	4
1.1.1	Normativa Urbanistica .....	5
1.2	Casi di diretto assoggettamento a VAS .....	6
<b>2</b>	<b>PROCEDURA ADOTTATA.....</b>	<b>8</b>
2.1	Documentazione .....	8
2.2	Iter Amministrativo .....	8
2.3	Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA).....	9
2.3.1	Fase di consultazione e Contributo degli SCA	9
2.4	Esame del Rapporto Preliminare .....	10
<b>3</b>	<b>CARATTERISTICHE DEL PIANO .....</b>	<b>12</b>
3.1	Localizzazione delle aree oggetto del piano .....	12
3.2	Obiettivi del Piano .....	13
3.2.1	Aspetti urbanistici	13
3.2.2	Vincoli paesaggistici	13
3.2.3	Modifica proposta	14
3.3	Conformità della Variante con i piani sovraordinati .....	14
3.3.1	Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.)	14
3.3.2	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.)	14
3.4	Piano per l'Assetto Idrogeologico della Regione Marche (P.A.I.) .....	14
3.5	Inquinamento acustico - Conformità alla L.R. 28/2001 .....	15
3.6	Norme per l'edilizia sostenibile - Conformità alla L.R. 14/2008 .....	16
3.7	Problemi Ambientali pertinenti al piano .....	16

SETTORE IV  
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO

PEC: provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it  
Via Menicucci n. 1 - 60121 ANCONA - Tel. 071/5894412  
Codice Fiscale n° 00369930425



<b>4</b>	<b>CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI .....</b>	<b>17</b>
4.1.1	Definizione dell'ambito territoriale degli effetti per la salute umana	17
4.1.2	Definizione dell'ambito territoriale degli effetti per l'ambiente	17
4.1.3	Impatti su aree e paesaggi	18
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*".
- Deliberazione di Giunta Regionale n. 87 del 29 gennaio 2024 "*Disciplina delle modalità di verifica del possesso dei requisiti di cui al comma 5 dell'art. 5 della L.r. 19/2023 "Norme della pianificazione per il governo del territorio"*".
- Deliberazione di Giunta Regionale n.179 del 17 febbraio 2025 "*Approvazione "Linee guida regionali in materia di Valutazione Ambientale Strategica" e revoca della D.G.R. 1647/2019*".

### **1.1.1 Piano regolatore generale e sue varianti**

- Artt. 8, 9, 10 e 11 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 Legge urbanistica.
- Art. 26 della LEGGE REGIONALE 5 agosto 1992, n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio".
- L.R. 30.11.2023 n.19, "Norme della pianificazione per il governo del territorio".
- Deliberazione di Giunta Regionale n. 1188 del 29 luglio 2024 "L.R. 19 del 30 novembre 2023 "Norme della pianificazione per il governo del territorio" art. 4

- Conferenza di copianificazione e valutazione interistituzionale — CeVI —
- Individuazione del rappresentante unico regionale e approvazione delle linee operative per le procedure di varianti ai PRG vigenti di cui al comma 15 dell'art.33"

## 1.2 Casi di diretto assoggettamento a VAS

Il D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.i.i. 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.

Le nuove Linee Guida VAS approvate con DGR 179/2025 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;
- 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. n. 16205 del 14/10/2025, pervenuta a questa Amministrazione in data 14/10/2025 e registrata al ns. prot. n. 40554 del 14/10/2025, il Comune di Camerano ha trasmesso la documentazione relativa – per quanto rileva nel presente procedimento – al "Piano di recupero per demolizione e ricostruzione con cambio d'uso di edificio incongruo sito in Via Varano":

- *Rapporto preliminare di Verifica di VAS*
- *Relazione Tecnica*

### 2.2 Iter Amministrativo

Le più recenti Linee Guida in materia di VAS risultano approvate dalla Regione Marche con D.G.R. n. 179 del 17 febbraio 2025.

Indicazioni tecniche, requisiti di qualità e moduli per la VAS 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 e successivo Decreto della medesima PF n.198 del 14/07/2021.

Nella presente procedura di screening l'**Autorità Competente è l'Amministrazione Provinciale**, vista la comunicazione inviata con nota prot. 1989 del 06/02/2024, acquisita al protocollo prov.le prot. 4583 del 06/02/2024 con la quale il Comune di Camerano dichiara di non possedere i requisiti di cui alla D.G.R. n. 87 del 29 gennaio 2024 e che pertanto intende avvalersi di questa Autorità Competente per la VAS ai sensi del comma 6 dell'art. 5 della L.R. 19/2023.

## 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 l'obiettivo perseguito è quello del recupero di un manufatto agricolo esistente (deposito mezzi agricoli) mediante demolizione e ricostruzione con cambio d'uso a residenza.

Con comunicazione n. 40711 del 15/10/2025, in riscontro alla nota del Comune di Camerano citata, l'Amministrazione Provinciale, quale Autorità Competente nella procedura di VAS, ha condiviso l'elenco degli SCA, previsto nel PROCEDIMENTO DI SCREENING DI VAS, in adempimento alle disposizioni previste ai sensi dell'art. 12, Titolo I, Parte seconda del D.Lgs.152/2006 e ss.mm.ii.

**Dallo scenario urbanistico/ambientale così configurato, il Comune di Camerano, 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 Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Ancona e di Pesaro Urbino;
- AST Ancona – Dipartimento di Prevenzione – UOC ISP Ambiente e Salute;
- Regione Marche – Dipartimento Infrastrutture, Territorio e Protezione Civile - Direzione Protezione Civile e sicurezza del territorio – Genio Civile Marche Nord;
- Ente Parco Regionale del Conero.

### 2.3.1 Fase di consultazione e Contributo degli SCA

L'Autorità Competente ha provveduto, con la stessa nota prot. del , a trasmettere agli SCA la documentazione prodotta dal Comune di Camerano per

l'esame della pratica e la valutazione del rapporto preliminare relativo alla variante in oggetto.

Relativamente alla procedura di screening di Valutazione Ambientale Strategica di cui al D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii., sono stati acquisiti i seguenti pareri degli SCA (allegati alla presente relazione):

- AST Ancona – Dipartimento di Prevenzione – UOC ISP Ambiente e Salute;
- Regione Marche – Dipartimento Infrastrutture, Territorio e Protezione Civile - Direzione Protezione Civile e sicurezza del territorio – Genio Civile Marche Nord;
- Ente Parco Regionale del Conero.

## 2.4 Esame del Rapporto Preliminare

Il Rapporto Preliminare di *screening* è lo strumento per lo svolgimento delle consultazioni finalizzate alla verifica di assoggettabilità a VAS del piano, ovvero della fase in cui si valuta la possibilità di applicare la VAS ai piani e ai programmi nei casi di cui all'art. 6 comma 3 del D.lgs. 152/2006 secondo le modalità definite dall'art.12 e disciplinate nella Parte B delle linee guida regionali DGR 179/2025.

Il Rapporto Preliminare di *screening* deve contenere le informazioni e i dati necessari per l'identificazione e la caratterizzazione degli eventuali impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale. A tal fine il Rapporto deve riportare le informazioni richieste nell'Allegato I alla Parte Seconda del D.lgs. 152/2006, nel quale sono elencati i criteri per la verifica di assoggettabilità, in modo che l'Autorità competente, sentiti gli SCA, possa valutare se il piano o programma in esame possa avere impatti significativi sull'ambiente, quindi assoggettando o escludendo il piano o programma dalla procedura di VAS.

**Il rapporto preliminare di Assoggettabilità a VAS, risulta compilato in conformità con l'indice proposto nel documento di indirizzo delle Linee Guida Regionali, e contiene informazioni circa le caratteristiche del piano e le caratteristiche degli effetti ambientali.**

SETTORE IV  
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO

PEC: provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it  
Via Menicucci n. 1 - 60121 ANCONA - Tel. 071/5894412  
Codice Fiscale n° 00369930425



**L'Autorità competente ritiene che, dalla lettura combinata del documento VAS e degli altri documenti prodotti dal Comune, ci siano argomenti sufficienti per dare la risposta esaustiva alle informazioni richieste dal suddetto Allegato I del codice ambiente.**

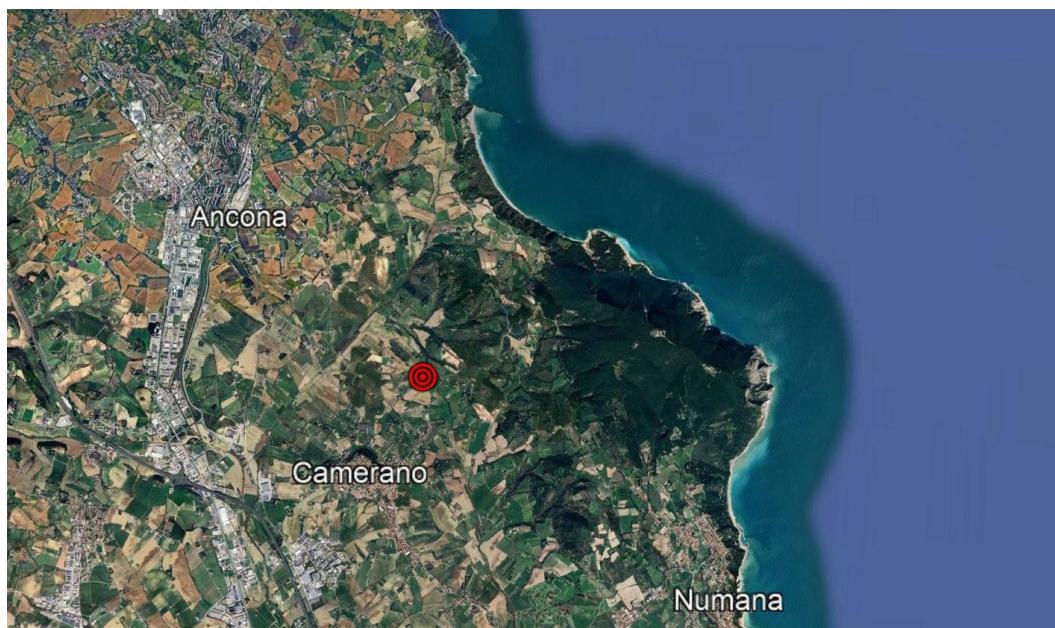
### 3 Caratteristiche del piano

[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 delle aree oggetto del piano



L'intervento è ubicato in località Varano, lungo la strada vicinale omonima, in zona agricola collinare a nord del centro abitato di Camerano, nei pressi della località San Germano. Censimento catastale: Foglio 3, particella 188. Superficie del comparto: 2.011 m<sup>2</sup>; superficie oggetto di modifica: ~290 m<sup>2</sup>; superficie coperta edificata: 494 m<sup>2</sup> (24,5%).

## 3.2 Obiettivi del Piano

La variante risponde alla necessità di recuperare il manufatto agricolo esistente (deposito mezzi agricoli) mediante demolizione e ricostruzione con cambio d'uso a residenza. Si tratta della rimozione di edificio incongruo ai sensi dell'art. 34 NTA del PRG e riduzione della volumetria rispetto allo stato legittimo, con valorizzazione paesaggistica del sito.

### 3.2.1 Aspetti urbanistici

Zonizzazione PRG: ZTO “E” (zone agricole) – Aree P1/1 “Crinali” (art. 27 NTA) e perimetrazione del Parco Naturale Regionale del Conero, con riconoscimento dell’edificio “incongruo” e ammissibilità della demolizione con ricostruzione (art. 34, lett. B, comma 8 – CPI 17).

Dotazione di standard (parcheggi/verde) conforme al DM 1444/1968, con eventuale monetizzazione.

Limite volumetrico PRG: IT (esistente) fino a 450 mc; proposta: nuovo volume pari a 432,23 mc.

### 3.2.2 Vincoli paesaggistici

L'area è soggetta a vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004:

- Art. 136, comma 1, lettere c) e d) del D.lgs. 42/2004, AN03 – D.M. 31/07/1985 – *Promontorio Monte Conero*;
- Art. 142 lettera f) D.lgs. 42/2004 - *Parco del Conero* – Ambito C (collinare), sub-ambito SAT 2 “*San Germano*”.

### 3.2.3 Modifica proposta

La proposta si qualifica come variante puntuale al PRG per consentire il cambio d'uso da deposito agricolo a residenza, demolizione integrale e ricostruzione ad un livello fuori terra con volumetria di 432,23 mc (< 450 mc), copertura a due falde e materiali coerenti con CPI 17 e prescrizioni paesaggistiche.

## 3.3 Conformità della Variante con i piani sovraordinati

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

**Considerata la natura della variante al PRG nel Parco, non si ravvisa la presenza di significativi motivi di criticità con il piano regionale.**

### 3.3.2 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.

**Considerata la natura della variante al PRG nel Parco, non si ravvisa pertanto la presenza di motivi di criticità con il piano provinciale.**

## 3.4 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 DPCM del 14/03/2022 è stato approvato l'Aggiornamento

2016. L' area non è soggetta a vincoli, né a fenomeni di dissesto o esondazione.

### 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 di approvazione 65 del 29/11/2007.



Proposta coerente: nessuna variazione di classe o sorgenti rilevanti.

**Il Comune ha ottemperato alla disciplina in materia nelle modalità e nei tempi previsti. Considerata la collocazione dell'opera in progetto non si ravvisa la presenza di motivi ostativi alla realizzazione. Si ricorda che è competenza dell'Amministrazione Comunale accertare l'effettiva compatibilità delle**

**variazioni apportate con il piano di classificazione acustica e di valutare la necessità di provvedere all'adeguamento.**

### **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 Rapporto rimanda alla progettazione esecutiva: classi energetiche, integrazione FER compatibile col paesaggio tutelato, gestione acque meteoriche (invarianza idraulica/laminazione/riuso), materiali compatibili con CPI 17.

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

Trattandosi di un intervento in variante allo strumento di pianificazione generale che costituisce il quadro di riferimento per la realizzazione di interventi puntuali di trasformazione del suolo, la normativa ambientale di riferimento può ritenersi la seguente:

Sostenibilità Ambientale: effetti non significativi su Acqua, Aria, Biodiversità, Fattori climatici, Paesaggio/Beni culturali e Suolo rispetto allo scenario vigente.

Compatibilità geomorfologica: nessuna incidenza su stabilità dei versanti;

Compatibilità idraulica: nessun incremento di superfici impermeabili; nessuna modifica alla rete di smaltimento; invarianza idraulica alla scala dell'intervento.

## 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

Esclusi rischi per la salute umana: scala locale, assenza di emissioni/attività insalubri; attenzione a rumori/polveri di cantiere e conformità impiantistica.

**Conseguentemente, la potenziale significatività dei rischi per la salute umana ha un valore basso;**

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

Gli effetti sono circoscritti entro l'area di sedime (~290 m<sup>2</sup> su comparto 2.011 m<sup>2</sup>); principale modifica percettiva del paesaggio, ritenuta migliorativa rispetto allo stato attuale; assenza di cumulo con altri manufatti vicini, **conseguentemente, la potenziale significatività dei rischi l'ambiente ha un valore basso;**

#### 4.1.3 Impatti su aree e paesaggi

L'intervento persegue il miglioramento dell'impatto visivo paesaggistico attraverso la sostituzione del manufatto degradato con opera conforme alla tipologia rurale e alle prescrizioni paesaggistiche (PPAR/PRG/Parco).

**Dalle analisi condotte nel rapporto preliminare e considerato l'obiettivo perseguito, si ritiene che la significatività degli impatti sull'ambiente possa livellarsi su un valore basso.**

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

- Acqua: variazioni modeste e reversibili (gestione/riuso).  
Suolo/sottosuolo: variazioni nulle del carico inquinante, reversibili con corretta dotazione impiantistica.
- Uso del suolo: trasformazione fisica non reversibile ma contenuta entro sedime.
- Paesaggio: alterazione perenne mitigabile (materiali/cromie/verdi).
- Aria: variazioni scarse e reversibili.
- Clima/energia/trasporti: effetti modesti e gestibili con efficienza energetica e mobilità ordinaria.

**Dalle analisi condotte nel rapporto preliminare e dal riscontro delle osservazioni dei soggetti competenti in materia ambientale, emerge che la probabilità, la durata, la frequenza, nonché la reversibilità degli impatti siano dettate dalla corretta attuazione dei progetti insite nel piano stesso, e pertanto governabili con il monitoraggio dell'opera eseguita, che saranno in capo all'Autorità Procedente.**

## 5 CONCLUSIONI E PROPOSTA DI PARERE

### 5.1 Parere istruttorio

Ai sensi dell'art.12 del Codice Ambiente, della L.R. 19/2023 e della D.G.R. 179/2025, l'Amministrazione Provinciale, quale Autorità Competente, deve esprimere il proprio parere in merito alla Verifica di Assoggettabilità a VAS della variante al PRG vigente.

Pertanto, questo Ufficio, incaricato dell'istruttoria tecnica Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica per il *"Piano di recupero per demolizione e ricostruzione con cambio d'uso di edificio incongruo sito in Via Varano"*:

- preso atto dell'iter amministrativo seguito dal Comune di Camerano, ai sensi del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., della L.R. 19/2023 e delle Linee Guida Regionali approvate con D.G.R. 179 del 17 febbraio 2025;
- 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. 179/2025;**
- c) **di ESCLUDERE la proposta dalla valutazione di cui agli artt. da 13 a 18, fermo restando, il rispetto delle osservazioni eventualmente impartite dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, che si allegano quale parte integrante e sostanziale della presente relazione istruttoria;**

- d) **di raccomandare lo svolgimento di un costante monitoraggio, posto a carico del Comune o di altro soggetto eventualmente responsabile, giusto disposto dal comma 3bis, dell'art. 12 del Codice Ambiente.**

**Questa Amministrazione ritiene di dover precisare che, qualora in sede di adozione della variante 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 nell'ambito della Conferenza CeVI circa la portata delle modifiche introdotte.**

**Si evidenzia che le conclusioni adottate, comprese le motivazioni della valutazione ambientale strategica, saranno pubblicate integralmente nel sito web di questa Autorità Competente.**

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.

Rif. prot. RM n. 1312205 del 14/10/2025  
1316695 del 15/10/2025  
Fascicolo cod. 420.60.70/2025/GCMN/6168

**COMUNE DI CAMERANO**  
II SETTORE – GESTIONE DEL TERRITORIO E DEL  
PATRIMONIO  
[comune.camerano@halleycert.it](mailto:comune.camerano@halleycert.it)

**PROVINCIA DI ANCONA**  
SETTORE IV – 4.4 AREA GOVERNO DEL TERRITORIO  
[provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it](mailto:provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it)

**OGGETTO:** Indizione conferenza dei servizi semplificata asincrona ai sensi dell'art. 14 bis della L. 241/1990 in ordine all'ottenimento dei pareri di competenza necessari per l'esclusione dalla VAS, per intervento di demolizione e ricostruzione con cambio d'uso di edificio in disuso, definito incongruo, localizzato all'interno del Parco del Conero.

**Parere di compatibilità geomorfologica (art. 89 del DPR n. 380/2001) e accertamenti relativi agli aspetti idrogeologici-idraulici (art. 31 e art. 33 comma 10 della LR Marche n. 19/2023 e DGR n. 53/2014).**

**Parere come SCA nel procedimento di “screening” a VAS.**

In riferimento alla nota di indizione della conferenza di servizi in oggetto trasmessa dal Comune di Camerano con prot. 16205 del 14/10/2025 e alla nota prot. 40711 del 15/10/2025 trasmessa dalla Provincia di Ancona (assunte al protocollo regionale con gli estremi riportati in epigrafe), volte ad acquisire i pareri di competenza di questo Settore regionale in merito all'intervento di demolizione e ricostruzione con cambio d'uso di edificio in disuso localizzato all'interno del Parco del Conero, si rappresenta quanto segue.

Visti i contenuti del piano di recupero dell'edificio in oggetto, illustrati nella documentazione tecnica prodotta dall'Amministrazione Comunale di Camerano.

Vista la cartografia del Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale (PAI-AUBAC), che non evidenzia interferenze tra l'area in oggetto e gli ambiti a rischio idrogeologico.

Visti gli esiti delle indagini geologiche e idrauliche condotte dal Geologo Specialista Dr. Fabio Rossi, da cui emerge un giudizio positivo riguardo l'idoneità del sito alla trasformazione urbanistica proposta, sia dal punto di vista geomorfologico, sia da quello idraulico. Le indagini non hanno rilevato zone instabili ed a rischio frana nell'area d'interesse ed escludono che la stessa possa essere interessata da criticità di tipo idraulico, vista l'assenza di corsi d'acqua e/o fossi minori.

Considerato che la progettazione delle opere di fondazione e di sostegno in rapporto ai requisiti geomeccanici dei litotipi interessati dai lavori e dalle opere, potrà essere affrontata in fase di progettazione esecutiva e comunque preventivamente alla loro realizzazione.

*Sede principale*

Ancona – Via Palestro 19

tel. Centralino 071 8061 – C.F. 80008630420

PEC: [regione.marche.geniocivile.an@emarche.it](mailto:regione.marche.geniocivile.an@emarche.it)

*Sede secondaria*

Pesaro – Via Mazzolari 4

---

**Per quanto sopra riportato, a conclusione dell'istruttoria, si ritiene ci siano le condizioni per esprimere un parere favorevole riguardo alla compatibilità del piano di recupero tramite "intervento di demolizione e ricostruzione con cambio d'uso di edificio in disuso, definito incongruo, localizzato all'interno del Parco del Conero", ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, comprensivo degli accertamenti previsti dal documento tecnico approvato con D.G.R. 53/2014, in applicazione degli artt. 31 e 33 comma 10 della L.R. 19/2023.**

**Per le motivazioni riscontrabili nel presente parere, questo Settore ritiene infine, per quanto di competenza, che la variante in oggetto non necessiti di essere assoggettata a VAS.**

Distinti saluti

Il Responsabile del Procedimento  
Geol. Cristina Domogrossi

Il Dirigente del Settore  
Genio Civile Marche Nord  
Ing. Luca Arabi

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. n. 445/2000, D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.*

PROVINCIA DI ANCONA

provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it

COMUNE DI CAMERANO

Pec: comune.camerano@halleycert.it

Riferimento al nostro prot. n. 179366 del 15/10/2025  
Risposta a Classificazione 11.07.04 Fascicolo 2025/1445

**OGGETTO:** Vas - Indizione conferenza dei servizi semplificata asincrona ai sensi dell'art. 14 bis della L. 241/1990 in ordine all'ottenimento dei pareri di competenza necessari per l'esclusione dalla VAS, per intervento di demolizione e ricostruzione con cambio d'uso di edificio in disuso, definito incongruo, localizzato all'interno del Parco del Conero.

**Contributo Istruttoria.**

In riferimento alla richiesta in oggetto specificata, si trasmette il presente contributo ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006, art. 13 - DGR 179 del 17/02/2025.

Vista la Deliberazione di Giunta Regionale n. 179 del 17/02/2025 "Approvazione delle Linee guida regionali in materia di Valutazione Ambientale Strategica e revoca della D.G.R. 1647/2019" - Allegato A –"LINEE GUIDA REGIONALI IN MATERIA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA"

Visto il Decreto PF VAA n. 13 del 17/01/2020 "indicazioni tecniche, requisiti di qualità e moduli per la Valutazione Ambientale Strategica"

Visto il Decreto PF VAA n. 198 del 14/07/2021 "indicazioni tecniche per la Valutazione Ambientale Strategica degli strumenti urbanistici".

Premesso che l'obiettivo della VAS è quello di valutare che gli effetti ambientali di piani e programmi (comprese le loro varianti), nazionali, regionali e locali, siano compatibili con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, in considerazione della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, della salvaguardia della biodiversità e di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica.

Il progetto presentato è relativo al piano di recupero di un manufatto esistente e la sua ricostruzione a fini abitativi.

La proprietà intende promuovere un piano di recupero, ai sensi della L. 475/78, al fine di poter procedere alla demolizione e successiva ricostruzione di un manufatto realizzato in forza di licenza edilizia n. 16 del 1977 e destinato a deposito per mezzi agricoli, con l'intenzione di adibirlo ad abitazione.

Per quanto sopra, lo scrivente servizio prende atto di quanto presentato facendo presente che per quanto di nostra competenza a tutela della salute della popolazione non si hanno osservazioni in merito.

Per quanto non espressamente previsto nel presente parere si ricorda che dovranno essere seguite le normative di settore; il presente contributo lascia pur sempre salve e impregiudicate le eventuali valutazioni e osservazioni di altri enti/uffici pubblici.

Il Direttore

UOC ISP Ambiente e Salute

Dr. Andrea Filonzi

(firmato digitalmente)

Istruttoria pratica n. mc\_25/10/2025



---

COMUNE DI CAMERANO

PEC: comune.camerano@halleycert.it

PROVINCIA DI ANCONA

PEC: provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it

Oggetto: Comune di Camerano - PARERE FINALIZZATI ALL'ESCLUSIONE DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DI UN PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA, PER intervento di demolizione e ricostruzione con cambio d'uso di edificio in disuso, definito incongruo, localizzato all'interno del Parco del Conero\_ ditta Malatini – parere di verifica di assoggettabilità a VAS in qualità di sca. INVIO PARERE

Si informa per opportuna conoscenza che con delibera di Consiglio Direttivo n. 131 del 27/11/2025 questo Ente ha espresso parere rispetto a quanto indicato in oggetto.

La delibera pubblicata è scaricabile sul ns sito istituzionale.

Il parere espresso è il seguente:

- **non si ritiene necessario sottoporre il presente Piano a VAS.**

Contestualmente come indicato nella stessa delibera si anticipa che la richiesta di parere urbanistico sul PRU dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:

1\_ Me.V.I. quaderno 03 del Piano del Parco

a) verifica del raggiungimento del BAF obiettivo seguendo le indicazioni operative per la misurazione della permeabilità dei suoli come schematizzato nell'Allegato N - Indice BAF come previsto all'art. 3.25 del regolamento del Parco; (precisato che concorre allo stato di fatto per le aree impermeabili il solo sedime dell'edificio autorizzato che è indicato nel rapporto preliminare con uno sviluppo di m 14,3 x 20,3 = mq 290,29;

b) individuazione misure da mettere in atto secondo quanto previsto all'allegato H del Regolamento del Parco;

c) relazione botanico vegetazionale, stato di fatto delle aree esterne con rilievo e descrizione delle componenti vegetali presenti, con particolare approfondimento delle essenze arboree e progetto del verde che tenga conto almeno dei seguenti elementi: localizzazione dell'area, dati microclimatici, pedologia del suolo, utilizzo e dimensione dell'area, inserimento nel contesto paesaggistico rurale di riferimento, utilizzo di specie autoctone, favorire il potenziamento dei collegamenti funzionali con le aree verdi sia sparse che continue presenti nell'intorno predisposto da tecnico specializzato;

d) piano quotato, esteso per un raggio di almeno mt. 40 dai confini dell'area sulla quale deve essere effettuato l'intervento, dalle quali risultino: un caposaldo fisso ed immodificabile, la superficie dell'area, le alberature esistenti con l'indicazione delle varie essenze, l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacci ai pubblici servizi;

e) sezioni trasversali e longitudinali di confronto in tutti gli ambiti di trasformazione con sovrapposte indicazione delle differenze dell'andamento del terreno (ante e post-operam) lungo le sezioni stesse, fin oltre i confini dell'area per un'estensione a monte e a valle di mt. cinque, nonché alle eventuali strade di delimitazione. Tutte le quote altimetriche, comprese quelle relative al piano di campagna, ante e post-operam, debbono essere riferite allo stesso caposaldo di cui al piano quotato sopra richiesto;

f) particolari architettonici e tecnici di tutte le parti del progetto, in scala adatta: pergolati, cancelli, recinzioni, sistemazioni esterne, percorsi pedonali; impianto fognario e di scarico delle acque piovane ed eventuale sistema di illuminazione esterno.



---

g) simulazioni fotorealistiche dello stato progettuale in rapporto con lo stato di fatto di un intorno significativo e/o rendering di inserimento ambientale del progetto.

h) indicazioni progettuali che identifichi le misure da mettere in atto per la massima salvaguardia della quercia esistente all'ingresso. (in particolare i lavori e le future attività prossime alle alberature in generale ed a questa in particolare, dovranno essere condotti con la massima cura al fine di non recidere o ledere le radici principali, o di creare comunque condizioni di instabilità immediata o futura per la pianta. Le radici accidentalmente lese o amputate dovranno essere rifilate, disinfeziate e protette con prodotti idonei e gli scavi ricoperti con buona terra vegetale. eventuali opere di scavo e di fondazione del nuovo cancello dovranno essere attentamente valutate rispetto alle distanze da mantenere rispetto alle alberature).

Distinti saluti.  
Sirolo, 02/12/2025

Il responsabile P.O. Tecnico-istituzionale  
Arch. Ludovico Caravaggi Vivian  
(sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 d.lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii.)