



Determinazione n. 1189 del 24/08/2026

**OGGETTO: COMUNE DI URBINO - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI
ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5,
DGR 179/2025 - PIANO DI RECUPERO IN LOC. CA' D'ORO.**

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO 3 - AMBIENTE - URBANISTICA - PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE - GESTIONE RISERVA NATURALE STATALE "GOLA DEL FURLO" -
ATTIVITA' ESTRATTIVE
PACCHIAROTTI ANDREA**

VISTI:

- il D.Lgs. 152/2006, concernente le norme in materia ambientale e nella parte seconda recante le disposizioni relative alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica;
- la L.R. n. 6 del 12 giugno 2007, Capo II, concernente la disciplina della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, così come modificata dall'art. 34 della L.R. n. 19/2023 "Norme della pianificazione per il governo del territorio";
- la D.G.R. n.179 del 17/02/2025, con la quale sono state approvate le nuove linee guida regionali per la valutazione ambientale strategica, che hanno revocato le precedenti, di cui alla D.G.R. 1647/2019;
- il Documento di indirizzo per la VAS, emanato dalla Regione Marche con Decreto n. 13 del 17 gennaio 2020;
- l'art. 5 del D.P.R. n. 357/1997, concernente la Valutazione di incidenza;
- le linee guida regionali per la Valutazione di incidenza, approvate con D.G.R. n. 1661/2020 e s.m.i.;

- la L.R. n. 19 del 30 novembre 2023 “Norme della pianificazione per il governo del territorio” ed in particolare l’art. 5, concernente lo sviluppo sostenibile e le procedure di valutazione ambientale degli strumenti di pianificazione;
- la D.G.R. n. 87 del 29 gennaio 2024 con la quale sono state approvate le modalità di verifica del possesso dei requisiti di cui al comma 5 dell’art. 5 della L.R. 19/2023 per l’individuazione all’interno dei Comuni delle autorità competenti per la VAS degli strumenti di pianificazione comunale;
- la L.R. n. 34 del 5 agosto 1992, concernente le norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio, per le parti ancora vigenti in regime transitorio, ai sensi dell’art. 33 della L.R. 19/2023.

VISTA l’istanza presentata dal Comune di Urbino in qualità di autorità procedente, acquisita al protocollo di questa Amministrazione Provinciale con n. 26954 del 17/06/2026, per l’avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata, ai sensi paragrafo A.3, del comma 5, della D.G.R. 179/2025, inerente il “Piano di recupero in località Cà D’Oro”;

PRESO ATTO che, ai sensi del combinato disposto dell’art. 19 (autorità competente) della L.R. 12 giugno 2007 n. 6 e dell’art. 5 comma 6 della L.R. 19/2023, la competenza in materia di VAS per il piano in oggetto è ascrivibile a questa Provincia;

VISTI i contenuti del piano attuativo in oggetto, descritti sinteticamente qui di seguito:

Il presente piano di recupero, di iniziativa privata, interessa un piccolo aggregato edilizio costituito da due ex manufatti agricoli, ubicato lungo la Strada Cà Petruccio, in località Cà d’Oro di Sotto del Comune di Urbino, in posizione defilata rispetto agli assi viari principali e isolato dalle principali infrastrutture.

L’area si estende per una superficie complessiva di 3.902 mq; catastalmente è identificata al Foglio 150, mappali 57 e 146 ed urbanisticamente si trova in zona agricola E, normata dall’art. 24 delle NTA del PRG vigente che disciplina le nuove costruzioni di annessi agricoli e il recupero di quelli esistenti per finalità non agricole.

In particolare il progetto prevede l’insediamento di un’attività agrituristica all’interno del complesso edilizio di Ca’ D’oro, mediante opere di ristrutturazione edilizia dei due immobili esistenti, che prevedono la totale demolizione e successiva ricostruzione dell’edificio individuato con la lettera A (edificato in epoca antecedente al 1964) e la completa demolizione dell’altro edificio (B), senza recupero della relativa volumetria, in conformità a quanto previsto dall’art. 24 delle NTA del PRG.

La ricostruzione del manufatto A verrà realizzata nel rispetto della tipologia di impianto esistente, con una traslazione di 1,60 m verso nord dal sedime originario, senza incremento di superficie utile né di volume e nel rispetto delle altezze massime consentite. L’edificazione, prevista su due livelli

più uno interrato, consentirà l'adeguamento strutturale, energetico e funzionale dell'immobile alle normative vigenti, nonché una ridefinizione distributiva e funzionale degli spazi interni, coerente con la nuova destinazione agrituristica.

Il vano interrato previsto dal progetto sarà adibito a parcheggio, locali tecnici e locali per servizi complementari all'attività ricettivo-extra-alberghiero (cucina/preparazione alimenti, centro benessere, somministrazione/de gustazione prodotti aziendali, altre attività correlate previste).

Nella tabella sottostante sono riportati i dati quantitativi e i parametri urbanistici dello stato di fatto e di progetto del fabbricato A:

Edificio A	Stato di fatto	Progetto	Totale
Superficie Lorda (SUL)	798.06 mq	656.60 mq	-141.46 mq
Volume (V)	2268.07 mc	2264.25 mc	-3.82 mc
Altezza massima	9.66 m	6.50 m	///

Il piano di recupero, oltre alla demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, prevede un progetto di sistemazione paesaggistica della porzione esterna all'edificio, consistente nella riqualificazione dei percorsi in ghiaia stabilizzata esistenti volti a consentire l'accesso in maniera agevole e inclusiva ai fruitori, ai manutentori degli spazi ricettivi e ai mezzi meccanici per le attività agricole. Nel rispetto della morfologia attuale, l'area esterna sarà inoltre caratterizzata dall'inserimento di una piscina con sagoma rettangolare e relativo solarium, e da un'area adibita a parcheggio di superficie pari a 239.96 mq. Come evidenziato nel rapporto preliminare, la zona di intervento è interessata dai seguenti vincoli e tutele ambientali, che garantiscono ulteriori limitazioni e condizioni ambientali per la realizzazione degli interventi:

- D.Lgs. 42/2004 - art. 142 punto g - Foreste e Boschi;
- R.D.L. 3267/23 Idrogeologico - Vincolo idrogeologico;
- Tutela integrale - Elementi paesistici puntuali - Aree con significativo assetto ecologico e della vegetazione.

VISTA e condivisa integralmente la relazione istruttoria prot. n. 36004 del 21/08/2026, a firma della responsabile del procedimento Dott.ssa Roberta Catucci e della titolare di Elevata Qualificazione 3.6 Arch. Marzia Di Fazio, e che si allega come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione: relazione dalla quale Piano di recupero in località Cà D'Oro del Comune di Urbino risulta escludibile dalla procedura di VAS, ai sensi dell'art.12 co. 4 del D.Lgs. 152/06 e del par. A.3 co. 5 della D.G.R. 179/2025, in quanto non sono emersi impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale. Si evidenzia anche che gli interventi previsti produrranno degli effetti positivi in termini di riqualificazione paesaggistica, di valorizzazione del territorio e di recupero del patrimonio edilizio esistente senza incremento del consumo di suolo. Inoltre il

progetto di piano prevede specifiche misure attente alla qualità degli interventi e alla sostenibilità ambientale, qui di seguito riportate:

- Per le superfici pavimentate esterne e i rivestimenti dei manufatti verranno utilizzati materiali tipici del territorio, come cotto, pietra locale e legno, mentre per il rivestimento interno della piscina si utilizzeranno colori scuri in modo da assimilare cromaticamente lo specchio d'acqua a stagni e laghetti naturali. Le sistemazioni esterne e l'area piscina/solarium sono progettate con criteri di integrazione e mitigazione, limitando le trasformazioni morfologiche e adottando materiali compatibili con il contesto rurale;
- Tutta la vegetazione esistente verrà mantenuta come elemento di continuità paesaggistica con il passato del luogo. Nei tratti fruibili e pianeggianti a ridosso dell'abitazione verranno seminati tappeti erbosi rustici e poco esigenti dal punto di vista irriguo oltre alla messa a dimora di arbusti produttivi di frutti minori e di un gelso, ad ombreggiare l'aia antistante l'edificio. Quest'ultima, che rivestirà il ruolo di accoglienza e di accesso all'attività ricettiva e quindi anche di area di manovra per le automobili, verrà realizzata con la tecnica del prato inghiaiato per un migliore inserimento paesaggistico e per i benefici sul microclima e la biodiversità;
- Al fine di minimizzare il consumo di suolo e l'impatto visivo sul crinale collinare, le opere esterne quali la piscina e i percorsi, verranno integrati nel disegno morfologico del sito, escludendo movimenti di terra che alterino in modo sostanziale o permanente il profilo naturale del terreno
- Il nuovo organismo edilizio verrà dotato di innovazioni tecnologiche finalizzate al miglioramento sismico e all'efficientamento energetico, nel rispetto delle norme tecniche vigenti.

PRESO ATTO:

- che la Dott.ssa Roberta Catucci, responsabile del procedimento in oggetto, non si trova, così come dalla stessa dichiarata nel richiamato documento istruttorio, in situazioni di incompatibilità e in condizioni di conflitto di interesse, anche potenziale, nei confronti dei destinatari del presente atto, così come previsto nell'articolo 6-bis della L. 241/1990 e nell'articolo 8 del Codice di comportamento aziendale;
- che l'Arch. Marzia Di Fazio, titolare della E.Q. 3.6, a cui fa capo l'unità organizzativa responsabile del procedimento provinciale, non si trova, così come dalla stessa dichiarata nella richiamata relazione istruttoria in situazione di incompatibilità e in conflitto di interesse, anche potenziale, nei confronti dei destinatari del presente atto, così come previsto nell'articolo 6-bis della L. 241/1990 e nell'articolo 8 del Codice di comportamento aziendale;
- che, come attestato nella suddetta relazione, l'istruttoria è stata avviata rispettando l'ordine temporale di registrazione al protocollo delle domande attinenti alla medesima tipologia

provvedimentale, ed è stata conclusa nel rispetto del medesimo ordine temporale in relazione alle istruttorie con il medesimo tasso di complessità e fatti salvi gli eventuali sfasamenti temporali dovuti alle richieste di chiarimenti o integrazioni documentali.

VISTI:

- la legge 7 aprile 2014, n° 56 *“Disposizioni sulle Città Metropolitane, sulle Province, sulle unioni e fusioni di Comuni”*;
- la legge regionale delle Marche 3 aprile 2015, n° 13 *“Disposizioni per il riordino delle funzioni amministrative esercitate dalle Province”*;
- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267 *“Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali”*, e in particolare:
 1. l’articolo 107 concernente *“Funzioni e le responsabilità della dirigenza”*;
 2. l’articolo 147-bis, comma 1, concernente, nella fase preventiva di formazione dell’atto, il *“Controllo di regolarità amministrativa e contabile”*;
- lo Statuto dell’Ente, e in particolare l’articolo 33 recante *“Funzione e responsabilità dirigenziale”*;
- il Regolamento sull’Ordinamento degli Uffici e Servizi, approvato con Decreto Presidenziale di Governo n° 49/2023, e in particolare l’articolo 36 concernente le *“Funzioni e competenze dei dirigenti”*;
- il Regolamento per la disciplina del procedimento amministrativo approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 13 del 10/06/2014, come successivamente modificato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 56 del 20/12/2019;
- la legge 7 agosto 1990, n° 241 *“Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”*.

VISTO ALTRESÌ l’allegato parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica di cui all’articolo 147-bis, comma 1, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267, come introdotto dall’articolo 3, comma 1, del decreto legge 10 ottobre 2012, n° 174, convertito con modificazioni dalla legge 7 dicembre 2012, n° 213, espresso dall’arch. Marzia Di Fazio, titolare della E.Q. 3.6 *“Urbanistica - VAS”*.

EVIDENZIATO:

- che dal presente atto non derivano riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico - finanziaria o sul patrimonio dell’Ente e, pertanto, non è dovuto il parere di regolarità contabile preventivo ai sensi dell’articolo 147-bis, comma 1, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267;

- che tutti gli atti normativi richiamati nel presente atto sono da intendersi comprensivi, ove intervenute, delle successive modifiche e integrazioni.

DATO ATTO ALTRESÌ che il sottoscritto non si trova, ai sensi dell'articolo 6-bis della L. 241/1990 e dell'articolo 8 del Codice di comportamento aziendale, in situazioni di incompatibilità e in condizioni di conflitto di interesse, anche potenziale, nei confronti dei destinatari del presente atto.

RITENUTO di adottare, sulla base delle motivazioni di cui alla relazione istruttoria citata in narrativa e riportata in allegato, l'atto di che trattasi di competenza del sottoscritto.

Tutto ciò premesso

D E T E R M I N A

1) DI ESCLUDERE DALLA PROCEDURA DI VAS, ai sensi dell'art. 12 co.4 del D.Lgs. n. 152/06 e del paragrafo A.3, comma 5, della D.G.R. 179/2025, il Piano di recupero in località Cà D'Oro del Comune di Urbino, per le motivazioni espresse nella relazione istruttoria prot. n. 36004 del 21/08/2026, allegata come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione;

2) DI EVIDENZIARE che:

- a) nelle delibere di adozione/approvazione del piano si dovrà dare atto dell'esito di tale procedimento;
- b) dovranno essere tenute in considerazione le raccomandazioni e/o prescrizioni espresse nei pareri degli SCA allegati alla citata relazione istruttoria prot. 36004 del 21/08/2026;
- c) qualora in sede di adozione del piano in oggetto venissero introdotte eventuali modifiche, il Servizio scrivente, nell'ambito delle competenze dalle norme transitorie della L.R. 19/2023, si riserva di valutare la conformità delle variazioni apportate rispetto all'esito della presente verifica di assoggettabilità.

3) DI DARE MANDATO agli uffici di inviare la presente determinazione al Comune di Urbino e, per opportuna conoscenza, a tutti i soggetti competenti in materia ambientale (SCA) coinvolti nella procedura di verifica in oggetto, qui di seguito elencati:

- Regione Marche - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio - Settore Genio Civile Marche Nord;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche.

4) DI PROVVEDERE alla pubblicazione in forma integrale del presente Provvedimento Dirigenziale all'Albo Pretorio on-line dell'Ente e di riportarlo altresì, quanto all'oggetto,

nell'elenco dei provvedimenti Dirigenziali pubblicati nella sezione "Amministrazione Trasparente" dell'Ente, secondo quanto previsto dall'art. 23 del Decreto Legislativo 14 Marzo 2013 n. 33;

- 5) **DI PROVVEDERE**, altresì, alla pubblicazione integrale della presente determinazione nella sezione VAS della pagina web dell'Ente, come previsto dal comma 5 dell'art. 12 del D.Lgs 152/06;
- 6) **DI RAPPRESENTARE** che il presente provvedimento non sostituisce in alcun modo ulteriori pareri od atti di assenso comunque denominati di competenza di questa o altre Amministrazioni, facendo salvi eventuali diritti di terzi;
- 7) **DI DARE ATTO**, altresì, che la responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 5, 1° comma, della legge 241/90 è la Dott.ssa Roberta Catucci, funzionaria tecnica del Servizio 3 - E.Q. 3.6 - Ufficio 3.6.1, e che la documentazione concernente la presente fattispecie può essere visionata presso lo scrivente Servizio;
- 8) **DI RAPPRESENTARE**, ai sensi dell'art. 3, comma 4 della L. 241/1990, che avverso il presente atto è possibile, ai sensi dell'art. 29 del Codice del processo amministrativo di cui al D.Lgs. n. 104/2010, proporre, innanzi al TAR Marche, nel termine di decadenza di sessanta giorni, azione di annullamento per violazione di legge, incompetenza ed eccesso di potere; contro il medesimo atto è ammessa altresì la presentazione, entro centoventi giorni, del ricorso straordinario di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 1199/1971, come modificato dall'art. 6 del D.L. n. 19 del 19.02.2026 convertito dalla Legge n. 50 del 20.04.2026.

**Il Dirigente del Servizio 3
PACCHIAROTTI ANDREA**

sottoscritto con firma digitale

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

OGGETTO: COMUNE DI URBINO - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 179/2025 - PIANO DI RECUPERO IN LOC. CA' D'ORO.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE: 2962 / 2026

=====

Ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1 del D. Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di determinazione, attestando la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa

Pesaro, li 24/08/2026

La Titolare di E.Q. 3.6
Arch. Marzia Di Fazio

sottoscritto con firma elettronica



Pesaro, 21/08/2026

Class. 009-7 F.55/2026
Cod. Proc. VS26UB402

**OGGETTO: COMUNE DI URBINO - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI
SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 179/2025 - PIANO DI RECUPERO IN LOC.
CA' D'ORO.**

RELAZIONE ISTRUTTORIA

1. PREMESSA

1.1 Ambito di applicazione:

Le linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), approvate con DGR Marche n. 179 del 17/02/2025, prevedono una procedura semplificata della verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/06, con termini di conclusione ridotti a 45 giorni, per i casi di varianti agli strumenti urbanistici generali, di piani attuativi e loro varianti, che non determinano incremento del carico urbanistico, che non contemplano trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse e non contengono opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo le modalità stabilite al comma 5, paragrafo A.3 delle citate linee guida.

1.2 Competenze:

In base a quanto stabilito dall'art. 19 della L.R. n. 6/2007, così come modificato dall'art. 34, comma 4, della L.R. n. 19 del 30 novembre 2023 "Norme della pianificazione per il governo del territorio", l'autorità competente per il procedimento in oggetto è la Provincia di Pesaro e Urbino, ai sensi del comma 6 dell'art. 5 della citata L.R. 19/2023 e della D.G.R. n. 87 del 29/01/2024, in quanto il Comune di Urbino non ha assunto tale competenza.

1.3 Avvio del procedimento:

Il Comune di Urbino, con nota prot. 19276 del 16/06/2026, acquisita agli atti con prot. 26954 del 17/06/2026, ha trasmesso a questa Amministrazione Provinciale la richiesta per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità in forma semplificata riguardante il "Piano di recupero in località Cà D'Oro".

La documentazione acquisita agli atti è la seguente:

- 1)GEO – Rapporto Preliminare di screening semplificato
- 2)Allegato del "Rapporto Preliminare di screening semplificato"
- 3)ARC – Elenco tavole
- 4)ARC – Lettera accompagnamento
- 5)ARC – Relazione Tecnica
- 6)ARC – Norme Tecniche di Attuazione
- 7)ARC – Relazione sistemazione paesaggistica



- 8) TAV 01 - INQ - INQUADRAMENTO TERRITORIALE Scala varie
- 9) TAV 02 - INQ - INQUADRAMENTO URBANISTICO Scala 1:1000
- 10) TAV 03 - INQ - INQUADRAMENTO URBANISTICO-VINCOLI Scala varie
- 11) TAV 04 - SDF - RILIEVO FOTOGRAFICO
- 12) TAV 05 - SDF - PLANIMETRIA GENERALE Scala 1:200
- 13) TAV 06 - SDF - RILIEVO-Piante Prospetti e Sezioni Scala 1:100/1:200
- 14) TAV 07 - SDF - DIMOSTRAZIONI SUPERFICI e VOLUMI Scala 1:200
- 15) TAV 08 - PRG - PLANIMETRIA GENERALE Scala 1:200
- 16) TAV 09 - PRG - -Piante Prospetti e Sezioni Scala 1:200
- 17) TAV 010 - PRG - - DIMOSTRAZIONI SUPERFICI e VOLUMI Scala 1:200
- 18) TAV 011 - PRG - - SCARICHI e ACQUE METEORICHE Scala 1:200
- 19) TAV 012 - PRG - - PLANIMETRIA RETI ACQUE NERE E BIANCHE Scala 1:500
- 20) TAV 013 - IDENTIFICAZIONE AREA A BOSCO (come da relazione FILANTI) Scala 1:500
- 21) ACU - Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà relativa al non superamento dei limiti acustici
- 22) ACU - Relazione valutazione previsionale clima acustico
- 23) AGR - Analisi contesto di intervento per verifica vincolo boschivo (D. Lgs 42/2004 - art. 142 punto g - Foreste e Boschi)
- 24) GEO - Relazione geologica
- 25) GEO - Relazione idrologico-idraulica

Gli elaborati completi del piano sono stati visionati online tramite apposito link messo a disposizione dal Comune.

Questa Amministrazione Provinciale, con nota prot. 27177 del 18/06/2026, ha comunicato l'avvio del procedimento e ha individuato i Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA), a cui è stata fatta richiesta di parere con nota prot. 27352 del 19/06/2026, ai sensi dell'art. 12 comma 2 del D.lgs. 152/06.

2. PARERI DEI SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE (SCA)

I soggetti competenti in materia ambientale (SCA), così come definiti all'art. 5 del D.lgs 152/06, sono "le pubbliche amministrazioni e gli enti pubblici che, per le loro specifiche competenze o responsabilità in campo ambientale, possono essere interessate agli impatti sull'ambiente dovuti all'attuazione dei piani o programmi".

L'art. 12 comma 2 del D.lgs. 152/06 prevede che, l'autorità competente, in collaborazione con l'autorità procedente, individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmette loro il rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS per acquisirne il parere.

Nel caso di specie, sono stati individuati, in qualità di SCA, la Regione Marche - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio - Settore Genio Civile Marche Nord e la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche, i cui pareri si allegano come parte integrante e sostanziale alla presente relazione istruttoria (Allegato A).

La **Regione Marche - Settore Genio Civile**, ha espresso il proprio contributo con nota prot. 890684 del 25/06/2026, acquisita agli atti di questa Provincia con prot. 28526 del 26/06/2026.



La **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche**, ha espresso il proprio parere con nota prot. n. 11971 del 22/07/2026, acquisito agli atti con prot. 32505 del 23/07/2026.

3. DESCRIZIONE DEL PIANO

Il presente piano di recupero, di iniziativa privata, interessa un piccolo aggregato edilizio costituito da due ex manufatti agricoli, ubicato lungo la Strada Cà Petruccio, in località Cà d'Oro di Sotto del Comune di Urbino, in posizione defilata rispetto agli assi viari principali e isolato dalle principali infrastrutture. L'area oggetto di intervento è accessibile dalla Strada Provinciale n. 66 e si inserisce nel territorio rurale urbinato, in un contesto collinare tipico dell'entroterra marchigiano, caratterizzato dalla presenza di seminativi, oliveti e porzioni boscate, oltre a edifici agricoli sparsi.

L'area si estende per una superficie complessiva di 3.902 mq; catastalmente è identificata al Foglio 150, mappali 57 e 146 ed urbanisticamente si trova in zona agricola E, normata dall'art. 24 delle NTA del PRG vigente che disciplina le nuove costruzioni di annessi agricoli e il recupero di quelli esistenti per finalità non agricole.

La morfologia collinare del sito, l'elevata qualità paesaggistica e il cattivo stato di conservazione dei manufatti esistenti rappresentano i presupposti degli obiettivi del piano, tesi a realizzare un intervento di recupero e di riqualificazione edilizia compatibile con i caratteri tipologici e insediativi del contesto agricolo urbinato, nonché a valorizzare lo sviluppo agro-sostenibile di tale porzione di territorio attraverso l'integrazione tra attività produttiva e ricettività rurale.

In particolare il progetto prevede l'insediamento di un'attività agrituristica all'interno del complesso edilizio di Ca' D'oro, mediante opere di ristrutturazione edilizia dei due immobili esistenti, che prevedono la totale demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio individuato con la lettera A (edificato in epoca antecedente al 1964) e la completa demolizione dell'altro edificio (B), senza recupero della relativa volumetria, in conformità a quanto previsto dall'art. 24 delle NTA del PRG.

La ricostruzione del manufatto A verrà realizzata nel rispetto della tipologia di impianto esistente, con una traslazione di 1,60 m verso nord dal sedime originario, senza incremento di superficie utile né di volume e nel rispetto delle altezze massime consentite. L'edificazione, prevista su due livelli più uno interrato, consentirà l'adeguamento strutturale, energetico e funzionale dell'immobile alle normative vigenti, nonché una ridefinizione distributiva e funzionale degli spazi interni, coerente con la nuova destinazione agrituristica.

Il vano interrato previsto dal progetto sarà adibito a parcheggio, locali tecnici e locali per servizi complementari all'attività ricettivo-extra-alberghiero (cucina/preparazione alimenti, centro benessere, somministrazione/de gustazione prodotti aziendali, altre attività correlate previste).

Nella tabella sottostante sono riportati i dati quantitativi e i parametri urbanistici dello stato di fatto e di progetto del fabbricato A:



Edificio A	Stato di fatto	Progetto	Totale
Superficie Lorda (SUL)	798.06 mq	656.60 mq	-141.46 mq
Volume (V)	2268.07 mc	2264.25 mc	-3.82 mc
Altezza massima	9.66 m	6.50 m	///

Il piano di recupero, oltre alla demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, prevede un progetto di sistemazione paesaggistica della porzione esterna all'edificio, consistente nella riqualificazione dei percorsi in ghiaia stabilizzata esistenti volti a consentire l'accesso in maniera agevole e inclusiva ai fruitori, ai manutentori degli spazi ricettivi e ai mezzi meccanici per le attività agricole.

Nel rispetto della morfologia attuale, l'area esterna sarà inoltre caratterizzata dall'inserimento di una piscina con sagoma rettangolare e relativo solarium, e da un'area adibita a parcheggio di superficie pari a 239.96 mq. Come evidenziato nel rapporto preliminare, la zona di intervento è interessata dai seguenti vincoli e tutele ambientali, che garantiscono ulteriori limitazioni e condizioni ambientali per la realizzazione degli interventi:

- *D.Lgs. 42/2004 - art. 142 punto g - Foreste e Boschi;*
- *R.D.L. 3267/23 Idrogeologico - Vincolo idrogeologico;*
- *Tutela integrale - Elementi paesistici puntuali - Aree con significativo assetto ecologico e della vegetazione.*

Gli elaborati allegati al piano ed, in particolare, la Relazione "Analisi contesto di intervento per verifica vincolo boschivo", evidenziano che, a seguito delle indagini svolte e dei rilievi eseguiti sul posto, le opere di progetto non interferiscono in alcun modo con le superfici boscate presenti. Per tale ragione viene proposta anche una ripermetrazione grafica del vincolo boschivo, previsto lungo il margine nord-ovest del comparto edificatorio, così come rappresentato nella Tav.013 - Identificazione limite bosco.

4. VALUTAZIONE DI SIGNIFICATIVITA' DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

Come illustrato nel precedente paragrafo, la proposta di piano attuativo di iniziativa privata in oggetto consiste in un intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente da destinare ad attività ricettiva/agriturismo in un'area prevalentemente agricola della frazione Ca D'Oro di Urbino, che mira a incrementare l'offerta turistica di pregio dell'entroterra urbinata, a favorire il presidio umano e il contrasto allo spopolamento delle aree rurali e a garantire la riduzione del consumo di nuovo territorio, evitando l'occupazione di suoli ad alto valore agricolo o naturalistico e, al contempo, privilegiando il risanamento e il recupero di aree degradate e la sostituzione dei tessuti esistenti e la loro riorganizzazione e riqualificazione. Nello specifico il progetto è finalizzato alla riqualificazione e trasformazione di due manufatti agricoli presenti sull'area prevedendone la completa demolizione e la sola ricostruzione di uno dei due fabbricati (identificato come "Edificio A"), con una lieve traslazione rispetto alla posizione attuale, senza incrementarne la volumetria esistente ma, al contrario, riducendone la SUL di 141.46 mq e la cubatura di circa 3.82 mc, oltre a



limitarne l'altezza max edificabile a 6.50 m, rispetto agli attuali 9.66 m, garantendo al contempo un inserimento più armonico del manufatto con il contesto collinare circostante.

Il progetto di recupero adotta soluzioni architettoniche, scelte tecnologiche e finiture materiche coerenti con il contesto ambientale tipicamente agricolo, volte alla conservazione, alla tutela e alla valorizzazione dei caratteri storici e paesaggistici dei luoghi.

Per la valutazione degli impatti ambientali e del loro livello di significatività derivanti dall'attuazione del piano in oggetto si è tenuto conto in primo luogo dei contributi espressi dagli enti competenti in materia ambientale (SCA) coinvolti nella procedura in oggetto ed, in particolare, della Regione Marche - Settore Genio Civile Marche Nord e della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche, tutti allegati come parte integrante e sostanziale alla presente relazione.

Il parere della **Regione**, rilasciato ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e art. 31 della L.R. 19/202, non ha evidenziato particolari criticità in ordine alle condizioni geomorfologiche e idrauliche del territorio interessato, fornendo tutte le dovute limitazioni e prescrizioni da recepire nelle successive fasi di adozione e attuazione degli interventi.

La **Soprintendenza**, coinvolta per la presenza del vincolo di tutela paesaggistica che ricade su una porzione di territorio interessata dal piano attuativo, ha espresso parere favorevole al non assoggettamento a vas in quanto gli interventi di sistemazione esterna previsti (sistemazioni a prato, percorsi pedonali e pavimentazioni, piscina-solarium e locali tecnici interrati) non comportano impatti significativi sui valori del contesto tutelato. Lo stesso ente, in riferimento alla proposta di ripermimetrazione grafica del vincolo boschivo (v. Tav.013 - Identificazione limite bosco), ha specificato che tale richiesta potrà essere valutata in sede di aggiornamento del PPAR vigente o, eventualmente, nella futura pianificazione urbanistica generale comunale (PUG) e non nell'ambito della presente procedura di verifica di vas.

Tenuto conto dei suddetti pareri e degli obiettivi del piano questo ufficio non ha riscontrato particolari criticità ambientali che potessero produrre impatti negativi e significativi sull'ambiente circostante, considerato che gli interventi previsti produrranno degli effetti positivi in termini di riqualificazione paesaggistica, di valorizzazione del territorio e di recupero del patrimonio edilizio esistente senza incrementare il consumo di nuovo suolo. Inoltre si evidenzia che il progetto di piano prevede specifiche misure attente alla qualità degli interventi e alla sostenibilità ambientale, qui di seguito riportate:

- Per le superfici pavimentate esterne e i rivestimenti dei manufatti verranno utilizzati materiali tipici del territorio, come cotto, pietra locale e legno, mentre per il rivestimento interno della piscina si utilizzeranno colori scuri in modo da assimilare cromaticamente lo specchio d'acqua a stagni e laghetti naturali. Le sistemazioni esterne e l'area piscina/solarium sono progettate con criteri di integrazione e mitigazione, limitando le trasformazioni morfologiche e adottando materiali compatibili con il contesto rurale;
- Tutta la vegetazione esistente verrà mantenuta come elemento di continuità paesaggistica con il passato del luogo. Nei tratti fruibili e pianeggianti a ridosso dell'abitazione verranno seminati tappeti



erbosi rustici e poco esigenti dal punto di vista irriguo oltre alla messa a dimora di arbusti produttivi di frutti minori e di un gelso, ad ombreggiare l'aia antistante l'edificio. Quest'ultima, che rivestirà il ruolo di accoglienza e di accesso all'attività ricettiva e quindi anche di area di manovra per le automobili, verrà realizzata con la tecnica del prato inghiaiato per un migliore inserimento paesaggistico e per i benefici sul microclima e la biodiversità;

- Al fine di minimizzare il consumo di suolo e l'impatto visivo sul crinale collinare, le opere esterne quali la piscina e i percorsi, verranno integrati nel disegno morfologico del sito, escludendo movimenti di terra che alterino in modo sostanziale o permanente il profilo naturale del terreno
- Il nuovo organismo edilizio verrà dotato di innovazioni tecnologiche finalizzate al miglioramento sismico e all'efficientamento energetico, nel rispetto delle norme tecniche vigenti.

Alla luce di quanto sopra esposto questo ufficio ritiene che l'attuazione del piano attuativo in oggetto non determini alcun impatto significativo sull'ambiente e sul patrimonio culturale tale da richiederne l'assoggettamento a VAS, tenuto conto anche dei criteri di cui all'Allegato I di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/06.

5. CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto questo ufficio, propone di esprimere parere favorevole per l'esclusione del piano di recupero in oggetto dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/06, a condizione che siano tenute in considerazione le raccomandazioni e/o prescrizioni fornite dai soggetti competenti in materia ambientale (SCA), nei pareri allegati come parte integrante e sostanziale alla presente relazione istruttoria.

La Titolare di Elevata Qualificazione 3.6 "Urbanistica - VAS" e la Responsabile del procedimento dichiarano, ciascuno per proprio conto:

- *di non trovarsi in situazioni di incompatibilità e in condizioni di conflitto di interesse, anche potenziale, nei confronti dei destinatari del presente atto, così come previsto nell'articolo 6-bis della L. 241/1990 e nell'articolo 8 del Codice di comportamento aziendale;*
- *che l'istruttoria è stata avviata rispettando l'ordine temporale di registrazione al protocollo delle domande attinenti alla medesima tipologia provvedimento, ed è stata conclusa nel rispetto del medesimo ordine temporale in relazione alle istruttorie con il medesimo tasso di complessità e fatti salvi gli eventuali sfasamenti temporali dovuti alle richieste di chiarimenti o integrazioni documentali.*



**Provincia
di Pesaro e Urbino**

SERVIZIO 3

AMBIENTE - URBANISTICA - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE -
GESTIONE RISERVA NATURALE STATALE 'GOLA DEL FURLO' -
ATTIVITA' ESTRATTIVE

La Responsabile del procedimento

Dott.ssa Roberta Catucci

*Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.*

Visto e condiviso
dalla titolare di EQ 3.6

Arch. Marzia Di Fazio

*Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.*

mdf/rc

file:\\PSSIVFS9\\Zone\\Uzone\\UURBA\\01-6-97\\141URBA\\1421VAS\\26vas\\26UB40203.doc



Rif. P.G. n.842323 del 17/06/2026 Comune
- 858347 del 19/06/2026 VAS Prov. PU
Cod.Fasc.420.60.70/2026/GCMN/6891

Spett.le

Comune di Urbino
Settore Urbanistica ed Edilizia
c.a. Arch. Luana Alessandrini
PEC: comune.urbino@emarche.it

Provincia di Pesaro e Urbino
Servizio 3 – Ambiente – Urbanistica –
Pianificazione Territoriale – Gestione Riserva
Naturale Statale “Gola del Furlo” – Attività Estrattive
c.a. Dr Andrea Pacchiarotti
PEC: provincia.pesarourbino@legalmail.it

OGGETTO: Piano di recupero di iniziativa privata da realizzare nell’aggregato edilizio situato in località Cà d’Oro, in Comune di Urbino. Società Agricola Corte di Mezzo S.S. con P.Iva: 02847860414. PE urbanistica 007/2026. Verifica di assoggettabilità a VAS semplificata, art.12 del D.Lgs 152/2006 e del paragr. A.3, c.5, della DGR 179/2025.
Parere art. 89 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed accertamenti di cui l’art.31 “Verifica di compatibilità idraulica” della L.R. n.19 del 30/11/2023 “Norme della pianificazione per il governo del territorio”.

In riferimento alle richieste assunte al protocollo regionale con gli estremi riportati in epigrafe, volte ad acquisire il parere di competenza di questo Settore Regionale per il Piano di recupero di iniziativa privata da realizzare nell’aggregato edilizio situato in località Cà d’Oro, in Comune di Urbino.

Vista la documentazione trasmessa dal Comune di Urbino, Settore Urbanistica ed Edilizia, resa disponibile mediante accesso al link <https://box2.cst.pu.it/index.php/s/TtAbbH4C7GEX5KN>, previa digitalizzazione di apposita password.

Rilevato dalla documentazione trasmessa dal Comune di Urbino, in sintesi, quanto segue:

Relazione Tecnico Illustrativa redatta dall’Arch. Stefano Baldoni Riggio recante data del 28/05/2026.

La relazione tecnica indica che gli interventi riguardano gli edifici denominati “A” e “B” entrambi situati in zona extraurbana, in Comune di Urbino. Gli interventi sono differenziati, risulta quanto segue:

- Per l’edificio “A” si prevede la totale demolizione e ricostruzione con una traslazione dell’area di sedime di 1,60 m verso Nord senza incremento di superficie e di volume con riqualificazione e trasformazione dell’organismo edilizio mediante un ripristino strutturale e funzionale con realizzazione di una piscina nel lato ovest, in corrispondenza di una porzione di terreno naturalmente pianeggiante.
- Il progetto prevede la realizzazione di un edificio su due livelli fuori terra più un livello interrato.
- La SUL risulta di 798,06 m² (stato attuale) e 656,60 m² (stato di progetto), mentre il volume risulta di 2.268,07 m³ (stato attuale) e 2.264,25 m³ (stato di progetto) con una riduzione di 3,82 m³ dallo stato attuale. L’area è identificata con le particelle n.57 e n.146 appartenenti al foglio n. 150, del Comune di Urbino.
- Le opere rientrano tra quelle previste per la ristrutturazione edilizia, senza nessun aumento delle volumetrie esistenti.

Sede principale
Ancona – Via Palestro 19

Sede secondaria
Pesaro – Via Mazzolari 4

tel. Centralino 071 8061 – C.F. 80008630420

PEC: regione.marche.geniocivile.an@emarche.it



- Il progetto prevede la raccolta di tutte le acque mediante una rete dedicata realizzata con tubazioni in PVC avente idoneo diametro. La linea sarà collegata alla vasca di irrigazione da circa 21.000 litri e il relativo troppopieno alla vasca di laminazione a tenuta.
- L'area in oggetto non è servita da rete fognante pubblica e sarà dotata di idoneo trattamento delle acque reflue mediante sub-irrigazione drenata.
- Per quanto riguarda l'edificio denominato "B" si prevede la completa demolizione senza alcun recupero della relativa volumetria.
- Il cap.2.2 *"Conformità con gli strumenti urbanistici vigenti"* indica che *"L'immobile oggetto di intervento risulta pienamente conforme alle previsioni e alle prescrizioni della strumentazione urbanistica del Comune di Urbino:*
 - *Piano Regolatore Generale (PRG): L'area di sedime è classificata dallo strumento urbanistico vigente come Zona "E" - Agricola. Il progetto rispetta integralmente le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.), con particolare riferimento all'Art. 24, comma 9, che disciplina le modalità e i limiti per il recupero del patrimonio edilizio esistente in ambito agricolo e, nello specifico, il recupero e la rifunzionalizzazione degli annessi agricoli".*

Tav.05 - P.R. – COM - Stato di fatto Planimetria generale, redatta dall'Arch. Stefano Baldoni Riggio, recante data del 28/05/2026

La planimetria riporta gli edifici esistenti.

Tav.06 - P.R. – COM - Stato di fatto Rilievo piante prospetti e sezioni, redatta dall'Arch. Stefano Baldoni Riggio, recante data del 28/05/2026

La planimetria riporta le sezioni degli edifici esistenti da cui si nota l'edificio "A" caratterizzato da un piano terra e un primo piano.

Tav.09 - P.R. – COM - Progetto Tipologia Edilizia Piante Prospetti, redatta dall'Arch. Stefano Baldoni Riggio, recante data del 28/05/2026

La planimetria riporta l'immobile ed alcune sezioni. Dalle sezioni risulta che l'edificio è posizionato in una dorsale collinare, si prevede un locale interrato, un piano terra e un primo piano. Il locale interrato, posto a circa -3,0 m dall'attuale p.c., raggiunge il limite della dorsale collinare posta ad Ovest.

Relazione Geologica, redatta dal Geol. Roberto Romagna recante data di maggio 2026.

Dalla relazione risulta una sostanziale compatibilità degli interventi previsti con l'assetto morfologico, geologico e idrologico dell'area. L'area si colloca lungo Via Cà Petruccio, in località Cà d'Oro, in Comune di Urbino, la locale morfologia si caratterizza per la presenza di uno stretto crinale (quota di circa 400 m slm) con versanti che degradano verso il fosso di Santa Mustiola, affluente del fosso di Caldrago.

Il sito non è interessato da elementi del reticolo idrografico, i fossi principali sono ad elevata distanza sia planimetricamente che altimetricamente, risultano il fosso di Cabernocco a nord, il fosso di Caldrago e il fosso Santa Mustiola a sud. A questi elementi principali si associano due elementi minori che bordano rispettivamente a nord ovest e sud est il sito interessato dall'intervento. Per quanto riguarda la cartografia del PAI risulta che l'area non è interessata da dissesti e/o aree in esondazione. Nel versante posto a nord ovest dei fabbricati, viene riportata la presenza di un'area in dissesto caratterizzata da una pericolosità P3 con codice 13C30195, mentre nel versante posto a sud dei fabbricati, viene riportata un'ulteriore area in dissesto caratterizzata da una pericolosità P3 con codice 13C30191. Anche la cartografia IFFI riporta perimetri analoghi con identificazione di colamenti lenti e complessi. Lo studio morfoevolutivo (1994-2023) evidenzia che *"In linea generale, dall'analisi di tutti i fotogrammi, non si evidenziano, come già accennato, criticità per l'intera area indagata, sono altresì osservabili alcuni fenomeni lievi e superficiali, localizzati, legati alla normale evoluzione dei versanti, correlati a fenomeni di ruscellamento superficiale e/o infiltrazione concentrata"*. L'area è stata indagata con la realizzazione di n.3 prove penetrometriche DPSH, n.4 prove penetrometriche statiche CPT, n.2 indagini sismiche HVSR, n.1 prova di permeabilità in foro, n.1 indagine sismica MASW. La litologia si caratterizza per la presenza di una coltre detritica superficiale avente una potenza max di 3,4 m

Sede principale

Ancona – Via Palestro 19

Sede secondaria

Pesaro – Via Mazzolari 4

tel. Centralino 071 8061 – C.F. 80008630420

PEC: regione.marche.geniocivile.an@emarche.it



(CPT S10) soprastante la formazione alterata della Marnoso Arenacea presente fino ad una prof max di 5,2 m dall'attuale p.c. (CPT S13). La formazione è costituita da terreni appartenenti alla Formazione Marnoso Arenacea, membro di Sant'Angelo in Vado (FAM1). Sono riportate indicazioni in merito alla liquefacibilità dei terreni da cui se ne escludono potenziali fenomeni.

Per quanto riguarda le verifiche di stabilità dell'area sono state eseguite analisi con il metodo di Fellenius (1936), nella sezione A-A' (posta nel versante sud), nella sezione B-C (versante sud) e nella sezione C-D (versante nord). Dalle analisi risulta quanto segue:

- Sez. A-A': stato attuale, $F_s=0,97$ (condizioni statiche con Back Analysis).
- Sez. A-A': stato di progetto, il coefficiente minimo ottenuto risulta $F_s=1,49$ (condizioni post sismiche).
- Sez. B-C: stato di progetto, il coefficiente minimo ottenuto risulta $F_s=1,40$ (condizioni post sismiche).
- Sez. C-D: stato di progetto, il coefficiente minimo ottenuto risulta $F_s=1,26$ (condizioni post sismiche).

La relazione indica che *"Si ritiene che i coefficienti di sicurezza ottenuti dalle verifiche di stabilità eseguite, sulla base del livello di conoscenze acquisito, del modello di calcolo adottato in relazione alle caratteristiche geologiche, geotecniche ed all'affidabilità dei dati disponibili, siano accettabili"*. La relazione precisa che *"in questa fase progettuale sono state eseguite verifiche di stabilità globale sul pendio di progetto al fine di valutare la stabilità globale del profilo di intervento ipotizzato e nella successiva fase di progettazione esecutiva si procederà al corretto dimensionamento delle opere (muro su pali e terra armata) con le necessarie verifiche e valutazioni"*.

Per quanto riguarda la modellazione sismica risulta che *"il sito pare amplificare il segnale a tutte le frequenze, mentre a frequenze comprese tra 1 e 10 Hz si nota un picco del rapporto H/V caratterizzato da una forte direzionalità del segnale, Inoltre nelle due prove si assiste ad uno spostamento verso le basse frequenze del picco a maggior ampiezza passando da 4.66 Hz (HVS3) a 1.66 Hz (HVS4), differenza questa difficilmente imputabile alle caratteristiche geologiche e topografiche del sito"*. Inoltre, con le dovute cautele, risulta che *"con il picco rilevato dalla prova HVS3 (4.66 Hz), il periodo proprio del sito sarebbe di circa 0.22 s, prossimo ad una stima del periodo dell'edificio da realizzarsi (2 livelli fuori terra) con valore di circa 0.2s, pertanto vi sarebbe la possibilità di una ipotetica condizione di doppia risonanza suolo-struttura."*

Accertata, in relazione al combinato disposto dell'art. 31 e art. 33 comma 10 della L.R. Marche n. 19/2023, l'esecuzione delle verifiche previste al Titolo II e Titolo III dei *"Criteri, modalità, indicazioni tecnico operative per la redazione della Verifica di compatibilità idraulica"* approvati con D.G.R. 53/2014 e relative Linee Guida (nelle more di approvazione degli atti attuativi relativi alla L.R. 19/2023) nell'ambito della *"Relazione Idrologica e Idraulica"*, redatta dal Geol. Roberto Romagna recante data di maggio 2026, ove risulta una verifica redatta a livello preliminare e al cap.4.4 *"Considerazioni conclusive sulla compatibilità idraulica"* (pag.13) è indicato che *"l'area oggetto del presente studio può essere considerata priva di pericolosità idrauliche o potenziali in riferimento al contesto territoriale in studio"*.

La relazione, in sintesi, indica quanto segue:

- La collocazione morfologica dell'area, posta in uno spartiacque secondario, caratterizza il sito per l'assenza di elementi del reticolo idrografico.
- L'idrografia risulta caratterizzata dalla presenza di due fossi molto distanti dall'area di interesse sia planimetricamente che altimetricamente, sono posti a N e a SE, sono denominati fosso di Cabernocco e fosso di Caldrago o, a seconda della carta, fosso Santa Mustiola a sud. A questi due elementi principali si associano due elementi minori che bordano rispettivamente a nord ovest e sud est il sito interessato dall'intervento.
- Per quanto riguarda la cartografia del P.A.I. dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale, il progetto I.F.F.I. e le carte tematiche allegate al PRG del comune di Urbino, non risultano aree interessate da possibili eventi di inondazione o in dissesti cartografati.
- Risulta l'asseverazione sulla compatibilità idraulica della trasformazione redatta a livello preliminare dal Gel. Roberto Romagna, recante data del 28/05/2026.

Sede principale

Ancona – Via Palestro 19

Sede secondaria

Pesaro – Via Mazzolari 4

tel. Centralino 071 8061 – C.F. 80008630420

PEC: regione.marche.geniocivile.an@emarche.it

**Considerato che:**

- Sulla scorta degli studi specialistici prodotti a cura del Geologo Roberto Romagna, l'area in argomento non presenta sotto il profilo geologico-geomorfologico e idraulico particolari condizioni di pericolosità o criticità, pregiudizievoli per il piano di recupero di iniziativa privata da realizzare nell'aggregato edilizio situato in località Cà d'Oro, in Comune di Urbino.
- Il P.A.I. vigente e quello adottato da A.U.B.A.C. non individua aree interessate da perimetri a rischio idraulico e/o geomorfologico, coinvolgenti l'area di interesse.
- Nella planimetria allegata alla Relazione Geologica datata maggio 2026 l'allegato 1 "*Planimetria Cà d'Oro con indicazione degli interventi lungo i versanti*" riporta gli interventi previsti nei versanti posti a Nord e a Sud dell'edificio in progetto. Sono indicate le terre armate e per una porzione del versante posto a Sud è prevista la realizzazione di muro di sostegno in c.a..
- Nel versante posto a Sud la sezione A-A' (stato di progetto, allegato 1 della Relazione Geologica datata maggio 2026) riporta un muro di sostegno fondato su pali e le terre armate che consentono di riprofilare la parte apicale del versante. Il muro di sostegno in base a quanto riportato nella "*Planimetria Cà d'Oro con indicazione degli interventi lungo i versanti*" è limitato ad una porzione del versante.
- La sezione B-C-D (allegato 1 della Relazione Geologica datata maggio 2026) riporta l'intervento in progetto (edificio composto dal P.T. e il 1° Piano e il locale interrato) con le terre armate poste su entrambi i versanti, sia a Nord che a Sud.
- La modellazione sismica dell'area evidenzia possibili fenomeni di amplificazione con un picco di amplificazione rilevato dalla prova HVS3.
- Tav.11 - P.R. – COM - *Progetto Scarico ed acque meteoriche*, datata 28/05/2026: si evince che le acque meteoriche sono convogliate in una vasca per poi recapitare al fosso mediante conduttura mentre le acque nere vanno al recapito finale mediante sub-irrigazione. Le condutture per le acque bianche, quelle per le acque nere e saponate percorrono a mezza costa il versante posto a nord per poi raggiungere il recapito finale.

Per quanto sopra esposto e considerato a conclusione dell'istruttoria svolta la scrivente ritiene ci siano gli elementi per esprimere un parere sostanzialmente favorevole in ordine alla compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R.380/2001 con le valutazioni e gli accertamenti previsti dal combinato disposto dell'art.31 "Verifica di compatibilità idraulica" e art.33 "Norme transitorie" della L.R. n.19 del 30/11/2023 "Norme della pianificazione per il governo del territorio" e secondo i criteri tecnici approvati con D.G.R. 53/2014 e relative linee guida (applicabili in base all'art.33, punto 10, della L.R.n.19/2023) condizionatamente al pieno rispetto delle limitazioni e prescrizioni di seguito.

1. In linea generale per le successive fasi di riguardanti la progettazione esecutiva, ai fini del conseguimento della loro compatibilità per gli aspetti di specifica competenza della scrivente, **sono da ritenersi prescrittive:**
 - le indicazioni riportate sia nella relazione Geologica che nella relazione Idrologica e Idraulica, entrambe redatte dal Geol. Roberto Romagna, recanti data di maggio 2026.
 - le ulteriori prescrizioni e limitazioni, maggiormente cautelative o restrittive, formulate nel presente parere.
2. Aspetti Geologici-Geotecnici e Sismici
 - La progettazione esecutiva degli interventi andrà supportata da uno studio geologico-geomorfologico-geotecnico e sismico di dettaglio, basato su indagini geognostiche e geofisiche eseguite in sito ed eventuali prove di laboratorio, finalizzate alla puntuale analisi e verifica delle opere da realizzare in sito, nel rispetto delle disposizioni recate dal DM 17/01/2018 "*Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni*" e relativa Circolare n. 7 C.S.LL.PP. del 21/01/2019.

Sede principale

Ancona – Via Palestro 19

Sede secondaria

Pesaro – Via Mazzolari 4

tel. Centralino 071 8061 – C.F. 80008630420

PEC: regione.marche.geniocivile.an@emarche.it



- Per quanto riguarda le verifiche di stabilità è necessario che i versanti laterali siano oggetto di analisi di stabilità con l'inserimento e il dimensionamento delle opere di contenimento in osservanza a quanto indicato nelle NTC 2018, prendendo in considerazione ipotesi di calcolo cautelative, con opere in grado di garantire idonei valori dei coefficienti di sicurezza.
- Si consiglia di prolungare il muro di contenimento fondato su pali attualmente posizionato nel versante a Sud prolungandolo verso Est mentre per il versante posto a Nord, ove sono previste le sole terre armate è opportuna l'esecuzione di un muro di sostegno a contenimento del rilevato in terre armate. Le opere di sostegno e protezione dei versanti laterali vanno preferibilmente realizzate prima di intervenire nell'edificato e verificate ai sensi delle NTC 2018 prevedendo condizioni di calcolo cautelative.
- Per quanto riguarda le tipologie fondali per il nuovo edificio e per la piscina è opportuno prevedere l'utilizzo di pali in c.a. adeguatamente immersi nei terreni costituenti il substrato integro.
- Per quanto riguarda eventuali le terre e rocce da scavo in esubero è necessario che i terreni in eccesso non vengano depositati lungo i versanti laterali onde evitare sovraccarichi, eventualmente dovranno essere trasportati e conferiti in un sito autorizzato.
- Si ritiene inoltre opportuno valutare possibili fenomeni di doppia risonanza considerata la risposta sismica del terreno (frequenza e periodo fondamentale), in relazione alle frequenze di risonanza della tipologia edilizia prevista.
- Per la realizzazione degli scavi è opportuna una preventiva analisi di stabilità delle scarpate prevedendo eventuali opere provvisorie di contenimento dimensionate coerentemente a quanto indicato nelle NTC 2018, prevedendo l'allontanamento delle acque superficiali. Dovranno essere previsti idonei accorgimenti per evitare che le acque meteoriche vadano ad interferire con gli scavi e con i versanti.
- In sede di progettazione esecutiva e in fase di realizzazione dei lavori, andrà sempre verificata la rispondenza delle ipotesi di calcolo assunte nella Relazione Geologica Geotecnica e Sismica prodotta in questa sede e nelle successive fasi progettuali, adottando eventuali soluzioni progettuali migliorative e/o correttive, allorché si riscontrino condizioni diverse da quelle ipotizzate.

3. Aspetti Idrologici e Idraulici

- In sede di progettazione esecutiva è necessario prevedere e dimensionare la rete per la raccolta delle acque meteoriche in modo da garantire la regimazione di tutte le acque di scorrimento superficiale evitando dilavamenti, ruscellamenti e/o dispersioni incontrollate lungo i versanti che bordano il crinale. E' necessario che tutte le condotte defluenti dall'area di intervento siano a tenuta stagna per evitare dispersioni lungo i versanti, siano in grado di contenere eventuali assestamenti/deformazioni dei terreni, gli scavi per la posa delle tubazioni dovranno essere eseguiti per brevi tratti, i terreni di rinterro dovranno essere compattati e raccordati con l'andamento morfologico attuale. La conduttura per lo scarico delle acque (bianche, nere, saponate) percorrono un versante in modo trasversale, è opportuno limitare la profondità degli scavi, ridurre i disturbi e le alterazioni dello stato tensionale (Tav.11 - P.R. – COM - Progetto Scarico ed acque meteoriche, datata 28/05/2026).
- Qualora si prevedano nuovi scarichi si fa presente che il recapito di acque su fossi appartenenti al Demanio Pubblico - Ramo Idrico è soggetto a preventiva autorizzazione, ai sensi del R.D. 523/1904, di competenza dello scrivente Settore regionale, mentre per scarichi su fossi privati si richiama il disposto dell'art. 913 e seguenti del Codice Civile e del Capo V del citato R.D., in relazione allo smaltimento delle acque tra fondi confinanti.
- Dovrà essere sempre assicurata nel tempo la funzionalità, efficienza ed integrità, sia dei corpi idrici circostanti l'area d'intervento che delle opere esistenti e in progetto (reti fognarie, opere di regimazione, laminazione, drenati, ecc...), affinché non si manifestino riduzioni di sezione e/o ostruzioni a scapito del regolare deflusso delle acque; attraverso periodici controlli, interventi di pulizia e manutenzione, predisponendo uno specifico Piano di controllo e manutenzione (ordinaria e straordinaria), con definizione delle modalità di esecuzione, cadenza temporale di tali operazioni e individuazione del soggetto che dovrà farsene carico.

Sede principale

Ancona – Via Palestro 19

Sede secondaria

Pesaro – Via Mazzolari 4

tel. Centralino 071 8061 – C.F. 80008630420

PEC: regione.marche.geniocivile.an@emarche.it



- Per quanto riguarda la dispersione delle acque nere mediante sub-irrigazione (Tav.11 - P.R. – COM - Progetto Scarico ed acque meteoriche, datata 28/05/2026) è necessario che il dispositivo sia collocato in un'area stabile con terreni in grado di accogliere le acque in dispersione. Si ritiene pertanto necessario un approfondimento idrogeologico nella fase esecutiva con una verifica tecnica in funzione della stabilità che dovrà essere garantita nel tempo.
- Come è noto in base ai “*Criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali*” approvati con D.G.R. n. 53/2014 (nelle more di approvazione degli atti attuativi corrispondenti alla L.R. 19/2023), l'accertamento finale in ordine all'applicazione delle disposizioni rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica, di cui al Titolo III degli stessi, spetta all'Ente competente al rilascio del titolo abilitativo ad attività di trasformazione, comportante variazione della permeabilità superficiale.
- Ciò premesso si evidenzia che la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, comprese le misure compensative ed il loro corretto dimensionamento, in base ai suddetti criteri e relative linee guida, rimane di stretta competenza del/i progettista/i, anche sulla base di valutazioni relative all'assetto complessivo della rete idraulica recapitante (corpi idrici, reti fognarie, ecc....).
- Le scelte progettuali andranno comunque orientate al contenimento dell'impermeabilizzazione delle superfici scoperte, privilegiando l'utilizzo di pavimentazioni permeabili o semipermeabili.
- Allo scopo di mantenere costanti nel tempo le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, si raccomanda di dotare l'intera area d'intervento di un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali, evitando dispersioni incontrollate nei terreni limitrofi.
- In sede di progettazione esecutiva e in fase di realizzazione dei lavori, andrà sempre verificata la rispondenza delle ipotesi di calcolo assunte nella Relazione Geologica Geotecnica e Sismica prodotta in questa sede e nelle successive fasi progettuali, adottando eventuali soluzioni progettuali migliorative e/o correttive, allorché si riscontrino condizioni diverse da quelle ipotizzate.

Le sopra esposte indicazioni e prescrizioni dovranno essere esplicitamente richiamate nell'atto di approvazione. Nel caso vengano apportate modifiche agli elaborati allegati al presente parere, andrà inoltrata apposita richiesta di riesame.

Ai sensi dell'art.14-bis della Legge 241/90 e s.m.i. con particolare riferimento alle modifiche introdotte dal D.Lgs 127/16, si specifica che le prescrizioni individuate nel presente provvedimento derivano dall'applicazione di disposizioni normative vigenti e tecniche di settore, ovvero discrezionalmente apposte per la migliore tutela dell'interesse pubblico.

Si dichiara infine che il Dirigente del Settore Genio Civile Marche Nord e il Responsabile del Procedimento per gli aspetti Geomorfologici, non si trovano in situazione di incompatibilità né di conflitto di interesse anche parziale, ai sensi dell'art. 6-bis della legge n. 241/1990, nei confronti dei destinatari del presente atto.

Cordiali saluti

Responsabile
Aspetti Geomorfologici
Geol. Tosti Luigi Alberto

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

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000n. 445, del D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma auto)

Sede principale

Ancona – Via Palestro 19

Sede secondaria

Pesaro – Via Mazzolari 4

tel. Centralino 071 8061 – C.F. 80008630420

PEC: regione.marche.geniocivile.an@emarche.it



Ministero della cultura

DIPARTIMENTO PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE - DiT

Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio

Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Pesaro e Urbino

Ancona,

Alla **Provincia di Pesaro e Urbino**
Servizio Urbanistica - VAS
PEC: provincia.pesarourbino@legalmail.it

e p.c. **Comune di Urbino**
Settore Urbanistica-Edilizia
PEC: comune.urbino@emarche.it

Risposta al foglio del 19/06/2026 n. 27352
Protocollo Sabap del 19/06/2026 n. 0009998-A

Oggetto: URBINO (PU) - RICHIESTA PARERE - PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS IN FORMA SEMPLIFICATA AI SENSI DELL'ART. 12 D.LGS. 152/2006 E DEL PARAGR. A.3, COMMA 5, D.G.R. 179/2025 - PIANO DI RECUPERO IN LOC. CA' D'ORO.

Quadro normativo di riferimento:

L.R. n. 19/2023; Procedura di VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.

Norme di tutela e valorizzazione dei Beni culturali e paesaggistici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.

Trasmissione parere VAS

Responsabile Tutela Architettonica e Paesaggistica: Arch. Maria Francesca Iurescia

Responsabile Tutela Archeologica: Dott. Tommaso Casci Ceccacci

Referente Pianificazione-Vas: Dott. Paolo Mazzoli

Con riferimento alla nota del 19/06/2026 di pari oggetto trasmessa da Codesta Amministrazione, acquisita al protocollo d'Ufficio in data 19/06/2026 al n. 0009998-A, 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. 15 marzo 2024, n. 57 e il D.M. 05/09/2024, n. 270;

Esaminata la documentazione pervenuta;

Preso atto che il Piano si sostanzia in: *Piano di recupero per la realizzazione di opere da effettuare nell'aggregato edilizio denominato Ca' d'Oro, in strada Provinciale n. 66;*

Tenuto conto che, come rappresentato nel "Rapporto preliminare di screening semplificato", la presente proposta di Piano di Recupero risulta essere conforme al PRG vigente; l'intervento ricade in "Zona E", disciplinata dall'art. 24 commi 7.7, 7.9, 9 delle NTA;

Tenuto conto che il presente Piano di Recupero interessa due manufatti edilizi esistenti (edificio A - edificio B);

Tenuto conto che, come rappresentato nella "Relazione Tecnica", l'intervento prevede:

"(...) la totale demolizione e successiva ricostruzione del manufatto A, nel rispetto della tipologia di impianto esistente, con una traslazione di 1,60 m verso nord del sedime originario, senza incremento di superficie utile né di volume, nel rispetto delle altezze massime consentite. Detta ricostruzione consente l'adeguamento strutturale, energetico e



Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Pesaro e Urbino

Piazza del Senato n. 15 - 60121 ANCONA - Tel. 071 5029811

Sede ex Segretariato regionale per le Marche - Via Birarelli 39 - 60121 ANCONA - Tel. 071 502941

PEC: sabap-an-pu@pec.cultura.gov.it - PEO: sabap-an-pu@cultura.gov.it

funzionale alle normative vigenti. È prevista una ridefinizione distributiva e funzionale degli spazi interni, coerente con la nuova destinazione agrituristica.

Si specifica che la presente istanza esclude dal computo e dal recupero volumetrico, ai sensi dell'art.24 comma 7.4 delle NTA, il secondo corpo di fabbrica denominato "Edificio B" data la presenza di elementi di incertezza documentale e il mutamento dello stato dei luoghi. Pertanto, la proposta progettuale ne prevede la completa demolizione senza alcun recupero della relativa volumetria;

L'intervento prevede l'adozione di un sistema costruttivo in muratura portante in ca per il piano interrato e struttura portante in travi e pilastri in ca per i piani fuori terra. Le finiture esterne saranno coerenti con i caratteri costruttivi e materici della tradizione edilizia rurale locale; La struttura di copertura sarà realizzata in legno, con orditura principale e secondaria a vista. Il manto di copertura è previsto in coppi tradizionali, in continuità con il linguaggio architettonico del contesto rurale di riferimento.

È prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici integrati in copertura, di tonalità cromatica assimilabile al manto, al fine di ridurre l'impatto visivo e garantire un corretto inserimento paesaggistico.

Per quanto riguarda gli infissi saranno in legno con finitura esterna in alluminio, salvo quelli di grande dimensione che saranno tutti in alluminio. Le colorazioni esterne dei serramenti saranno coerenti con le cromie dell'edificio.

Le sistemazioni esterne sono progettate in stretta relazione con l'organizzazione funzionale interna. L'impostazione generale rispetta la morfologia naturale del terreno collinare: l'area è organizzata mediante percorsi pedonali che consentono il superamento dei dislivelli esistenti, limitando al minimo gli interventi di rimodellazione del suolo.

Sul fronte sud, alla quota della zona giorno (quota 0,00) e in corrispondenza della stessa, è prevista una area scoperta in aderenza all'edificio, concepito come naturale estensione degli ambienti interni. Il fronte ovest invece mette in relazione la zona giorno dell'edificio con l'area piscina e il solarium.

La piscina è quindi collocata sul lato ovest, in corrispondenza di una porzione di terreno naturalmente pianeggiante. La configurazione lineare della vasca segue l'andamento morfologico del pianoro di sommità della collina, contenendo i movimenti di terra e preservando la continuità del profilo naturale del versante. Il solarium della piscina viene realizzato in copertura dei locali tecnici a servizio dell'impianto della piscina, e delle vasche di accumulo per l'irrigazione e per la laminazione delle acque piovane con l'obiettivo di ottimizzare l'utilizzo delle superfici pertinenti e limitare il consumo di suolo. L'intero volume tecnico risulta interrato, risultando così non percepibile dall'esterno.

Le pavimentazioni esterne utilizzano materiali tradizionali del territorio, quali cotto e pietra, coerenti con l'identità rurale del sito oltre al teak del solarium. Le finiture interne della piscina adottano cromie scure, così da attenuare l'impatto visivo dello specchio d'acqua e favorirne l'integrazione con il paesaggio circostante (...);

Considerato che l'area d'intervento si trova ubicata in un contesto agricolo collinare;

Considerato il vincolo paesaggistico che insiste in parte sull'area, ex art. 142 c.1 lett. g) del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., tutela ope legis, che è volto prevalentemente alla tutela dei caratteristici aspetti naturalistici e morfologici del sito (Foreste e boschi);

Tenuto conto che nella porzione di area soggetta al vincolo paesaggistico sono previsti interventi di sistemazione esterna, quali superficie a prato, percorsi pedonali e pavimentazioni, oltre che area piscina-solarium e locali tecnici interrati;

Data per verificata da parte dell'Amministrazione competente la verifica della conformità urbanistica e edilizia dello stato attuale dei luoghi;

Data per verificata da parte dell'Amministrazione competente la verifica della conformità del Piano con le norme del P.P.A.R. vigente (Piano Paesistico Ambientale Regionale);

Tutto ciò richiamato e premesso, per quanto di propria competenza,

QUESTA SOPRINTENDENZA

in qualità di SCA si esprime per il **non assoggettamento a VAS** del presente Piano di Recupero, in quanto gli interventi previsti nella porzione di area soggetta al vincolo paesaggistico, così come sopra descritti, risultano tali da non interferire significativamente sui valori del contesto tutelato.



Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Pesaro e Urbino

Piazza del Senato n. 15 - 60121 ANCONA – Tel. 071 5029811

Sede ex Segretariato regionale per le Marche – Via Birarelli 39 - 60121 ANCONA - Tel. 071 502941

PEC: sabap-an-pu@pec.cultura.gov.it - PEO: sabap-an-pu@cultura.gov.it

Tuttavia, con riferimento alle finiture interne della piscina sopra descritte (cromie scure), al fine di armonizzare l'inserimento dell'opera nel contesto paesaggistico, si fa presente fin d'ora che nella fase esecutiva dell'intervento dovranno essere adottate cromie nella gamma delle terre naturali.

Inoltre, con riferimento alla "proposta di ripermimetrazione grafica del vincolo del bosco", questo Ufficio fa presente che tale istanza non può essere accolta in questa sede e che la stessa potrà essere eventualmente valutata nel corso dell'aggiornamento del P.P.A.R. vigente (P.P.R. in itinere) ovvero nella futura pianificazione urbanistica generale (PUG). Si richiama, tuttavia, quanto disposto dall'art. 143, comma 2, lettera c), del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., secondo cui il Piano Paesaggistico attribuisce a ciascun ambito specifici obiettivi di qualità paesaggistica, tra i quali rientra, in particolare, "il recupero e la riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela compromessi o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli". Pertanto, alla luce di tale previsione normativa, si evidenzia che eventuali proposte di revisione della perimetrazione dei beni paesaggistici dovranno essere valutate nell'ambito degli strumenti di pianificazione sopra richiamati, tenendo conto degli obiettivi di tutela, recupero e riqualificazione del paesaggio previsti dalla normativa vigente.

Questo Ufficio si riserva di esprimere, ove richiesto, ulteriori valutazioni di competenza, che potranno scaturire dall'esame delle successive fasi della progettazione, al momento della richiesta del parere vincolante ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii..

IL SOPRINTENDENTE

Dott. Andrea Pessina

Documento firmato digitalmente
ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i.

PM/MFI/TCC



Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Pesaro e Urbino

Piazza del Senato n. 15 - 60121 ANCONA – Tel. 071 5029811

Sede ex Segretariato regionale per le Marche – Via Birarelli 39 - 60121 ANCONA - Tel. 071 502941

PEC: sabap-an-pu@pec.cultura.gov.it - PEO: sabap-an-pu@cultura.gov.it