ENTE PARCO REGIONALE DEL CONERO

Procedimento di formazione della

VARIANTE PARZIALE AL PIANO DEL PARCO PER IL MANTENIMENTO, LA VALORIZZAZIONE E LO SVILUPPO DELLE AZIENDE AGRICOLE NEL TERRITORIO DEL PARCO DEL CONERO

AVVISO PUBBLICO
PER LA PRESENTAZIONE DI
MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Premesso che

Il Parco Regionale del Conero è dotato di Piano del Parco (PdP) approvato con Deliberazione A.C.R. delle Marche n. 154 del 02/02/2010 e n. 156 del 08/02/2010.

Il Consiglio Direttivo, con deliberazione n. 106 del 14/10/2025, ha avviato il percorso per la formazione di una Variante parziale del PdP vigente, approvando contestualmente il documento d'indirizzo che fissa le finalità, gli obiettivi da perseguire e i limiti entro cui definire i contenuti tecnico – normativi della stessa variante (a cui si rimanda per approfondimenti ed indicazioni di dettaglio).

La finalità principale della Variante parziale al PdP di che trattasi è quella di favorire il mantenimento, la valorizzazione e lo sviluppo delle attività e delle aziende agricole ricadenti (in tutto o in parte) nelle porzioni di territorio del parco ad esse vocate, anche con lo scopo di garantire la conservazione dei valori ambientali e paesaggistici dell'area protetta e favorire la valorizzazione delle funzioni e degli usi tradizionali ad essi collegati, ivi compresi (nel caso di specie) quelli delle funzioni intimamente e strutturalmente legate al territorio rurale.

Per le finalità precedentemente sintetizzate con nota di questo Ente del 05/02/2026 (prot. n. 329) il proponete ha formalmente inviato alla Regione Marche Direzione Ambiente e risorse idriche in qualità di Autorità Procedente il "*Rapporto preliminare di Scooping*" per la VAS, ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., tenendo conto della suddetta deliberazione n. 106/2025 e delle "*Linee guida regionali in materia di valutazione ambientale strategica - VAS*" (di cui alla D.G.R. n. 179 del 17/02/2025) che – tra gli altri contenuti – delinea la cornice normativa, gli obiettivi generali e le preliminari ipotesi propositive entro cui deve muoversi il progetto di Variante parziale al PdP (a cui si rimanda per approfondimenti ed indicazioni di dettaglio).

La Regione Marche Direzione Ambiente e risorse idriche in qualità di Autorità Procedente ha inviato all'Autorità Competente, Regione Marche Settore Valutazioni e autorizzazioni ambientali (con nota del

17/02/2026 prot.n. 0253979) il "*Rapporto preliminare di Scooping*" per la VAS, ai sensi del richiamato art. 13 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.,

La Regione Marche Settore Valutazioni e autorizzazioni ambientali in qualità di Autorità Competente ha formalmente avviato il procedimento di formazione della Variante parziale al PdP, con l'invio del "*Rapporto preliminare di Scooping*" per la VAS, ai Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) con nota prot. n. 35539 del 24/02/2026 con cui si è dato avvio alle consultazioni preliminari.

La Regione Marche Settore Valutazioni e autorizzazioni ambientali con nota del 09/04/2026 prot. n. 497654 (acquisita al protocollo dell'Ente Parco con prot.n. 1113 del 14/04/2026), preso atto dei seguenti contributi:

- *AST Ancona (prot. reg. n. 353303 del 09/03/2026);*
- *Settore Urbanistica, Paesaggio ed Edilizia Residenziale Pubblica (ID n. 40235054 del 11/03/2026);*
- *Comune di Numana (prot. reg. n. 369175 del 12/03/2026);*
- *RM - Direzione Ambiente e Risorse Idriche – UO difesa della costa (ID 40255774 del 12/03/2026);*
- *RM - Direzione Ambiente e Risorse Idriche – UO Rete Natura 2000 (ID 40290434 del 17/03/2026);*
- *RM - Direzione Agricoltura e Sviluppo Rurale (prot. reg. n. 0401515 del 19/03/2026)*
- *Autorità d'Ambito Territoriale Ottimale 2 AATO2 (prot. reg. n. 0405736 del 20/03/2026)*
- *Comune di Ancona (prot. reg. n. 0433442 del 26/03/2026);*
- *RM Settore Genio Civile Marche Nord (ID 40396657 del 26/03/2026).*
- *Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio AN-PU (prot. reg. n. 481313 del 07/04/2026), che è comunque stato considerato nella presente istruttoria*

ha comunicato al proponente (Ente Parco Regionale) le seguenti Conclusioni per la fase preliminare *(Scooping)* di VAS: *"… dall'istruttoria interna effettuata e dai contributi pervenuti sono emersi alcuni elementi che necessitano di adeguati approfondimenti in fase di VAS. In particolare il Rapporto Ambientale dovrà contenere:*

- *un'analisi adeguata dei fabbisogni e delle criticità territoriali e ambientali, […], che evidenzi le reali esigenze del comparto agricolo e permetta la definizione di adeguati criteri per la definizione della variante;*
- *un'analisi delle alternative, inclusa l'alternativa zero, che consideri alternative basate su diversa modulazione volumetrica e diversi criteri.*

Per far fronte alle richieste formalizzate dagli SCA nella fase preliminare del procedimento e nelle more di elaborazione del quadro conoscitivo, propositivo e valutativo della Variante parziale al PdP, l'Ente Parco Regionale intende avviare una fase di partecipazione e consultazione con le specifiche categorie economiche e gli "stakeholder" interessati dal processo, con particolare riferimento alle aziende agricole, agro - zootecniche e agro - forestali aventi immobili ricadenti in tutto o in parte all'interno dell'area protetta.

ed **Atteso che**

In termini del tutto preliminari e fermo restando le previsione, le norme generali e gli interventi già ammessi dal PdP con riferimento alle aziende agricole e al relativo patrimonio edilizio esistente, con la Variante parziale si intende in primo luogo introdurre puntuali modifiche all'articolato normativo con specifico riferimento alle generali potenzialità edificatorie assegnate dal PdP ai singoli comuni per le previsioni e gli interventi di "*Nuova edificazione*" (combinato disposto dei vigenti art.li 40ter e 272) - da individuare mediante il procedimento di adeguamento degli strumenti urbanistici di rispettiva competenza (PRG, ora PUG) - in modo da garantire e riservare in via esclusiva una quota parte delle stesse potenzialità edificatorie alle previsioni e agli interventi a specifica destinazione d'uso agricola, da realizzarsi da parte delle aziende agricole operanti da almeno tre anni in tutto o in parte all'interno del territorio del Parco, ai sensi e secondo le disposizioni di cui alla LR 13/1990.

In secondo luogo, anche ai fini di assicurare una adeguata verifica e un efficace controllo della compatibilità ambientale e del corretto inserimento paesaggistico delle suddette previsioni e dei relativi interventi a destinazione agricola, si intende al contempo procedere alla individuazione nelle cartografie di quadro progettuale (QP) del PdP di apposite e circoscritte "*Aree di promozione economica e sociale*"

(Zone D), espressamente finalizzate alla individuazione delle previsioni e alla conseguente realizzazione degli interventi di nuova edificazione a destinazione d'uso agricola, mediante il richiamato procedimento di adeguamento degli strumenti urbanistici di rispettiva competenza (PRG, ora PUG), ovvero mediante Variante puntuale al PRG (anche secondo il procedimento semplificato di Variante SUAP, di cui all'art. 23 della LR 19/2023), in modo da assicurare la contestuale e necessaria coerenza con le disposizioni di cui all'art. 12 della L. 394/1991, già declinate dal PdP all'art. 39 (Disciplina dei livelli di tutela, zone PS).

Il Responsabile del Procedimento con il presente AVVISO PUBBLICO,
invita i soggetti a vario titolo interessati (come di seguito definiti)
alla formulazione di **"MANIFESTAZIONI DI INTERESSE"**
finalizzate alla formazione della Variante parziale al PdP,
tenendo conto degli atti, delle premesse e attese precedentemente riportate,
nonché delle indicazioni di seguito esplicitate.

1 - Soggetti ammessi alla presentazione di "manifestazione d'interesse"

Possono presentare manifestazioni di interesse i titolari (legali rappresentanti) di aziende agricole attive da almeno tre anni, dalla data di emissione del presente avvio pubblico, ed aventi immobili (aree, edifici e manufatti) ricadenti in tutto o in parte all'interno del territorio del Parco Regionale del Conero. Si intende "attiva" l'azienda munita di regolare codice fiscale e partita Iva nonché di iscrizione alla Camera Commercio e che abbia dichiarato e depositato nell'ultimo anno regolare bilancio aziendale.

2 - Ambiti oggetto delle manifestazioni di interesse e riferimenti al vigente PdP

Le proposte di previsioni ed interventi urbanistici di nuova edificazione a destinazione agricola, espresse mediante **"Manifestazioni di interesse"**, devono essere obbligatoriamente ed esclusivamente riferite ad aree di proprietà delle aziende agricole di cui al precedente punto 1 ricadenti in "A*ree di protezione" (P),* oppure in *"Aree di promozione socioeconomica" (Ps)* come individuate in relazione ai *"Livelli di tutela*" (art. 39) dal PdP e nell'ambito delle quali siano già presenti edifici o manufatti in dotazione delle stesse aziende agricole.
In subordine a quanto precedentemente indicato, le suddette proposte possono anche essere riferite ad aree di proprietà delle aziende agricole di cui al precedente punto 1 prive di edifici o manufatti in dotazione delle stesse aziende agricole, qualora le stesse aree risultino ricadenti in *"Aree di promozione socioeconomica" (Ps)* come individuate in relazione ai *"Livelli di tutela*" (art. 39) dal PdP.
Sono in ogni caso non considerabili, in ragione delle finalità precedentemente enunciate, manifestazioni di interesse riferite ad immobili completamente ed aziende in forma complessiva ricadenti *"Aree di riserva integrale" (Ri)* e/o in *"Aree di riserva orientata" (Ro)* come individuate in relazione ai *"Livelli di tutela*" (art. 39) dallo stesso PdP.

3. Criteri posti a base della considerazione delle manifestazioni di interesse

Fermo restando che preventivamente all'istruttoria tecnica delle manifestazioni di interesse l'Ufficio tecnico del Parco potrà comunque definire ed integrare quanto di seguito elencato (anche in esito alla fase preliminare di VAS e VINCA), ovvero in relazione alle attività di formazione del quadro conoscitivo delle Variante parziale al PdP), individuando eventuali ulteriori elementi e metodi di considerazione e ponderazione, le valutazioni da effettuare sulle proposte di previsioni ed interventi che perverranno a seguito dell'avviso pubblico dovranno indicativamente considerare in modo prioritario i seguenti criteri guida:

a) Criteri potenzialmente escludenti (in ragione alla presenza di fattori di rilevanza ed importanza territoriale, ambientale e paesaggistica)

- *Ambiti di tutela integrale*	*PPAR Art. 27*
- *Emergenze geologiche/geomorfologiche/idrogeologiche*	*PPAR Art. 28*
- *Corsi d'acqua (fasce/ambiti)*	*PPAR Art. 29*
- *Crinali*	*PPAR Art. 30*
- *Versanti con pendenza > 30%*	*PPAR Art. 31*

- *Zone archeologiche (ambito 50 m) e strade consolari (fascia 10 m)* *PPAR Art. 41*
- *Aree floristiche* *PPAR Art. 33*
- *Presenza di intervisibilità da punti panoramici e strade panoramiche* *PPAR Art. 43*
- *Aree a pericolosità idraulica (P4-P3)* *PGRA*
- *Aree a pericolosità frana (P4-P3)* *PAI*
- *Siti Natura 2000* *Dir. 92/43/CEE*
- *Aree percorse dal fuoco* *L. 353/2000*
- *Assenza di viabilità pubblica di accesso agli immobili*
- *Aree incolte da più di cinque anni*

b) Criteri potenzialmente includenti (in ragione della assenza di fattori di rilevanza ed importanza territoriale, ambientale e paesaggistica)

- *Aree a pericolosità idraulica (P1-P2)* *PGRA*
- *Aree a pericolosità frana (P1-P1)* *PAI*
- *Assenza di intervisibilità da punti panoramici e strade panoramiche* *PPAR Art. 43*
- *Presenza di viabilità pubblica di accesso agli immobili*
- *Presenza di urbanizzazioni primarie di servizio agli immobili*
- *Aree con funzioni accessorie e pertinenziali alle funzioni agricole*
- *Aree già trasformate, impermeabilizzate e/o antropizzate*

c) Ulteriori criteri qualitativi (da considerare – caso per caso – in relazione alla specifica ubicazione della proposta e dei caratteri del territorio interessato)

- *Boschi e foreste* *PPAR Art. 34*
- *Pascoli* *PPAR Art. 35*
- *Zone umide* *PPAR Art. 36*
- *Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale* *PPAR Art. 38*
- *Centri e nuclei storici (ambiti provvisori)* *PPAR Art. 39*
- *Edifici e manufatti storici extraurbani di classe A (ambiti di tutela)* *PPAR Art. 40*
- *Vincolo paesaggistico diretto (per decreto)* *D.Lgs. 42/2004, art. 136*
- *Vincolo paesaggistico indiretto (aree tutelate per legge)* *D.Lgs. 42/2004, art. 142*
- *Vincolo idrogeologico* *R.D.L. 3267/1923*
- *Vincoli di destinazione agricola* *L.R. 13/1990, art. 14*
- *Fasce di rispetto stradali (Codice della Strada)* *D.Lgs. 285/1992*
- *Fasce di rispetto ferroviarie* *D.P.R. 753/1980*
- *Ulteriori fasce di rispetto per vincoli tecnici e igienico - sanitari*
- *Aree attualmente produttive a fini agricoli*
- *Intervisibilità dagli elementi di fruizione (viabilità, sentieri, punti panoramici)*

Fermo restando le coerenze con i criteri di riferimento precedentemente richiamati (da dimostrare e argomentare mediante le elaborazioni di cui al successivo punto 4), le manifestazioni di interesse, ovvero le proposte di previsioni ed interventi di nuova edificazione a destinazione agricola, dovranno in ogni caso soddisfare le condizioni di compatibilità ambientale, di corretto inserimento paesaggistico, nonchè di fattibilità e sostenibilità economica e sociale assicurando, contemporaneamente, l'innalzamento della qualità degli assetti territoriali esistenti, con particolare attenzione alla qualificazione del territorio rurale e delle aree agricole di relativa pertinenza.

In questo quadro dovrà anche essere dimostrato che non sussistono alternative di prioritario recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente già in dotazione delle aziende agricole e che le potenziali nuove costruzioni siano definite mediante parametri costruttivi compatibili con i caratteri paesaggistico-ambientali dell'ambito di riferimento e dell'attività agricola interessati, contenendo il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici.

4 – Modalità di presentazione della manifestazione d'interesse

La manifestazione di interesse da parte dei soggetti elencati al precedente punto 1 deve essere formulata mediante la presentazione di una **"*Relazione tecnica, di compatibilità e fattibilità*"** accompagnata da una lettera di trasmissione, sottoscritta dal soggetto proponente (cui allegare un documento di identità in corso di validità), che illustri e descriva compiutamente la proposta di previsione ed intervento di nuova edificazione a destinazione agricola, almeno con riferimento ai seguenti aspetti (da articolare pertanto in specifici capitoli):

a) *Identificazione, generalità, forma giuridica, requisiti e caratteristiche del soggetto proponente (azienda agricola) ed eventuale indicazione e documentazione attestante la titolarità di beni e degli immobili (aree, edifici e manufatti) interessati.*
b) *Descrizione, localizzazione e parametri territoriali dell'azienda agricola (superficie territoriale complessiva, superficie agricola utilizzata, anche articolate per tipi colturali), con riferimento alle aree interne al parco e a quelle eventualmente esterne.*
c) *Descrizione e articolazione delle attività produttive aziendali, dei metodi e dei tipi di coltivazione (anche tenendo conto della ripartizione della SAU), delle altre attività di produzione (allevamenti, arboricoltura e selvicoltura, ecc.), di eventuale trasformazione della materia prima agricola, ovvero di integrazione del reddito agricolo (agriturismo, agricampeggio, energie rinnovabili, ecc.).*
d) *Descrizione, localizzazione e parametri urbanistico edilizi degli edifici e dei manufatti dell'azienda agricola (Anno di costruzione, Volume, Superficie utile, Unità immobiliari, destinazioni funzionali dei vani), con riferimento a quelli interni al parco e a quelli eventualmente esterni.*
e) *Descrizione, localizzazione e parametri urbanistico edilizi (Volume, Superficie utile, Unità immobiliari, destinazioni funzionali dei vani) delle ipotesi di previsioni ed interventi di "nuova edificazione", articolati per caratteristiche tipologiche funzionali.*
f) *Descrizioni e valutazione dei principali elementi e contenuti di compatibilità ambientale, di corretto inserimento paesaggistico, anche comprendenti l'eventuale indicazione di misure e azioni di mitigazione e compensazione degli effetti attesi.*
g) *Descrizione e argomentazione degli elementi e dei fattori che determinano le esigenze dei nuovi fabbisogni di "nuova edificazione", anche indicando le condizioni e i requisiti di fattibilità e sostenibilità economica e sociale.*
h) *Descrizione (corredata di tabella di screening), dei contenuti di verifica e controllo dei criteri elencati al precedente punto 3.*

La sopradescritta relazione tecnica, di compatibilità e fattibilità dovrà inoltre essere corredata dalla seguente obbligatoria **"*Documentazione grafica, cartografica e fotografica*"**:

1. *Localizzazione degli immobili dell'azienda agricola (aree, fabbricati e manufatti) dell'azienda agricola mediante estratto/i di mappa catastale e su Carta Tecnica Regionale (1:10.000).*
2. *Correlate visure catastali degli stessi immobili (aree, fabbricati e manufatti) dell'azienda agricola.*
3. *Localizzazione geografica delle aree interessate dalla proposta di previsione ed interventi di "nuova edificazione" mediante estratto/i di mappa catastale e su Carta Tecnica Regionale.*
4. *Localizzazione ortofotografica delle aree interessate dalla proposta di previsione ed interventi di "nuova edificazione" e documentazione fotografica con relativa localizzazione dei punti di ripresa.*
5. *Localizzazione delle aree interessate dalla proposta di previsione ed interventi di "nuova edificazione" nella cartografia di quadro progettuale (QP.01 – Articolazione territoriale e sistema normativo) del PdP.*

5 – Modalità di trasmissione della manifestazione d'interesse

Le manifestazioni di interesse, complete dei documenti indicati al precedente punto 4 del presente avviso pubblico, dovranno essere prodotte in formato digitale di stampa (file *.pdf/A) e debitamente firmate in formato digitale (*.p7m) e inviate a mezzo mail - PEC - **entro e non oltre il giorno 15 Gennaio 2027 -** al seguente indirizzo di posta elettronica certificata dell'Ente Parco Regionale del Conero: parcodelconero@emarche.it.

6. Informazioni e chiarimenti

Il presente avviso pubblico, promosso ai soli fini partecipativi, di comunicazione ed informativi, ovvero di reperimento di indicazioni di natura meramente conoscitiva e ricognitiva, ha esclusivamente valore consultivo e non vincola in alcun modo le modalità, i termini e le condizioni di definizione dei contenuti propositivi e progettuali della Variante parziale al PdP da parte dell'Ente Parco Regionale del Conero.

Per ogni chiarimento o informazione in merito al presente avviso pubblico, gli interessati potranno rivolgersi all'Ufficio Pianificazione e al Responsabile Unico del Procedimento (RUP) di formazione della Variante parziale al PdP (Arch. Ludovico Cariavaggi Vivian), secondo gli orari di ricevimento

indicati sul portale istituzionale del Parco, oppure per telefono o tramite mail ordinaria (Telefono: 071/9331161, Email: urbanistica@parcodelconero.eu).
Tutta la documentazione e gli atti richiamati nel presente avviso pubblico sono consultabili sul sito istituzionale dell'Ente Parco Regionale del Conero al seguente indirizzo:
https://www.parcodelconero.org/albo/albo-pretorio/#fndtn-panel454

Il Responsabile del Procedimento
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.)

LUDOVICO
CARAVAGGI
VIVIAN
10.11.2026
10:04:08
GMT+00:00