Provincia di Pesaro e Urbino

Anno Prop. : 2026
Num. Prop. : 1913

Determinazione n. 750 del 27/05/2026

OGGETTO: COMUNE DI URBINO - PARERE MOTIVATO DI VAS (VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA) AI SENSI DELL'ART. 15 D.LGS. 152/06 RELATIVO A: "VARIANTE PARZIALE AL PRG PER LA MODIFICA DELLA ZONA D1 DELLA TAV. 201.III.B16 IN LOC. PANTIERE E PER L'INSERIMENTO DI UNA NUOVA AREA EDIFICABILE ZONA D6 DELLA TAV. 201.III.B8 IN LOC. SANTO STEFANO DI GAIFA " - ADOZIONE PROGETTO PRELIMINARE DI VARIANTE PARZIALE AL PRG (PPV) AI SENSI DELL'ART. 33 COMMA 15 L.R. 19/2023 - DELIBERA C.C. N. 18 DEL 26/01/2026.

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

VISTO 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.

VISTA 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*".

VISTA 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.

VISTO il Documento di indirizzo per la VAS, emanato dalla Regione Marche con Decreto n. 13 del 17 gennaio 2019.

copia informatica per consultazione

VISTO l'art. 5 del D.P.R. n. 357/1997, concernente la Valutazione di incidenza.

VISTE le linee guida regionali per la Valutazione di incidenza, approvate con D.G.R. n. 1661/2020.

VISTA la L.R. n. 19 del 30 novembre 2023 "Norme della pianificazione per il governo del territorio" ed in particolare l'articolo 5 *(Sviluppo sostenibile e valutazione ambientale)* che, al comma 4, stabilisce che "*in attuazione dei principi di economicità e di semplificazione, le procedure per la verifica di assoggettabilità a VAS e per la VAS sono integrate nel procedimento di approvazione degli strumenti di pianificazione, fatto salvo il rispetto delle disposizioni statali in materia e i termini ivi previsti".*

VISTA la D.G.R. n. 1188 del 29/07/2024, con la quale sono state approvate le linee operative per le procedure di varianti ai PRG vigenti di cui al comma 15 dell'art.33.

VISTA 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.

VISTO il Decreto del Presidente della Provincia n. 8 del 17/01/2025 con il quale il sottoscritto Dirigente è stato individuato, come rappresentante unico provinciale legittimato a partecipare, con diritto di voto, alle Conferenze di copianificazione e valutazione interistituzionale (CeVI) di cui alla L.R. n.19/2023, con facoltà di delega a funzionari del medesimo Servizio di appartenenza.

DATO ATTO che, ai sensi del combinato disposto dell'art. 19 (autorità competenti) della L.R. 12 giungo 2007 n. 6 e dell'art. 5 comma 6 della L.R. 19/2023, la competenza in materia di VAS per la variante in oggetto è ascrivibile a questa Provincia.

VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 14/07/2025 con la quale il COMUNE DI URBINO, ai sensi dell'art. 33 comma 15 della L.R. n. 19/2023, ha approvato la Proposta Tecnica Preliminare (PTP) relativa alla "Variante parziale al PRG per la modifica della zona D1 della Tav. 201.III.16 in loc. Pantiere, per l'inserimento di una nuova area edificabile D6 della Tav. 201.III.B8 in loc. Santo Stefano di Gaifa e per l'inserimento di una nuova area edificabile D1 della Tav. 201.III.B18 in loc. Bivio Borzaga".

DATO ATTO che:

copia informatica per consultazione

- La variante in oggetto è stata assoggettata a VAS in base all'esito di una procedura di verifica di assoggettabilità a VAS (screening), svoltasi ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/06 e conclusasi con Determinazione provinciale n. 1153 del 28/10/2022;
- La procedura di VAS comprende anche la Valutazione di incidenza, di cui all'art. 5 del D.P.R. n. 357/1997, ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 152/06 e delle linee guida regionali, la cui competenza al rilascio del relativo parere è individuata, per il caso di specie, nell'Unione Montana Alta Valle del Metauro, in base a quanto dettato dalla L.R. 6/2007 e dalle linee guida regionali;
- La consultazione preliminare (cd. scoping) di VAS, di cui all'art. 13 comma 1 del D.Lgs 152/06, si è svolta all'interno della prima conferenza di CeVI, come previsto dalla L.R. 19/2023, nelle sedute del 25/09/2025 e 18/11/2025, nell'ambito delle quali sono stati consultati i vari soggetti competenti in materia ambientale (SCA) coinvolti, insieme agli altri enti territoriali interessati, come risulta dai relativi verbali, acquisiti agli atti di questa provincia con prot. 4473 del 04/02/2026;
- Gli SCA coinvolti sono rappresentati dai seguenti enti:
    1. *Regione Marche - Direzione Protezione Civile E Sicurezza Del Territorio Settore Genio Civile Marche Nord*;
    2. *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche*;
    3. *A.S.T. Pesaro – Urbino*;
    4. *Unione Montana Alta Valle del Metauro.*
- Il Comune di Urbino, con deliberazione C.C. n. 18 del 26/01/2026, ha adottato la "Variante parziale al PRG per la modifica della Zona D1 della Tav. 201.III.B16 in Loc. Pantiere e per l'inserimento di una nuova area edificabile Zona D6 della Tav. 201.III.B8 In Loc. Santo Stefano Di Gaifa - Adozione Progetto Preliminare di Variante parziale al PRG (PPV) Art. 33 Comma 15 L.R. 19/2023", trasmettendo con nota prot. n. 4265 del 09/02/2026, acquisita agli atti di questa provincia con prot. n° 5004 del 09/02/2026, l'istanza per l'avvio della fase di pubblicazione/consultazione e valutazione del procedimento di VAS, ai sensi dell'art. 13 comma 5 del D.Lgs 152/06;
- La variante adottata ha stralciato il comparto produttivo a Bivio Borzaga, presente nella Proposta Tecnica Preliminare (PTP), approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 14/07/2025, a seguito delle verifiche effettuate con Anas in sede di prima conferenza CeVI, dalle quali è emerso che detta previsione di sviluppo interferiva negativamente con il nuovo progetto, in itinere, dei lotti di completamento della S.G.C. E78 Grosseto-Fano;
- In attuazione dei principi di economicità e di semplificazione, di cui all'art. 14 comma 3 del D.Lgs 152/06, la fase di consultazione di VAS si è coordinata con le procedure di deposito, pubblicità e partecipazione della variante urbanistica previste dall'art. 15 comma 6 della legge regionale n. 19/2023, in modo da evitare duplicazioni ed assicurare il rispetto dei

copia informatica per consultazione

termini previsti pertanto, come indicato dal paragrafo C.3) punto 3 della DGR 179/2025, i tempi di pubblicazione della VAS, di cui al comma 2 dell'art. 14 del decreto (45 giorni), sono stati prolungati fino a coincidere con quelli più lunghi dettati dalla citata legge regionale che, nel caso di specie, sono di 60 giorni consecutivi;

- La fase di consultazione ha avuto inizio il 19/02/2026 ed è terminata il 20/04/2026;
- A partire dal 19/02/2026 questa provincia ha provveduto a pubblicare la documentazione completa nel proprio sito web, ai sensi del comma 5-bis del D.Lgs 152/06, al seguente indirizzo: https://www.provincia.pu.it/funzioni/pianificazione-territoriale/vas-valutazione-ambientale-strategica/procedimenti-vas/vas-in-corso/urbino-cevi

VISTA e condivisa integralmente la relazione istruttoria di VAS - prot. n° 23280 del 26/05/2026 - a firma della titolare di Elevata Qualifica 3.6 "Urbanistica-VAS", Arch. Marzia Di Fazio, allegata come parte integrante e sostanziale alla presente Determinazione; relazione dalla quale emerge una valutazione ambientale positiva.

VISTI:

- i pareri espressi dagli SCA, compreso l'esito positivo della valutazione di incidenza, allegati come parte integrante e sostanziale al suddetto parere istruttorio;
- le osservazioni pervenute da parte del pubblico, controdedotte nell'allegato A del suddetto parere istruttorio.

PRESO ATTO:

- che l'Arch. Marzia Di Fazio, responsabile del procedimento in oggetto e 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 nel richiamato parere istruttorio, 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 nel suddetto parere, 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:

copia informatica per consultazione

- 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.

copia informatica per consultazione

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 ESPRIMERE**, ai sensi dall'art. 15 del D.Lgs. 152/2006, PARERE POSITIVO DI VAS relativamente alla "Variante parziale al PRG per la modifica della Zona D1 della Tav. 201.III.B16 in Loc. Pantiere e per l'inserimento di una nuova area edificabile Zona D6 della Tav. 201.III.B8 In Loc. Santo Stefano Di Gaifa" – adottata dal Consiglio Comunale di Urbino con delibera n. 18 del 26/01/2026 ai sensi dell'art. 33 comma 15 della L.R. 19/2023, in base alle motivazioni espresse nella relazione istruttoria prot. n° 23280 del 26/05/2026, allegata come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione.

2. **DI DARE ATTO** che il parere di screening di VALUTAZIONE DI INCIDENZA - espresso dall'Unione Montana Alta Valle Del Metauro, con Determinazione n. 29 del 26/03/2026 - allegato come parte integrante e sostanziale alla relazione istruttoria prot. n° 23280 del 26/05/2026, ha dato ESITO POSITIVO.

3. **DI EVIDENZIARE** che, qualora in sede di adozione definitiva della variante in oggetto fossero introdotte modifiche alle previsioni urbanistiche conseguenti all'accoglimento di eventuali osservazioni, il Servizio scrivente, nell'ambito del procedimento di approvazione della variante, ossia nella seconda conferenza CeVI di cui all'art. 15, comma 10 della L.R. 19/2023, si riserva di valutare la coerenza delle variazioni apportate rispetto agli esiti della presente procedura di VAS.

4. **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, nonché agli altri enti territoriali della conferenza CeVI, qui di seguito elencati:
    - Regione Marche - Direzione Protezione Civile E Sicurezza Del Territorio Settore Genio Civile Marche Nord (SCA);
    - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche (SCA);
    - A.S.T. Pesaro – Urbino (SCA)
    - Unione Montana Alta Valle del Metauro (SCA);
    - Regione Marche – Settore Urbanistica (per le competenze di cui alla L.R. 19/2023)

copia informatica per consultazione

- RFI – Rete Ferroviaria Italiana (per la presenza a confine con il comparto D6 di S. Stefano di Gaifa della ex ferrovia Fano-Urbino);
- Regione Marche – Dipartimento Infrastrutture, Territorio e Protezione Civile - Settore infrastrutture e viabilità (per la previsione regionale di una ciclovia di interesse intercomunale a fianco della linea ferroviaria e aspetti connessi alle infrastrutture presnti: ex ferrovia Fano-Urbino e Fano -Grosseto);
- ANAS (per gli aspetti connessi al progetto della Fano-Grosseto passante nella zona di S. Stefano di Gaifa);
- Comune di Fossombrone (in quanto Comune confinante con l'area di S.Stefano di Gaifa);
- Marche Multiservizi S.p.a. (ente gestore delle reti infrastrutturali di servizio).

5. **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.

6. **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.

7. **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.

8. **DI DARE ATTO** che il responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 5, 1° comma, della legge 241/90 è l'Arch. Marzia Di Fazio, Titolare di Elevata Qualificazione 3.6 "Urbanistica - VAS" del Servizio 3, e che la documentazione concernente la presente fattispecie può essere visionata presso lo scrivente Servizio.

9. **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

copia informatica per consultazione

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

copia informatica per consultazione

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

OGGETTO: COMUNE DI URBINO - PARERE MOTIVATO DI VAS (VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA) AI SENSI DELL'ART. 15 D.LGS. 152/06 RELATIVO A: "VARIANTE PARZIALE AL PRG PER LA MODIFICA DELLA ZONA D1 DELLA TAV. 201.III.B16 IN LOC. PANTIERE E PER L'INSERIMENTO DI UNA NUOVA AREA EDIFICABILE ZONA D6 DELLA TAV. 201.III.B8 IN LOC. SANTO STEFANO DI GAIFA " - ADOZIONE PROGETTO PRELIMINARE DI VARIANTE PARZIALE AL PRG (PPV) AI SENSI DELL'ART. 33 COMMA 15 L.R. 19/2023 - DELIBERA C.C. N. 18 DEL 26/01/2026.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE: 1913 / 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, lì 26/05/2026

La Titolare di E.Q. 3.6
Arch. Carmen Storoni
sottoscritto con firma elettronica

copia informatica per consultazione

Pesaro, 26/05/2026

Class. 009-7
Fasc. 49/2025

OGGETTO: COMUNE DI URBINO - PARERE MOTIVATO DI VAS (VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA) AI SENSI DELL'ART. 15 D.LGS. 152/06 RELATIVO A: "VARIANTE PARZIALE AL PRG PER LA MODIFICA DELLA ZONA D1 DELLA TAV. 201.III.B16 IN LOC. PANTIERE E PER L'INSERIMENTO DI UNA NUOVA AREA EDIFICABILE ZONA D6 DELLA TAV. 201.III.B8 IN LOC. SANTO STEFANO DI GAIFA " - ADOZIONE PROGETTO PRELIMINARE DI VARIANTE PARZIALE AL PRG (PPV) AI SENSI DELL'ART. 33 COMMA 15 L.R. 19/2023 - DELIBERA C.C. N. 18 DEL 26/01/2026.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Premessa.

La procedura di approvazione della variante urbanistica in oggetto è disciplinata dalla legge regionale n. 19 del 30 novembre 2023 "Norme della pianificazione per il governo del territorio" ed in particolare dal combinato disposto dell'art. 33, comma 15 e dell'art. 15.
L'articolo 5 *(Sviluppo sostenibile e valutazione ambientale)* della suddetta legge stabilisce anche, al comma 4, che *in attuazione dei principi di economicità e di semplificazione, le procedure per la verifica di assoggettabilità a VAS e per la VAS sono integrate nel procedimento di approvazione degli strumenti di pianificazione, fatto salvo il rispetto delle disposizioni statali in materia e i termini ivi previsti.*
La procedura di VAS in oggetto è dunque integrata nel procedimento di approvazione della variante, avvalendosi della c*onferenza di copianificazione e valutazione interistituzionale* (CeVI), di cui all'art. 4 della L.R. 19/2023.

1. Ambito di applicazione della VAS (art. 6 D.Lgs 152/06).

L'assoggettamento a VAS della variante parziale al PRG del Comune di Urbino in oggetto deriva dell'esito di una procedura di verifica di assoggettabilità a VAS (screening), svoltasi ai sensi del combinato disposto dell'art. 6 comma 3 e dell'art. 12 del D.Lgs 152/06, conclusasi con Determinazione provinciale n. 1153 del 28/10/2022.

2. Iter procedimentale (Art. 13 e 14 D.Lgs. 152/06).

Il Comune di Urbino, con note prott. n° 23723 del 22/07/2025 e n° 23739 del 23/07/2025, acquisite rispettivamente agli atti di questa provincia con prott. n° 29866 del 22/07/2025 e n° 29916 del 23/07/2025, ha comunicato l'approvazione della Proposta Tecnica Preliminare (PTP) relativa alla variante parziale in oggetto, avvenuta con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 14/07/2025, mettendo a disposizione la relativa documentazione, corredata del rapporto preliminare di scoping VAS, di cui all'art. 13 comma 1 del D.Lgs 152/06, proponendo alla scrivente autorità competente l'elenco dei soggetti competenti in materia ambientale (SCA) da coinvolgere nel procedimento, secondo le indicazioni dettate dalle linee guida regionali.

Il Servizio scrivente, con nota prot. n. 30582 del 28/07/2025, ha dato riscontro alla suddetta istanza comunale confermando gli SCA proposti dal Comune al fine di procedere con l'avvio della fase consultazione preliminare di VAS (cd. *scoping*), da svolgersi nell'ambito della prima conferenza di CeVI, ai sensi dell'art. 15 comma 2 della L.R. n. 19/2023.

E.Q. 3.6 - URBANISTICA - VAS
Pesaro, Viale Gramsci 4 - 61121 tel. 0721.359.2761-2019
Posta elettronica certificata (PEC): provincia.pesarourbino@legalmail.it
WEB:https://www.provincia.pu.it

copia informatica per consultazione

Gli SCA coinvolti sono rappresentati dai seguenti enti:

- Regione Marche - Direzione Protezione Civile E Sicurezza Del Territorio Settore Genio Civile Marche Nord;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche;
- A.S.T. Pesaro – Urbino;
- Unione Montana Alta Valle del Metauro (ente competente al rilascio del parere di valutazione di incidenza, compresa nel procedimento di VAS).

La documentazione completa relativa alla proposta tecnica preliminare (PTP) approvata con D.C.C. n. 39 del 14/07/2025, comprensiva del rapporto preliminare di VAS, acquisita agli atti con prott. n° 29916/2025 e n° 29866/2025, è composta dai seguenti elaborati:

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA:

01. RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA PROPOSTA TECNICA PRELIMINARE (PTP)
02. INQUADRAMENTO TERRITORIALE
03. SPECIFICA NORMATIVA ZONA D1 (PANTIERE)
04. TAV.201.III.B16 PANTIERE PRG VIGENTE
05. TAV.201.III.B16.PANTIERE.PRG.VARIANTE
06. SPECIFICA NORMATIVA ZONA D1 (BIVIOBORZAGA)
07. TAV.201.III.B18.BIVIO BORZAGA PRG VIGENTE
08. TAV.201.III.B18.BIVIO BORZAGA PRG VARIANTE
09. SPECIFICA NORMATIVA ZONA D6 (SANTO STEFANO DI GAIFA)
10. TAV.201.III.B8. SANTO STEFANO DI GAIFA STRALCIO PRG VIGENTE
11. TAV.201.III.B8. SANTO STEFANO DI GAIFA STRALCIO PRG VARIANTE
12. TAV.201.III.B8. SANTO STEFANO DI GAIFA PRG VARIANTE

RAPPORTO PRELIMINARE DI SCOPING:

13. RELAZIONE
14. SCHEDA INQUADRAMENTO PANTIERE
15. QUADRO PIANIFICATORIO URBANISTICA BIVIO BORZAGA
16. QUADRO PIANIFICATORIO ECOLOGIA E RETE ECOLOGICA MARCHE (REM)
17. RILIEVO FOTOGRAFICO AREA VASTA BIVIO BORZAGA
18. RILIEVO FOTOGRAFICO AREA VIA FALASCONI BIVIO BORZAGA
19. RILIEVO FOTOGRAFICO AREA LOCALE BIVIO BORZAGA
20. QUADRO PIANIFICATORIO URBANISTICA SANTO STEFANO DI GAIFA
21. QUADRO PIANIFICATORIO ECOLOGIA E RETE ECOLOGICA MARCHE (REM) SANTO STEFANO DI GAIFA
22. RILIEVO FOTOGRAFICO AREA VASTA SANTO STEFANO DI GAIFA
23. RILIEVO FOTOGRAFICO AREA VIA NAZIONALE SANTO STEFANO DI GAIFA
24. RILIEVO FOTOGRAFICO AREA LOCALE SANTO STEFANO DI GAIFA

VERIFICA PREVENTIVA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO SANTO STEFANO DI GAIFA:

25. VERIFICA PREVENTIVA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO SANTO STEFANO DI GAIFA
26. CATALOGO MOSI CANAVACCIO
27. CARTA DELLE PRESENZE ARCHEOLOGICHE
28. CARTA DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO
29. CARTA DEL POTENZIALE ARCHEOLOGICO
30. MODULO DI PROGETTO (MOPR) CANAVACCIO
31. RICOGNIZIONI CANAVACCIO:

INDAGINI ARCHEOSTRATIGRAFICHE PREVENTIVE SANTO STEFANO DI GAIFA:

32. ELENCO IMMAGINI DIGITALI DELLE TRINCEE
33. ELENCO ELABORATI GRAFICI
34. ELENCO TRINCEE
35. ELENCO UNITÀ STRATIGRAFICHE (US)
36. VERIFICA ARCHEOLOGICA PREVENTIVA INDAGINI ARCHEOSTRATIGRAFICHE PRELIMINARI
37. PLANIMETRIE TRINCEE DA 2 A 11
38. FOTO DEI MATERIALI PRELEVATI
39. FOTO DELLE TRINCEE DA 1 A 11
40. FASI DI SVILUPPO DEL SUOLO
41. POSIZIONAMENTO DELLE TRINCEE ARCHEOLOGICHE ESEGUITE (TAV 1 E TAV 13)

VERIFICHE DI COMPATIBILITA' GEOMORFOLOGICA ED IDRAULICA:

42. RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ GEOMORFOLOGICA PANTIERE
43. RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA PANTIERE
44. RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ GEOMORFOLOGICA BIVIO BORZAGA

E.Q. 3.6 - URBANISTICA - VAS
Pesaro, Viale Gramsci 4 - 61121 tel. 0721.359.2761-2019
Posta elettronica certificata (PEC): provincia.pesarourbino@legalmail.it
WEB:https://www.provincia.pu.it

copia informatica per consultazione

45. RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA BIVIO BORZAGA
46. RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ GEOMORFOLOGICA SANTO STEFANO DI GAIFA
47. RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA SANTO STEFANO DI GAIFA

VERIFICHE DI COMPATIBILITA' CON LA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE:

48. RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON LA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA PANTIERE
49. RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON LA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA BIVIO BORZAGA
50. RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON LA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA SANTO STEFANO DI GAIFA

La fase preliminare di scoping si è svolta all'interno della prima conferenza di CeVI, ai sensi della L.R. 19/2023, dove sono stati consultati i vari SCA coinvolti, insieme agli altri enti territoriali interessati, come risulta dai verbali delle due sedute effettuate nei giorni 25/09/2025 e 18/11/2025, acquisiti agli atti di questa provincia con prot. 4473 del 04/02/2026.

Il Comune di Urbino, ai sensi dell'art. 13 comma 5 del D.Lgs 152/06, con nota prot. n. 4265 del 09/02/2026, acquisita agli atti di questa provincia con prot. n° 5004 del 09/02/2026, ha trasmesso l'istanza per l'avvio della fase di pubblicazione/consultazione e valutazione del procedimento di VAS in oggetto, di cui agli artt. 13, comma 5-bis, 14 e 15 del D.Lgs 152/06, a seguito dell'adozione della Proposta Preliminare di Variante (PPV) da parte del Cosiglio Comunale, con deliberazione n. 18 del 26/01/2026, ad oggetto:
"Variante parziale al PRG per la modifica della Zona D1 della Tav. 201.III.B16 in Loc. Pantiere e per l'inserimento di una nuova area edificabile Zona D6 della Tav. 201.III.B8 In Loc. Santo Stefano Di Gaifa - Adozione Progetto Preliminare di Variante parziale al PRG (PPV) Art. 33 Comma 15 L.R. 19/2023".
La procedura di VAS comprende anche la Valutazione di incidenza, di cui all'art. 5 del D.P.R. n. 357/1997.

Lo scrivente Servizio, con nota prot. 6429 del 16/02/2026, ha richiesto il *Format proponente* per lo screening di valutazione di incidenza, ai sensi della DGR 1661/2020, non presente fra gli elaborati acquisiti con la suddetta istanza l'istanza.

Il Comune di Urbino, in riscontro alla suddetta carenza documentale, ha provveduto a trasmettere il *Format proponente* con nota prot. 5406 del 17/02/2026, acquisita agli atti di questa provincia con prot. 6541 del 17/02/2026.
A seguito della suddetta integrazione questa provincia, con nota prot. 6756 del 18/02/2026, ha comunicato l'avvio del procedimento di VAS, secondo le indicazioni previste al paragrafo C2) comma 6 delle linee guida regionali ,approvate con DGR 179/2025, stabilendo i termini di pubblicazione/consultazione, di cui all'art. 14 del D.Lgs 152/06.

In attuazione dei principi di economicità e di semplificazione, di cui all'art. 14 comma 3 del D.Lgs 152/06, la fase di consultazione di VAS si è coordinata con le procedure di deposito, pubblicità e partecipazione della variante urbanistica previste dall'art. 15 comma 6 della legge regionale n. 19/2023, in modo da evitare duplicazioni ed assicurare il rispetto dei termini previsti pertanto, come indicato dal paragrafo C.3) punto 3 della DGR 179/2025, i tempi di pubblicazione della VAS dettati al comma 2 dell'art. 14 del decreto (45 giorni) sono stati prolungati fino a coincidere con quelli più lunghi dettati dalla citata legge regionale che, nel caso di specie, sono di 60 giorni consecutivi. Il periodo di pubblicazione ha avuto inizio il giorno 19/02//2026 fino al 20/04/2026 compreso.

A partire dal 19/02/2026 il Servizio scrivente ha pubblicato la documentazione completa nel proprio sito web, ai sensi del comma 5-bis del D.Lgs 152/06, al seguente indirizzo:
https://www.provincia.pu.it/funzioni/pianificazione-territoriale/vas-valutazione-ambientale-strategica/procedimenti-vas/vas-in-corso/urbino-cevi

E.Q. 3.6 - URBANISTICA - VAS
Pesaro, Viale Gramsci 4 - 61121 tel. 0721.359.2761-2019
Posta elettronica certificata (PEC): provincia.pesarourbino@legalmail.it
WEB:https://www.provincia.pu.it

copia informatica per consultazione

La documentazione completa - acquisita agli atti con prott. n°5004 del 09/02/2026 e n°6541 del 17/02/2026 - è composta dai seguenti elaborati:

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA:

01. RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO PRELIMINARE DI VARIANTE (PPV)
02. INQUADRAMENTO TERRITORIALE PANTIERE
03. SPECIFICA NORMATIVA ZONA D1 (PANTIERE)
04. TAV.201.III.B16 PANTIERE PRG VIGENTE
05. TAV.201.III.B16.PANTIERE.PRG.VARIANTE SANTO STEFANO DI GAIFA
06. SPECIFICA NORMATIVA ZONA D6 (SANTO STEFANO DI GAIFA)
07. TAV.201.III.B8. SANTO STEFANO DI GAIFA PRG VIGENTE
08. TAV.201.III.B8. SANTO STEFANO DI GAIFA PRG VARIANTE

RAPPORTO AMBIENTALE:

09. RELAZIONE
10. SCHEDA INQUADRAMENTO PANTIERE
11. QUADRO PIANIFICATORIO URBANISTICA PANTIERE
12. QUADRO PIANIFICATORIO ECOLOGIA E RETE ECOLOGICA MARCHE (REM) PANTIERE
13. QUADRO PIANIFICATORIO URBANISTICA SANTO STEFANO DI GAIFA
14. QUADRO PIANIFICATORIO ECOLOGIA E RETE ECOLOGICA MARCHE (REM) SANTO STEFANO DI GAIFA
15. RILIEVO FOTOGRAFICO AREA VASTA SANTO STEFANO DI GAIFA
16. RILIEVO FOTOGRAFICO AREA VIA NAZIONALE SANTO STEFANO DI GAIFA
17. RILIEVO FOTOGRAFICO AREA LOCALE SANTO STEFANO DI GAIFA
18. PIANO MONITORAGGIO SANTO STEFANO DI GAIFA
19. SINTESI NON TECNICA SANTO STEFANO DI GAIFA
20. RICOGNIZIONE ZONE PRODUTTIVE

VERIFICA PREVENTIVA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO SANTO STEFANO DI GAIFA

21. VERIFICA PREVENTIVA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO SANTO STEFANO DI GAIFA
22. CATALOGO MOSI CANAVACCIO
23. CARTA DELLE PRESENZE ARCHEOLOGICHE
24. CARTA DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO
25. CARTA DEL POTENZIALE ARCHEOLOGICO
26. MODULO DI PROGETTO (MOPR) CANAVACCIO
27. RICOGNIZIONI CANAVACCIO

INDAGINI ARCHEOSTRATIGRAFICHE PREVENTIVE SANTO STEFANO DI GAIFA

28. ELENCO IMMAGINI DIGITALI DELLE TRINCEE
29. ELENCO ELABORATI GRAFICI
30. ELENCO TRINCEE
31.ELENCO UNITÀ STRATIGRAFICHE (US)
32. VERIFICA ARCHEOLOGICA PREVENTIVAINDAGINI ARCHEOSTRATIGRAFICHE PRELIMINARI
33. PLANIMETRIE TRINCEE DA 2 A 11
34. FOTO DEI MATERIALI PRELEVATI
35. FOTO DELLE TRINCEE DA 1 A 11
36. FASI DI SVILUPPO DEL SUOLO
37. POSIZIONAMENTO DELLE TRINCEE ARCHEOLOGICHE ESEGUITE (TAV 1 E TAV 13)

VERIFICHE DI COMPATIBILITA' GEOMORFOLOGICA ED IDRAULICA:

38. RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ GEOMORFOLOGICA PANTIERE
39. RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA PANTIERE
40. RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ GEOMORFOLOGICA SANTO STEFANO DI GAIFA
41. RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA SANTO STEFANO DI GAIFA

VERIFICHE DI COMPATIBILITA' CON LA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE:

42. RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON LA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA PANTIERE
43. RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON LA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA SANTO STEFANO DI GAIFA

ALTRO:

44. FORMAT PROPONENTE SCREENING VINCA
45. AVVISO PUBBLICO
46. DELIBERA CC 18/2026

E.Q. 3.6 - URBANISTICA - VAS
Pesaro, Viale Gramsci 4 - 61121 tel. 0721.359.2761-2019
Posta elettronica certificata (PEC): provincia.pesarourbino@legalmail.it
WEB:https://www.provincia.pu.it

copia informatica per consultazione

3. Istruttoria tecnica: Valutazione del rapporto ambientale e degli esiti della consultazione (Art. 15 D.Lgs 152/06).

Come previsto dall'art. 15 del TUA per lo svolgimento dell'attività tecnico-istruttoria da parte dello scrivente ufficio è stata valutata tutta la documentazione presentata, nonché gli esiti della consultazione di cui all'art. 14 del decreto.

3.1 Esiti della consultazione

Con la pubblicazione della proposta di variante e del rapporto ambientale chiunque ha potuto prendere visione della documentazione e presentare proprie osservazioni compresi tutti i soggetti competenti in materia ambientale.

3.1.1 Soggetti competenti in materia ambientale (SCA)

Gli SCA hanno avuto l'occasione di esprimersi nel corso delle due fasi consultive del procedimento di VAS, ossia in quella preliminare di scoping, avente lo scopo di indirizzare l'elaborazione della variante e del rapporto ambientale, e in quella successiva con l'adozione della previsione urbanistica e del relativo rapporto ambientale.
Come evidenziato in premessa, la fase preliminare di scoping si è svolta all'interno della prima conferenza di CeVI, ai sensi della L.R. 19/2023, dove sono stati consultati i vari SCA, come risulta dai verbali delle due sedute effettuate nei giorni 25/09/2025 e 18/11/2025 (acquisiti agli atti di questa provincia con prot. 4473 del 04/02/2026).
In tale fase la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio (SABAP Ancona Pesaro Urbino) ha sottolineato l'esigenza di valutare i seguenti aspetti:
a) effettuare un adeguata analisi ricognitiva delle aree produttive di espansione presenti nel territorio comunale dalla quale emerga stato di saturazione /attuazione delle aree, possibile alternative localizzative, possibilità di recupero delle aree dismesse, interconnessione con viabilità esistente e futura;
b) integrare la specifica urbanistica della zona D6 di Santo Stefano di Gaifa con specifiche norme sull'inserimento paesaggistico dell'intervento.
La Regione Marche - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio - Settore Genio Civile Marche Nord, invece, ha ricondotto le proprie valutazioni nell'ambito del parere di compatibilità con le condizioni geomorfologiche e idrauliche, di cui all'art. 89 del DPR 380/01 edell'art. 31 della L.R. 19/2023, espresso con nota prot. n. 1483953 del 25/11/2025 - acquisito agli atti della provincia con prot. 46367 del 28/11/2025; parere favorevole con condizioni (ALLEGATO n.1);
L'AST ha espresso un parere favorevole, acquisito agli atti con prot. 4473 del 04/02/2026 (ALLEGATO 2).

Nella seconda fase di consultazione sono pervenuti i seguenti pareri:
La Soprintendenza, con nota prot. 6442 del 20/04/2025, acquisita agli atti con prot. 17206 del 21/04/2026, ha espresso il seguente parere:
"…. *questa Soprintendenza ha riscontrato che le indicazioni espresse sotto il profilo della tutela paesaggistica e archeologica sono state adeguatamente recepite e integrate nel Progetto Preliminare di Variante. Tali adeguamenti sono riscontrabili, in particolare, nell'elaborato PPV 06 (Specifica Normativa zona D6) e nella Relazione RA01.*
Questo Ufficio si riserva di esprimere ulteriori valutazioni in merito alla tutela paesaggistica e archeologica in sede di esame del successivo Piano attuativo, ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii" (ALLEGATO 3).

L' Unione Montana Alta Valle del Metauro, con DETERMINAZIONE N. 29 Del 26-03-2026, acquisita agli atti n° 16944 del 20/04/2026, ha espresso Valutazione di Incidenza positiva, *avendo accertato l'assenza di effetti negativi significativi sull'integrità delle aree Rete Natura 2000 ZSC IT5310012 "Montecalvo in Foglia" e ZPS IT5310025 "Calanchi e praterie aride della media valle del Foglia* (ALLEGATO 4).

E.Q. 3.6 - URBANISTICA - VAS
Pesaro, Viale Gramsci 4 - 61121 tel. 0721.359.2761-2019
Posta elettronica certificata (PEC): provincia.pesarourbino@legalmail.it
WEB:https://www.provincia.pu.it

copia informatica per consultazione

Gli altri SCA, in questa seconda fase, non hanno espresso osservazioni sulla proposta di variante adottata e al relativo Rapporto Ambientale, confermando di fatto i precedenti pareri espressi in fase di scoping.

3.1.2 Osservazioni da parte del pubblico

Durante il periodo di pubblicazione della variante e del Rapporto Ambientale sono pervenute n. 2 osservazioni da parte del pubblico:

- osservazione n. 1, pervenuta in data 20/04/2026, acquisita agli atti con prot. 17017 del 21/04/2026, inviata dall'Arch. Sergio Feligiotti per conto di n. 253 osservanti firmatari;
- osservazione n. 2, pervenuta in data 20/04/2026, acquisita agli atti con prot. 17018 del 21/04/2026, inviata dall'Arch. Sergio Feligiotti per conto di n. 313 osservanti firmatari.

Le suddette osservazioni sono state tenute valutate dallo scrivente Ufficio e controdedotte - limitatamente agli aspetti correlati alla procedura di VAS - nell'"Allegato A", riportato in calce alla presente relazione.

3.3 Valutazione del Rapporto Ambientale (RA) e della proposta di variante

Ai fini della valutazione ambientale strategica questo ufficio ha tenuto conto, in primo luogo, dei suddetti pareri espressi dai soggetti competenti in materia ambientale, nonché delle osservazioni/contributi pervenuti dal pubblico, come indicato dall'art. 15 del D.Lgs 152/06.
Per quanto riguarda gli SCA si prende atto che tutti i pareri espressi nel corso del procedimento, allegati come parte integrante alla presente relazione, hanno rilasciato un giudizio favorevole o favorevole con condizioni senza evidenziare elementi ostativi di carattere ambientale o storico-culturale.
Così pure lo screening di valutazione d'incidenza, compreso nel procedimento di VAS, ha dato esito positivo in quanto è stata accertata l'assenza di effetti significativi sull'integrità delle aree Rete Natura 2000.
Va evidenziato anche che la variante adottata è frutto di un lungo processo di valutazione e rielaborazione, iniziato con l'originaria procedura di screening del 2022, che ha portato a numerose limitazioni e condizionamenti allo sviluppo previsto inizialmente.
Si ricorda, infatti, che la proposta di variante originaria comprendeva anche un altro comparto produttivo a Bivio Borzaga, poi stralciato a seguito delle verifiche effettuate con Anas in sede di prima conferenza CeVI, dalle quali è emerso che detta previsione di sviluppo interferiva negativamente con il nuovo progetto in itinere dei lotti di completamento della *S.G.C. E78 Grosseto-Fano*; per quanto riguarda invece la nuova area di espansione prevista a Santo Stefano di Gaifa si evidenzia che tale previsione è stata fortemente condizionata e limitata dagli esiti delle indagini archeologiche effettuate preventivamente nell'area di interesse, che hanno determinato, tra l'altro, l'avvio del procedimento di dichiarazione dell'interesse culturale da parte dalla Soprintendenza, ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs 42/2004 - comunicato al Comune, al proponente e a questa provincia con nota prot. 46 del 05/01/2026, acquisita agli atti con prot. n. 90 del 05/01/2026 - relativamente al "*complesso artigianale di età romana e strutture afferenti*" che interessa una porzione del terreno interessato dalla variante corrispondente alle particelle catastali n. 133 e n.105 parte.
La stessa Soprintendenza, con nota prot. 6442 del 20/04/2026, ha trasmesso anche il proprio parere favorevole ai fini del procedimento di VAS, riscontrando *che le indicazioni espresse sotto il profilo della tutela paesaggistica e archeologica sono state adeguatamente recepite e integrate nel Progetto Preliminare di Variante. Tali adeguamenti sono riscontrabili, in particolare, nell'elaborato PPV 06 (Specifica Normativa zona D6) e nella Relazione RA01,* riservandosi in ogni caso la possibilità di esprimere ulteriori valutazioni in merito alla tutela paesaggistica e archeologica in sede di esame del successivo Piano attuativo, ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

Entrando nel merito dei contenuti della variante adottata dal Consiglio Comunale di Urbino con Delibera n. 18 del 26/01/2026, si rappresenta quanto segue:
La variante al vigente PRG del Comune di Urbino prevede la delocalizzazione di un'area produttiva in gran parte inattuata, dalla località Pantiere a quella di Canavaccio (Santo Stefano di Gaifa) senza determinare alcun incremento del consumo di suolo agricolo.
La nuova area produttiva introdotta con la variante - distinta al Catasto Terreni al foglio n. 229 part n. 105 e 133/parte, classificata come zona D6 – ha una superficie territoriale di 41.302 mq ed è localizzata lungo la

E.Q. 3.6 - URBANISTICA - VAS
Pesaro, Viale Gramsci 4 - 61121 tel. 0721.359.2761-2019
Posta elettronica certificata (PEC): provincia.pesarourbino@legalmail.it
WEB:https://www.provincia.pu.it

copia informatica per consultazione

vecchia strada nazionale che collega Urbino con Fossombrone, in prossimità dell'attuale svincolo di collegamento con la Fano-Grosseto, a circa 1 km dalla più vicina zona artigianale di Canavaccio.
Dal punto di vista prettamente quantitativo la variante produce un incremento di superfici agricola in quanto la superficie territoriale dell'area produttiva di Pantiere (59.970 mq), che viene declassata, è maggiore rispetto a quella nuova introdotta a S. Stefano di Gaifa (41.302 mq), con un effetto positivo sul consumo di suolo di 18.668 mq, come prospettato nella seguente Tabella ripresa dal rapporto ambientale:

Confronto delle Superfici Territoriali (STE) interessate dalle operazioni urbanistiche della Variante:

	PRG Vigente			Variante		
operazione urbanistica	Zona E STE (mq)	Zona D STE (mq)	connessioni ecologiche STE (mq)	Zona E STE (mq)	Zona D STE (mq)	connessioni ecologiche STE (mq)
A1. declassificazione di aree produttive inattuate nel territorio comunale in località Pantiere da Zona per Attività Produttive D1 a Zona Agricola E (PRG Tav. 201.III/16)		59.970		59.970		
B1. riclassificazione di un'area agricola nella frazione di Canavaccio, località Santo Stefano di Gaifa, da Zona Agricola E a Zona Produttiva D (Zona D6) (PRG Tav. 201.III/B8)	41.302				41.302	
totale	41.302	59.970	0	59.970	41.302	da definire
			Superficie residua		18.668 Zona E	

Analizzando la variante da un un punto di vista qualitativo si da atto che con l'elaborazione del RA sono state effettuate approfondite indagini mettendo a raffronto le due aree di variante ed inquadrandole da un punto di vista pianificatorio, ambientale, storico e pianificatorio (elaborati serie RA02.xx" e "RA03.xx"). Dalle analisi svolte emergono i seguenti aspetti principali:
1) L'area ubicata a Pantiere, da declassare in zona agricola, si trova nella vallata del Fiume Foglia, all'interno di due siti di Rete Natura 2000 Marche, istituiti dopo la previsione espansiva del PRG 1994. Il PRG 1994, infatti, individuava ad Est del centro abitato di Pantiere, a confine con il Comune di Vallefoglia, una estesa zona per attività produttive (Zona D1 Tav. 201.III.B16) come bilanciamento socio-economico rispetto ad altre frazioni e centri del territorio di Urbino e dei comuni limitrofi.
La spiccata vocazione agricola della zona (viene evidenziato che in questo areale si concentra la maggiore densità di colture biologiche comunali) e la particolare localizzazione decentrata rispetto alle principali infratrutture viarie hanno limitato le iniziative artigianali ed industriali, tanto che ad oggi (dopo circa trentanni) la Zona Produttiva di espansione D1 di Pantiere, compresa quella presente a poca distanza, è rimasta inattuata e priva di infrastrutture di servizio adeguate.
Il contesto ambientale della zona intorno si caratterizza per una forma che ha conservato ancora molti elementi caratteristici del paesaggio agrario tradizionale delle Marche Settentrionali.
Gli insediamenti rurali recenti, per quanto diversi per forma e ambientazione rispetto a quelli più vecchi, risultano essere distribuiti in modo diffuso e quindi non alterano in modo sostanziale la fisionomia dei luoghi. Solo le zone prossime ai centri abitati più grandi del fondovalle (come ad esempio Borgo Massano di Montecalvo in Foglia o Rio Salso posti sull'altra sponda del fiume Foglia) presentano connotazioni ibride che impattano negativamente sulla qualità complessiva del paesaggio.

E.Q. 3.6 - URBANISTICA - VAS
Pesaro, Viale Gramsci 4 - 61121 tel. 0721.359.2761-2019
Posta elettronica certificata (PEC): provincia.pesarourbino@legalmail.it
WEB:https://www.provincia.pu.it

copia informatica per consultazione

La ricchezza degli elementi vegetazionali e faunistici di questa parte della vallata del Fiume Foglia hanno portato, infatti, all'approvazione di speciali misure di salvaguardia per tutelare e conservare i valori ambientali presenti. La zona urbanistica D1 di Pantiere è ricompresa tra l'altro all'interno dei perimetri delle seguenti zone di protezione ambientale di Rete Natura 2000, oggetto di screening di valutazione di incidenza da parte della competente Unione Montana:
- SIC IT 5310012 Montecalvo in Foglia;
- ZPS IT 5310025 Calanchi e praterie aride Media Valle del Foglia.

Gli elementi del paesaggio agrario tradizionale di maggior rilievo nella zona urbanistica D1 di Pantiere che spiccano dal rilievo fotografico effettuato con il RA sono:
- la Chiesa di San Giovanni Battista;
- le sistemazioni idraulico agrarie tipiche del paesaggio agrario tradizionale delle Marche del Nord;
- i filari dell'alberata tosco – umbro – marchigiana con i resti dei vecchi alberi da frutto;
- il doppio filare di querce (Quercus pubescens) ai bordi del Fosso di Pantiere;
- gli esemplari secolari di querce (Quercus pubescens) isolate tra i campi;
- l'ecomosaico di zone naturalistiche e di coltivazioni tradizionali;
- i filare di cipressi toscani (Cupressus sempervirens) del viale di ingresso agli insediamenti rurali;
- le case coloniche e insediamenti rurali tradizionali, delimitati da aie, orti, giardini ed annessi rustici;
- le siepi arborate a delimitazione delle strade bianche;
- i boschi e gruppi di alberi contigui ai campi coltivati.

2) L'area ubicata in località Santo Stefano di Gaifa, da trasformare in zona produttiva, si trova invece nella media valle del Fiume Metauro, nella frazione di Canavaccio, a confine con il comune di Fossombrone, adiacente allo svincolo della Strada di Grande Comunicazione SGC E78 (Superstrada Fano-Grosseto).
E' inoltre delimitata dai seguenti confini fisici (procedendo da Nord in senso orario): Linea Ferrovia Fano-Urbino (con relativo corridoio per il tracciato in progetto della Ciclovia del Metauro) a Nord, un terreno di proprietà adiacente con il fosso denominato "Torrente Bruto" ad Est, il viale alberato di Via Nazionale (ex SS 73) a Sud, la rampa dello svincolo della SGC E78 di Canavaccio ad Ovest.
Il quadro vincolistico dell'area è il seguente:

- ricade parzialmente all'interno di aree vincolate ai sensi del vincolo paesistico-ambientale D.Lgs. 42/2004, Articolo 142 - Aree tutelate per legge, comma 1, lettera c) fiumi, torrenti, corsi d'acqua (ex L. 431/1985);
- è interessata da una tutela orientata, ai sensi dell'art.17 delle NTA del P.R.G., in quanto si trova ai margini del Parco Territoriale delle Cesane ma non è interessata da particolari categorie costitutive del paesaggio.

L'area viene definita dalla Carta della Vegetazione (fitosociologica) della Regione Marche come seminativo in rotazione; l'uso attuale del suolo è connesso con le pratiche agricole, in particolare in questo momento l'area risulta essere coltivata ad erba medica.
Da un punto di vista ecologico l'area non presenta elementi di connessione ecologica (corridoi, punti di appoggio nei sistemi di connessione, aree buffer, ecc.) e, da quanto riportato nel RA, ha una scarsa presenza e frequentazione di fauna (anche se durante i rilievi sono stati rinvenuti due sentieri batturi dai grandi mammiferi ai lati dell'area in esame). L'area non ricade all'interno di siti di Rete Natura 2000.
Nella classificazione regionale definita dalla REM, l'area oggetto degli interventi è ricompresa all'interno della "Unità Ecologico Funzionale UEF 74 Fondovalle del Metauro tra Canavaccio (Urbino) e Fano".
L'obiettivo gestionale della UEF è il rafforzamento dei sistemi di connessione sia attraverso la conservazione e riqualificazione del tessuto ecologico (qualora ancora esistente) sia l'incremento dei collegamenti ecologici nelle aree in cui essi sono limitati o inesistenti.
Dalla verifica speditiva del Quadro Conoscitivo (QC), della Sintesi Interpretativa (SI) e del Quadro Propositivo (QP) dlla REM risulta che l'area di intervento non ricade in nessuno degli elementi di progetto della REM.
Si ritiene che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia previsti, se accompagnati dalla costruzione di ecosistemi filtro di adeguate dimensioni e con qualità ecosistemiche, non possono determinare minacce attuali e potenziali all'interno dell'area oggetto degli interventi circodata, come già detto, a numerose infrastrutture esistenti e di progetto.

E.Q. 3.6 - URBANISTICA - VAS
Pesaro, Viale Gramsci 4 - 61121 tel. 0721.359.2761-2019
Posta elettronica certificata (PEC): provincia.pesarourbino@legalmail.it
WEB:https://www.provincia.pu.it

copia informatica per consultazione

In aggiunta a quanto sopra, come previsto dall'Allegato VI parte seconda del TUA e richiesto espressamente dalla Soprintendenza in fase di scoping, con l'elaborazione del RA è stata effettuata una approfondita analisi ricognitiva delle aree produttive di espansione presenti sia nella vicina frazione di Canavaccio che nell'intero territorio comunale (v. paragrafo 2.3 del RA + elaborato "RA06 T01 - Ricognizione delle Zone Produttive D") finalizzata a verificare lo stato di saturazione/attuazione delle aree vigenti e valutare le reali alternative localizzative presenti attualmente rispetto alla zona di nuova previsione.

La ricognizione effettuata parte dal presupposto che la nuova area produttiva prevista a Santo Stefano di Gaifa, avente un'estensione di circa 4 ettari (41.302 mq), necessita di una Superficie Totale edificabile (ST) di 15.500 mq, finalizzata all'insediamento di una attività di tipo logistico correlata a quella commerciale e produttiva svolta dalla ditta richiedente che opera nel settore del mobile, e per la quale è fondamentale essere il più vicino possibile alla sede centrale di Canavaccio e Fermignano.

Per quanto riguarda la disponibilità di aree libere o dismesse con possibilità di recupero nella zona produttiva esistente di Canavaccio (la più vicina alla sede centrale della Ditta richiedente) la ricognizione effettuata mette in luce che, allo stato attuale, non vi sono comparti o lotti edificatori in grado di rispondere alle esigenze richieste in quanto gli unici disponibili hanno dimensioni troppo piccole, senza possibilità di essere ampliati al di fuori della perimetrazione attuale per effetto della presenza di strade, fossi, corsi d'acqua, filari alberati, o perché vicine ad aree residenziali. L'unico lotto avente una certa dimensione presente nella frazione di Canavaccio è quello ubicato nella zona D1 (PIP lotto residuo A in via del Lavoro – lato est), avente una superficie territoriale di 20.000 mq ed una edificabilità potenziale di 12.000 mq di ST, ma nel RA si afferma che le dimensioni, la forma e la morfologia dell'area non sono sufficienti a soddisfare le esigenze del nuovo complesso produttivo.

Come è possibile verificare dalla seguente Tabella - estrapolata dall'elaborato "RA06 T01 - Ricognizione delle Zone Produttive D" - nel Comune di Urbino l'unica un'area avente analoghe caratteristiche dimensionali è la zona D2 in località Cà Guerra ma che è stata scartata fra le possibili alternative alla zona di Santo Stefano di Gaifa in quanto risulta territorialmente distante dalla sede della ditta richiedente e dalle vie di comunicazione di maggiore importanza; inoltre ricade all'interno di una Zona di Protezione Speciale (ZPS) di Rete Natura 2000.

ELABORATO PRG	ZONA	SUPERFICIE (mq)	ST (mq)	STATO DI UTILIZZO (%)
TAV.201.III.B15 Cà Guerra	**D2**	**49.800**	**16.800**	**0%**
TAV.201.III.B16 Pantiere[1]	**D1**	**15.900**	**8.380**	**0%**
TAV.201.III.B13 Schieti	D1	22.630	4.000	0%
TAV.201.III.B13 Schieti	D4	6.230	1.200	0%
TAV.201.III.B6 TVS	D1	9.270	933	0%
TAV.201.III.B6 TVS	D2	17.100	1.500	0%
TAV.201.III.B6 TVS	D3	7.910	2.250	0%
TAV.201.III.B6 TVS	D5	5.550	566	0%
TAV.201.III.B8 Canavaccio	D1a (PIP LOTTO RESIDUO)	20.000	12.000[2]	0%
TAV.201.III.B8 Canavaccio	D1b (PIP LOTTO RESIDUO)	6.960	4.170[3]	0%
TAV.201.III.B8 Canavaccio	D1c (PIP LOTTO RESIDUO)	9.060	5.430[4]	0%
TAV.201.III.B8 Canavaccio	D2	32.730	4.000	0%
TAV.201.III.B8 Canavaccio	D4	34.475	2.800	0%
TAV.201.III.B8 Canavaccio	D5 (PARTE RESIDUA)	6.170	1.400	0%
TAV.201.III.B8 Canavaccio	**D6**	**41.302**	**15.500**	**VARIANTE**

E.Q. 3.6 - URBANISTICA - VAS
Pesaro, Viale Gramsci 4 - 61121 tel. 0721.359.2761-2019
Posta elettronica certificata (PEC): provincia.pesarourbino@legalmail.it
WEB:https://www.provincia.pu.it

copia informatica per consultazione

Sulla base della ricognizione effettuata con il RA sono state prospettate le seguenti alternative:

- *Alternativa A0 (Opzione Zero)*: Stato attuale del PRG vigente. Attuazione delle aree produttive inattuate nel territorio comunale (nessuna variante con carico urbanistico come da previsioni PRG).
- *Alternativa B1*: Declassificazione di aree produttive inattuate in località Pantiere da Zona Produttiva D a Zona Agricola E, previsione di rilocalizzazione del carico insediativo previsto nelle aree agricole in località Santo Stefano di Gaifa (area di 41.302 mq) (variante riduttiva con riduzione delle pressioni sui siti di Rete Natura 2000).
- *Alternativa B2*: area D1 (PIP lotti residui) Canavaccio che potrebbe essere considerata alternativa a quella proposta in Variante per la vicinanza alle vie di comunicazione di maggiore importanza, ma le dimensioni, la forma e la morfologia dell'area non risultano idonee a soddisfare i criteri di localizzazione e di insediamento del nuovo complesso produttivo (nessuna variante con carico urbanistico come da previsioni PRG).

L'Alternativa A0 (Opzione Zero) presuppone il mantenimento dello stato attuale del PRG vigente. Come evidenziato nell'elaborato "Ricognizione zone produttive D", a cui si rimanda per una disamina puntuale delle zone D previste nel PRG, lo stato di attuazione del PRG vigente non contiene aree dimensionalmente e funzionalmente adeguate a contenere la previsione urbanistica di variante.
Inoltre con tale alternativa verrebbe mantenuta l'area produttiva di Pantiere, ubicata all'interno di un'area SIC e ZPS (previsione introdotta dal PRG prima dell'istituzione di Rete Natura 2000 e delle due zone di protezione di interesse comunitario).
L'area di Pantiere risulta inoltre decentrata e meno accessibile alle principali vie di comunicazione ed estremamente distante dalla sede della ditta richiedente che risiede in parte nella zona industriale di Canavaccio ed in parte in quella di Fermignano. Conseguentemente l'Alternativa A0 (Opzione Zero) risulta meno idonea a soddisfare i criteri localizzativi richiesti.

L'Alternativa B2 (area D1 PIP - lotti residui Canavaccio) potrebbe essere considerata la migliore rispetto a quella proposta con la variante per la vicinanza alla sede centrale della Ditta proponente e per la presenza delle vie di comunicazione di maggiore importanza, ma le dimensioni, la forma e la morfologia dell'area non risultano idonee a soddisfare i criteri di localizzazione e di insediamento del nuovo complesso produttivo. Inoltre non vi sono le condizioni per operare una estensione del lotto considerato perché sono presenti limiti fisici rappresentati dai lotti già edificati confinanti, da strade esistenti e dalla presenza della fascia di rispetto del fiume Metauro a confine con il lotto.

L'Alternativa B1, ossia quella avanzata con la presente proposta di variante, viene pertanto considerata come la più idonea in base ai seguenti criteri localizzativi:

- risulta già servita da adeguate infrastrutture viarie provinciali, regionali e statali esistenti ed in fase di realizzazione;
- risulta compresa fra l'infrastruttura viaria della Fano Grosseto ed il relativo svincolo, ed il tracciato ferroviario, configurandosi come un lotto di fatto racchiuso da diverse infrastrutture esistenti.
- È vicino, ma non prossimo, ai centri abitati non impattando direttamente su di essi e facilitando la mobilità sostenibile nei tragitti casa-lavoro;
- permette di integrare e potenziare le attività economiche esistenti;
- permette di utilizzare i servizi e le opere di urbanizzazione esistenti;
- le dimensioni, la forma e la morfologia subpianeggiante dell'area risultano idonee a soddisfare i criteri di localizzazione e di insediamento del nuovo complesso produttivo;
- risulta territorialmente vicina alla sede della ditta richiedente.

Si evidenzia, per ultimo, che il RA ha tenuto in considerazione la Strategia Regionale di Sviluppo Sostenibile (SRSvS) come previsto dall' art. 34, comma 5) del D.Lgs n°152/06 che individua nelle strategie di sviluppo sostenibile "*il quadro di riferimento per le valutazioni ambientali di cui al presente decreto*", individuando tutte

E.Q. 3.6 - URBANISTICA - VAS
Pesaro, Viale Gramsci 4 - 61121 tel. 0721.359.2761-2019
Posta elettronica certificata (PEC): provincia.pesarourbino@legalmail.it
WEB:https://www.provincia.pu.it

copia informatica per consultazione

le azioni della varianteche hanno effetti positivi o negativi sull'obiettivo di riferimento della SRSvS 2021 e la descrizione quali-quantitativa di tali effetti.

3.4 Valutazione degli effetti ambientali

Il RA, dopo aver verificato la coerenza della variante con il quadro pianificatorio e programmatico, ha indagato tutti i possibili impatti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali "*la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori*", come espressamente richiesto dalla Direttiva 2001/42/CE (Allegato I, lettera f) e dal D.Lgs. 152/06 (Allegato VI, lettera f).

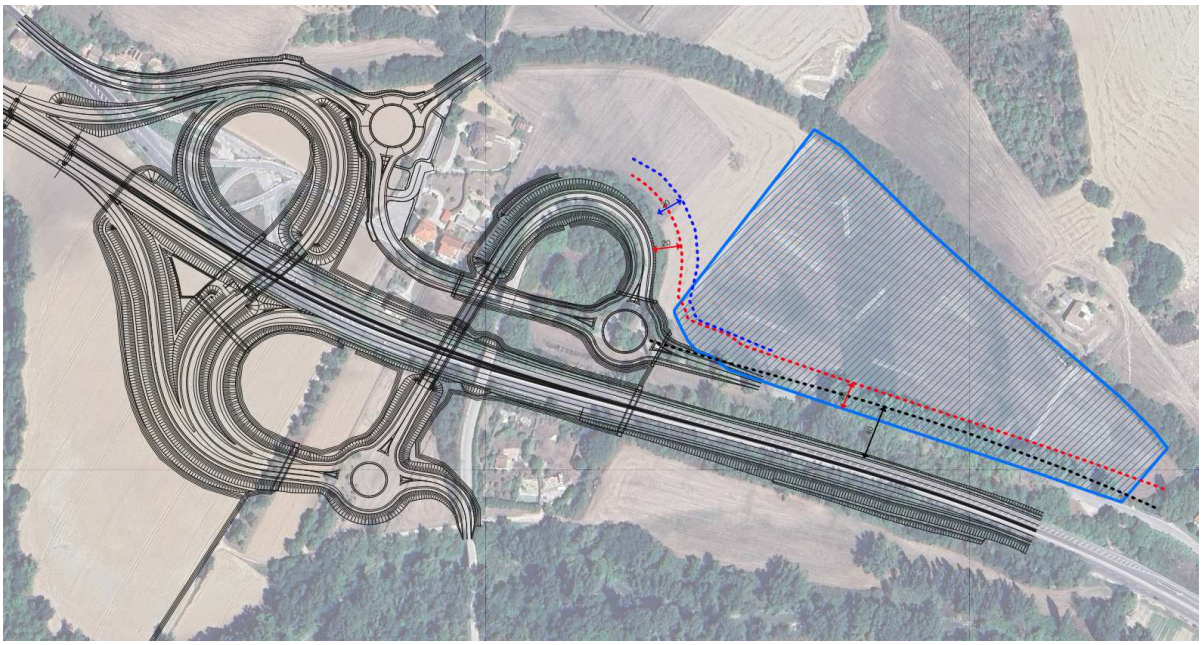
Dagli studi effettuati è possibile trarre le seguenti considerazioni:

La Variante del Piano Regolatore Generale di Urbino in argomento si fonda sul principio della ridistribuzione di aree edificabili, aventi medesima destinazione d'uso, ossia prevede la rilocalizzazione di un'area di espansione produttiva inattuata della località Pantiere verso la frazione di Canavaccio, in località Santo Stefano di Gaifa. Tale scelta, quindi, deve essere necessariamente valutata mettendo a confronto le due aree oggetto di variante cercando si soppesare il loro valore ambientale, ovvero le minacce e le opportunità derivanti dalla questa operazione di ridistribuzione di aree edificabili in rapporto al contesto di riferimento.

La nuova zona edificabile si trova in prossimità di altrettante zone industriali, dotate di adeguati sistemi logistici della filiera industriale e di idonei collegamenti con le principali infrastrutture viarie provinciali e regionali, senza alcun incremento della superficie territoriale impegnata, aumentando addirittura la superficie a destinazione agricola di oltre un ettaro (18.668 mq), con un effetto positivo sul consumo di suolo.

Da un punto di vista ambientale, l'impatto maggiore della nuova area di Santo Stefano di Gaifa è determinato dall'effetto di frammentazione del paesaggio agricolo dovuto al fatto che tale l'area non è contigua ad alcuna zona già edificata ma si presenta come un comparto isolato, circondato da terreni agricoli (aspetto altamente ponderato fin dall'inizio della procedura di screening che ne ha determinato l'assoggettamento a VAS).

Va altresì sottolineato che tale localizzazione è caratterizzata dalla presenza di importanti infrastrutture viarie (esistenti e di progetto) che lambiscono il lato principale del comparto rendendolo, di fatto, meno isolato e frammentato, connesso ad una viabilità di grande scorrimento. Basta infatti vedere le tavole grafiche prodotte nel corso della prima CeVI in collaborazione con ANAS (acquisite agli atti con prot.43134 del 05/11/2025 e qui di seguito riportata) per rendersi conto dell'impatto che tali infrastrutture hanno nei confronti dell'area e del paesaggio limitrofo riducendo, di riflesso, anche quello dalla nuova zona produttiva, essendo collocata a ridosso di tali infrastrutture.

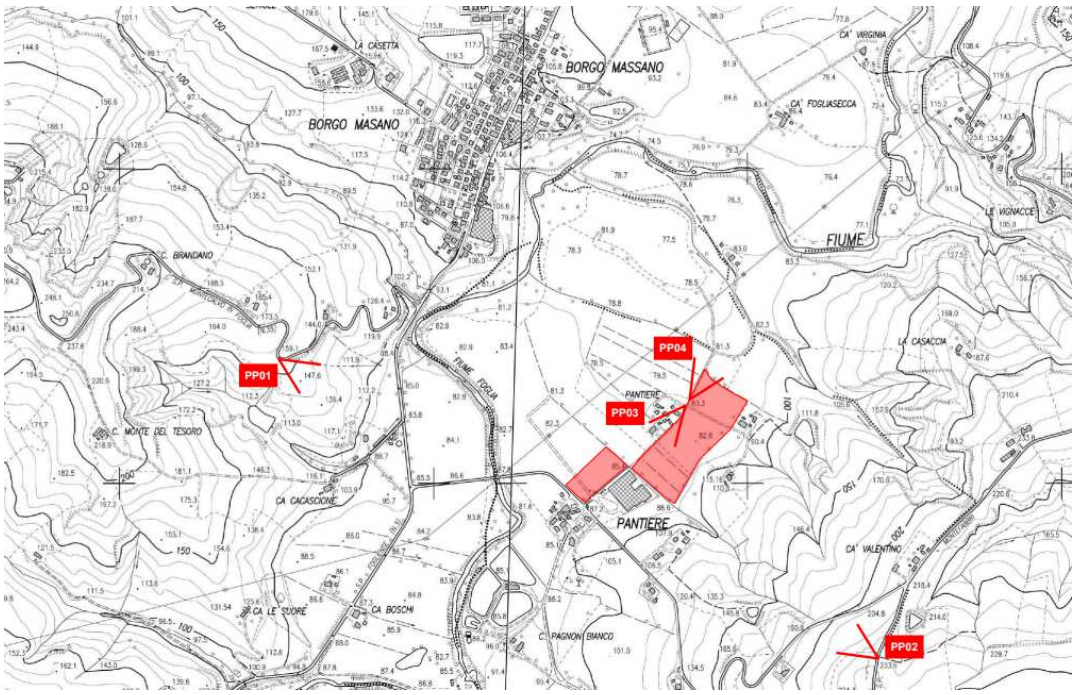


E.Q. 3.6 - URBANISTICA - VAS
Pesaro, Viale Gramsci 4 - 61121 tel. 0721.359.2761-2019
Posta elettronica certificata (PEC): provincia.pesarourbino@legalmail.it
WEB:https://www.provincia.pu.it

copia informatica per consultazione

Un altro aspetto importante, oggetto di approfondite indagini preventive e di valutazioni da parte della Soprintendenza, è legato al riconosciuto valore storico-archeologico della zona di Canavaccio che ha determinato l'apposizione di maggiori vincoli per lo sviluppo dell'area.
Le verifiche archeologiche preventive effettuate nell'area di variante prima della sua adozione ed i rinvenimenti affiorati nel corso degli scavi hanno determinato, tra l'altro, l'avvio del procedimento di dichiarazione dell'interesse culturale da parte dalla Soprintendenza, ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs 42/2004 - comunicato anche a questa provincia con nota prot. 46 del 05/01/2026, acquisita agli atti con prot. n. 90 del 05/01/2026 - che individua una porzione del terreno (foglio catastale 229 partt. 133 e 105 parte) all'interno del "*complesso artigianale di età romana e strutture afferenti*". Tale rilevanza non ha tuttavia precluso l'adozione della previsione urbanistica di variante che, con le dovute limitazioni imposte dalla Soprintendenza, ha ricevuto il nulla osta della stessa Sorpintenzenza che, con l'ultima nota prot. 6442 del 20/04/2026, ha espresso il proprio parere favorevole ai fini del procedimento di VAS, riscontrando *che le indicazioni espresse sotto il profilo della tutela paesaggistica e archeologica sono state adeguatamente recepite e integrate nel Progetto Preliminare di Variante. Tali adeguamenti sono riscontrabili, in particolare, nell'elaborato PPV 06 (Specifica Normativa zona D6) e nella Relazione RA01,* riservandosi in ogni caso la possibilità di esprimere ulteriori valutazioni in merito alla tutela paesaggistica e archeologica in sede di esame del successivo Piano attuativo, ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

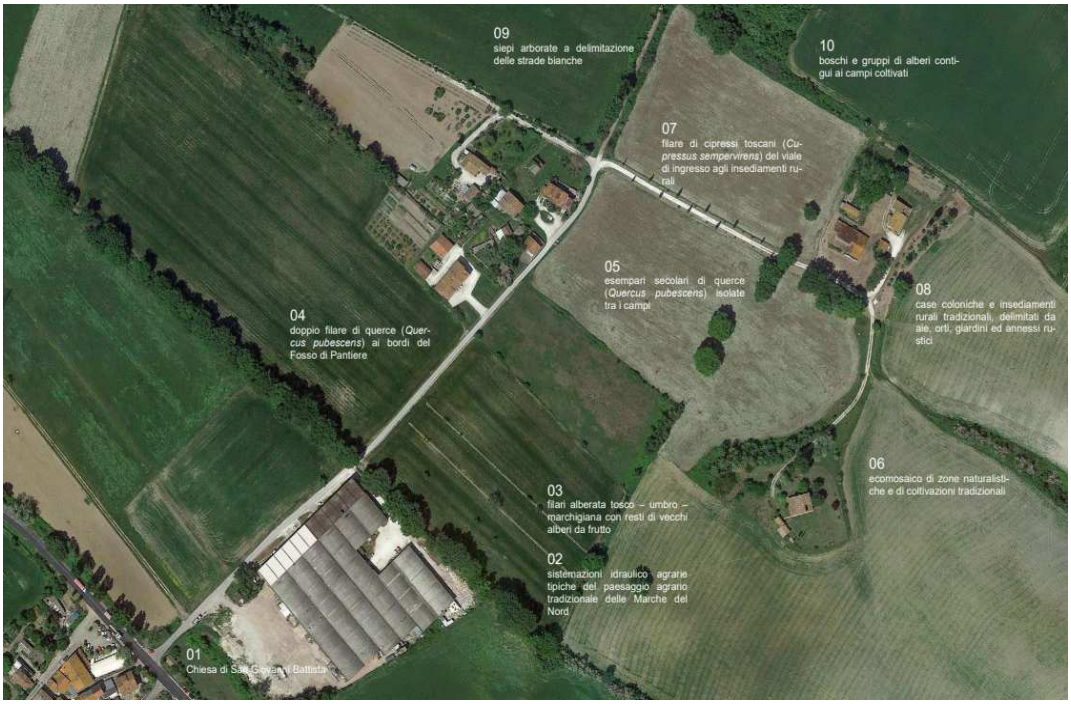
Confrontando e soppesando i valori ambientali della zona di Canavaccio con quella di Pantiere, dalle immagini riportate qui sotto si può notare che a differenza di S.Stefano di Gaifa, l'area che viene riconvertita in agricola essendo contigua ad un edificio produttivo esistente e prossima ad un altro comparto di espansione più piccolo può apparire, a prima vista, più coerente al contesto limitrofo inserendosi all'interno di un ambiente già compromesso.



E.Q. 3.6 - URBANISTICA - VAS
Pesaro, Viale Gramsci 4 - 61121 tel. 0721.359.2761-2019
Posta elettronica certificata (PEC): provincia.pesarourbino@legalmail.it
WEB:https://www.provincia.pu.it

copia informatica per consultazione

In realtà, come si può notare dalla foto aerea qui sotto, nonostante la presenza di un vecchio stabilimento produttivo a confine con l'area edificabile da declassare, non si può non constatare come, dall'altro lato, siano presenti numerose aree agricole e due nuclei di case coloniche e insediamenti rurali tradizionali, delimitati da aie, orti, giardini ed annessi rustici, che contrastano nettamente con la zona produttiva prospiciente.



Va evidenziato, inoltre, che l'area di Pantiere è caratterizzata dai seguenti aspetti:
1) collegamenti infrastrutturali sono meno adeguati al trasporto pesante: l'area è servita principalmente dalla SS744 Feltresca che, in numerosi tratti, attraversa diversi centri abitati che si susseguono lungo il percorso (i più vicini sono quelli di Borgo Massano e Rio Salso- Case Bernardi). Inoltre, rispetto alla SS744, l'area si trova internata di circa 1 Km, al di là del Fiume Foglia ed in prossimità del nucleo abitato di Pantiere;
2) la vicinanza con il nucleo abitato di Pantiere fa sì che verrebbe utilizzata la stessa viabilità di servizio a partire dalla SS744 (Strada comunale della Pantiera) per poi, in corrispondenza del nucleo, immettersi su via Cà Baldino (strada interpoderale di accesso all'area produttiva), caratterizzata da una sezione visibilmente inadeguata per il trasporto pesante.
3) dal punto di vista ambientale ed ecologico l'ambito di Pantiere è inserita fra le aree di protezione di Rete Natura 2000, per la ricchezza degli elementi vegetazionali e faunistici di questa parte della vallata del Fiume Foglia, protetta da speciali misure di conservazione dei valori ambientali presenti. In particolare la zona urbanistica D1 che si intende declassare è ricompresa all'interno dei perimetri delle seguenti zone di protezione ambientale:
- SIC IT 5310012 Montecalvo in Foglia;
- ZPS IT 5310025 Calanchi e praterie aride Media Valle del Foglia.
4) dal punto di vista storico architettonico è presente anche la piccola Chiesa di San Giovanni Battista (nota anche con il nome di Chiesa di Pantiere), sorta come cappella votiva per gli abitanti della zona di Pantiere, documentata in atti già agli inizi del XVIII secolo.
5) La zona è inoltre caratterizzata da sistemazioni idraulico agrarie tipiche del paesaggio agrario tradizionale delle Marche del Nord; i filari dell'alberata tosco – umbro – marchigiana con i resti dei vecchi alberi da frutto;

E.Q. 3.6 - URBANISTICA - VAS
Pesaro, Viale Gramsci 4 - 61121 tel. 0721.359.2761-2019
Posta elettronica certificata (PEC): provincia.pesarourbino@legalmail.it
WEB:https://www.provincia.pu.it

copia informatica per consultazione

doppio filare di querce (Quercus pubescens) ai bordi del Fosso di Pantiere; esemplari secolari di querce (Quercus pubescens) isolate tra i campi; ecomosaico di zone naturalistiche e di coltivazioni tradizionali; filare di cipressi toscani (Cupressus sempervirens) del viale di ingresso agli insediamenti rurali; case coloniche e insediamenti rurali tradizionali; siepi arborate a delimitazione delle strade bianche; boschi e gruppi di alberi contigui ai campi coltivati.

In conclusione, quindi, da un confronto del valore ambientale delle due aree di trasformazione è possibile affermare che la variante sia frutto di una scelta ben ponderata, che determina tra l'altro un bilancio positivo in termini di superficie recuperata all'uso agricolo, per una superficie di quasi 2 ettari (18.688 mq) e che non arreca maggiori impatti rispetto alla previsioni attualmente vigenti ma, semmai, riduce le pressioni all'interno di un contesto territoriale più sensibile dal punto di vista sociale, infrastrutturale, ambientale ed ecologico.

Riguardo al tema del **Monitoraggio** (sviluppato nell'elaborato "18_VAS_2025_11_RA04_piano monitoraggio") si prende atto – senza nulla rilevare - che sono stati individuati e proposti gli indicatori ambientali della variante urbanistica in oggetto, scelti sulla base della loro significatività e facilità di misurazione.
L'indicatore scelto tra quelli previsti dalla Regione Marche con la Strategia Regionale di Sviluppo Sostenibile 2021 SRSvS 2021 (Regione Marche DD 115/2023) è il VAS_07 "Variazione aree di verde urbano a seguito dell'attuazione del Piano o Programma" (che è stato articolato in tre sottoindicatori per una sua migliore verifica).
Tale indicatore è stato scelto in quanto:
- per la località Santo Stefano di Gaifa, le Norme Tecniche di Attuazione della Variante PRG prescrivono specifici studi delle sistemazioni paesaggistiche per minimizzare e migliorare l'inserimento delle nuove opere rispetto al contesto;
- la Regione Marche D.A.L. 25/2021 (SRSvS 2021), Appendice 5 – Indicatori VAS. Indicatori regionali prioritari obbligatori nei procedimenti VAS distinti per tipologie di piani e programmi, definisce specifici indicatori riguardanti le aree di verde urbano.

4. Conclusioni.

Alla luce delle valutazioni sopra esposte:

Dato atto che il procedimento in oggetto si è svolto correttamente, assolvendo alla finalità principale della VAS che è quello di assicurare la partecipazione di tutti i soggetti competenti in materia ambientale (SCA) e del pubblico, nelle diverse fasi del processo, garantendo l'integrazione delle considerazioni ambientali nel corso di elaborazione e adozione della variante proposta dal Comune di Urbino;

Evidenziato altresì la partecipazione del pubblico è stata più ampia rispetto alla consultazione di VAS in quanto integrata e coordinata con le forme di pubblicità previste dalla procedura CeVI della legge regionale n. 19/2023, che prevede un tempo più lungo di pubblicazione (60 giorni anziché 45) e un avviso sul BUR;

Visti i pareri espressi dagli SCA (ALLEGATI 1, 2 e 3), allegati come parte integrante e sostanziale alla presente relazione;

Dato atto che l'Unione Montana Alta Valle del Metauro, con DETERMINAZIONE N. 29 Del 26-03-2026, acquisita agli atti con prot. 16944 del 20/04/2026 - ha espresso *una Valutazione di Incidenza (fase di screening) positiva, ai sensi dell'articolo 5 del D.P.R. n. 357/1997 e successive modifiche e integrazioni, della L.R. n. 6/2007 e della D.G.R. n. 1661/2020 e ss.mm.ii, per la proposta di "variante parziale al PRG per la modifica della zona D1 della tav. 201.iii.b16 in loc. Pantiere e per l'inserimento di una nuova area edificabile zona D6 della tav. 201.iii.b8 in loc. santo Stefano di Gaifa" nel comune di Urbino, presentato dal comune di Urbino, avendo accertato l'assenza di effetti negativi significativi sull'integrità delle aree Rete Natura 2000 ZSC IT5310012 "Montecalvo in Foglia" e ZPS IT5310025 "Calanchi e praterie aride della media valle del Foglia"* (ALLEGATO 4);

E.Q. 3.6 - URBANISTICA - VAS
Pesaro, Viale Gramsci 4 - 61121 tel. 0721.359.2761-2019
Posta elettronica certificata (PEC): provincia.pesarourbino@legalmail.it
WEB:https://www.provincia.pu.it

copia informatica per consultazione

Visti anche i pareri favorevoli e/o favorevoli con condizioni rilasciati degli altri enti territoriali coinvolti nell'ambito della prima conferenza di CeVI – tutti conservati agli atti di questa provincia – qui di seguito elencati:

- RFI – Rete Ferroviaria Italiana (per la presenza a confine con il comparto D6 di S. Stefano di Gaifa della ex ferrovia Fano-Urbino);
- Regione Marche – Dipartimento Infrastrutture, Territorio e Protezione Civile - Settore infrastrutture e viabilità (per la previsione regionale di una ciclovia di interesse intercomunale a fianco della linea ferroviaria e aspetti connessi alle infrastrutture presnti: ex ferrovia Fano-Urbino e Fano -Grosseto);
- ANAS (per gli aspetti connessi al progetto della Fano-Grosseto passante nella zona di S. Stefano di Gaifa);
- Comune di Fossombrone (in quanto Comune confinante con l'area di S.Stefano di Gaifa);
- Marche Multiservizi S.p.a. (ente gestore delle reti infrastrutturali di servizio);
- Regione Marche – Settore Urbanistica (per le competenze di cui alla L.R. 19/2023).

Viste le osservazioni pervenute durante il periodo di pubblicazione, controdedotte nell'Allegato A della presente relazione;

Lo scrivente ufficio propone di esprimere PARERE POSITIVO di VAS, ai sensi dell'art. 15 del D.lgs. 152/06.

La responsabile del procedimento dichiara:

- *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 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.*

La responsabile del procedimento
Titolare di E.Q. 3.6 Urbanistica - VAS
Arch. Marzia Di Fazio
Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.

E.Q. 3.6 - URBANISTICA - VAS
Pesaro, Viale Gramsci 4 - 61121 tel. 0721.359.2761-2019
Posta elettronica certificata (PEC): provincia.pesarourbino@legalmail.it
WEB:https://www.provincia.pu.it

copia informatica per consultazione

Allegato A

Controdeduzioni alle osservazioni pervenute durante il periodo di pubblicazione

N°	Data di arrivo	Protocollo di acquisizione	Soggetto osservante
1	20/04/2026	n. 17017 del 21/04/2026	Architetto Sergio Feligiotti e altri firmatari (tot. 253)

Sintesi osservazioni e controdeduzioni.
L'osservazione evidenzia l'importanza della zona di intervento e dell'intera frazione di Canavaccio dal punto di vista storico e archeologico, testimoniata da numerosi rinvenimenti e architetture storiche. Sono richiamati, inoltre, i testi dei libri "*Gaifa la terra di nessuno*" e " *Castrum Fermignani*" della Prof.ssa di storia medievale all'Università di Urbino, Ermeti Anna Lia dove si evidenzia l'importanza delle tracce e dei resti monumentali presenti nella zona. Inoltre viene allegato un articolo di Lorenzo Cariddi, pubblicato sulla rivista "Archeologia Classica", dal titolo, "*Il complesso artigianale di età romana presso Canavaccio di Urbino (PU)*".
Per ultimo si osserva che:
"Di fronte a tutti questi dati, le motivazioni addotte per spostare una zona industriale dalla località di Pantiere con un impatto paesistico, archeologico artistico e storico inconsistente, in una zona considerata storicamente ad altro rischio archeologico come la Pieve di Canavaccio con importanti presenze Picene, Romane e medioevali, possa rispondere solo ad esigenze economico-speculative individuali, che non hanno niente a che fare con il benessere e lo sviluppo del territorio in cui si interviene.
Si evidenzia che in questo modo si ostacola lo sviluppo della zona di Canavaccio verso interessi turistici e che l'esistenza di capannoni industriali vuoti e con lotti non ancora edificati, non giustifica questo accanimento anzi dimostra che si possa realizzare l'edificio in aree già costruite.
Si propone di revocare la delibera di adozione della variante indicata in oggetto o, in alternativa, di modificare la destinazione d'uso per attività produttive sostituendola con una destinazione d'uso "agricola soggetta a tutela integrale in relazione ai valori paesaggistici e archeologici sopra descritti"

Controdeduzione:
Come evidenziato in premessa la variante in oggetto è stata sottoposta ad un lungo e complesso iter di valutazione iniziato nel 2022 con una procedura di screening stabilì l'assoggettamento a VAS della stessa a causa di una serie di criticità emerse nel corso dell'istruttoria alcune delle quali evidenziate dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche, che aveva ritenuto di esprimere un parere negativo con espressa richiesta di assoggettare la variante a VAS, al fine di poter valutare soluzioni alternative meno impattanti e maggiormente relazionabili con gli insediamenti produttivi esistenti.
Per quanto concerne la Tutela del patrimonio archeologico, inoltre, veniva già evidenziato come l'area ricadesse all'interno di una zona di elevato e diffuso rischio archeologico, stante l'individuazione in loc. Canavaccio di sepolture preromane, di fornaci romane e di ulteriori frequentazioni antiche. Pertanto, al fine di rispondere al dettato dei punti c, d ed f dell'Allegato VI del D.Lgs. n. 152/2006 (definizione delle caratteristiche culturali delle aree interessate dalle opere in progetto e dell'impatto delle suddette opere sul patrimonio archeologico), la Soprintendenza aveva ritenuto necessario che all'interno del Rapporto Ambientale venisse definito chiaramente l'intero quadro archeologico aggiornato, comprensivo, stante le previsioni di occupazione di suolo e sottosuolo determinate dalla variante, di un documento di valutazione del rischio archeologico completo di elaborati tecnici e cartografici, con le modalità previste all'art. 25, co. 1 del D.Lgs. 50/2016.
In merito a quest'ultimo aspetto questa provincia con il provvedimento finale di screening, al fine di prevenire eventuali problematiche connesse a detto rischio archeologico, aveva altresì suggerito di effettuare gli studi richiesti già nella fase preliminare di *scoping* della procedura di VAS in quanto dette risultanza avrebbero potuto incidere significativamente sulla fattibilità degli interventi previsti e quindi sull'adozione stessa della variante.

E.Q. 3.6 - URBANISTICA - VAS
Pesaro, Viale Gramsci 4 - 61121 tel. 0721.359.2761-2019
Posta elettronica certificata (PEC): provincia.pesarourbino@legalmail.it
WEB:https://www.provincia.pu.it

copia informatica per consultazione

Gli esiti della Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico, effettuata nel proseguo dell'iter della variante, hanno determinato una limitazione importante allo sfruttamento dell'area sulla quale la stessa Soprintendenza ha avviato la procedura di dichiarazione dell'interesse culturale, ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs 42/2004.
Tutto quanto sopra per evidenziare che il procedimento di VAS in oggetto ha tenuto in debita considerazione gli aspetti sollevati dagli osservanti, effettuando tutte le indagini richieste dalla Sovrintendenza che tra l'altro, con l'ultimo parere acquisito nel corso del procedimento in oggetto, ha riscontrato positivamente che *le indicazioni espresse sotto il profilo della tutela paesaggistica e archeologica sono state adeguatamente recepite e integrate nel Progetto Preliminare di Variante.* (v. ALLEGATO N. 3)

N°	Data di arrivo	Protocollo di acquisizione	Soggetto osservante
2	20/04/2026	n. 17018 del 21/04/2026	Architetto Sergio Feligiotti e altri firmatari (tot. 313)

Sintesi osservazioni e controdeduzioni:

1. Viene contestata la legittimità della variante *per mancata ed errata applicazione di quanto disposto dal comma 13 dell'art. 33 della L.R. 19/23*.

Controdeduzione 1:
L'osservazione non è pertinente alla procedura di VAS in quanto riguarda aspetti prettamente urbanistici che dovranno essere controdedotti dal Comune con l'adozione definitiva, ai sensi dell'art. 15 comma 9 della L.R.19/2023, e valutati dalla competente Regione Marche nell'ambito della seconda CeVI, ai sensi dello stesso articolo 15, comma 16 lett. a), p. 3) della legge regionale.

2. Si contesta quanto riportato nel punto 2.5 del Rapporto Ambientale di VAS dove si afferma che: "*L'Alternatva B1, oggetto della presente proposta di variante (area di 41.302 mq), risulta essere la più idonea a soddisfare i criteri di localizzazione e di insediamento in quanto: - risulta già servita da adeguate infrastrutture viarie provinciali, regionali e statali esistenti ed in fase di realizzazione; - risulta compresa fra l'infrastruttura viaria della Fano Grosseto, il tracciato ferroviario e uno svincolo esistente configurandosi come un lotto di fato racchiuso da diverse infrastrutture esistenti. - avvicina i luoghi di lavoro ai centri abitati facilitando la mobilità sostenibile; - permette di integrare e potenziare le attività economiche esistenti; - permette di utilizzare i servizi e le opere di urbanizzazione esistenti - le dimensioni, la forma e la morfologia dell'area risultano idonee a soddisfare i criteri di localizzazione e di insediamento del nuovo complesso produttivo; - risulta territorialmente vicina alla sede della dita richiedente*". Gli osservanti affermano che quanto sostenuto non corrisponde al vero in quanto basta osservare una vista satellitare su Google Mapps per rendersi conto che l'area produttiva individuata è completamente isolata dalla frazione di Canavaccio, lontana dal centro abitato e dalle zone produttive di Canavaccio e di Fermignano, ed è collocata ai piedi del parco delle Cesane, evidenziando altresì che tale collocazione non facilita la mobilità sostenibile ma prefigura un notevole traffico di mezzi pesanti per trasferire le merci dalle ditte collocate a Fermignano e Canavaccio. La sede della dita si trova nel Comune di Fermignano a 6km circa dall'area di Santo Stefano di Gaifa. L'area è completamente sprovvista di opere di urbanizzazione.

Controdeduzione 2:
Dalla ricognizione delle zone D effettuata con la VAS ed illustrata nel documento "RA06 T01" si evince che la zona di Canavaccio risulta la più vicina alle zone produttiva di Canavaccio e Fermignano dove risultano insediati i diversi stabilimenti della Ditta richiedente. Per quanto riguardala localizzazione della nuova zona, in posizione isolata e non contigua alle zone produttive di Canavaccio e di Fermignano, tale aspetto è stato ampiamente trattato nel corso del procedimento, sia dalla Soprintendenza che dalla scrivente Provincia, determinandone l'assoggettamento a VAS. Ciò nonostante il Comune ha sostenuto la propria scelta pianificatoria, supportandola da tutte le valutazioni effettuate ex ante, compresa l'analisi delle alternative

E.Q. 3.6 - URBANISTICA - VAS
Pesaro, Viale Gramsci 4 - 61121 tel. 0721.359.2761-2019
Posta elettronica certificata (PEC): provincia.pesarourbino@legalmail.it
WEB:https://www.provincia.pu.it

copia informatica per consultazione

(come richiesto dal punto h) dell'Allegato VI alla parte II del D.Lgs 152/06). Per quanto riguarda invece la mancanza di opere di urbanizzazione si fa presente che gli interventi saranno vincolati all'approvazione di un piano attuativo e delle relative opere di urbanizzazione necessarie alla funzionalità del comparto.

3. Viene evidenziato il difetto di motivazione sulla mancanza dell'interesse pubblico della variante e il contrasto della funzione di "centro logistco" con le destinazioni d'uso definite dalla legislazione urbanistica vigente, richiamando gli articoli Art. 23 e 23-ter del DPR 380 del 2001, la nuova legge urbanistica regionale L.R. 19/2023 e gli standard urbanistici definiti dal DM 1444/68.

Controdeduzione 3:
L'osservazione non è pertinente alla procedura di VAS in quanto riguarda aspetti prettamente urbanistici che dovranno essere controdedotti dal Comune con l'adozione definitiva, ai sensi dell'art. 15 comma 9 della L.R.19/2023, e valutati dalla competente Regione Marche nell'ambito della seconda CeVI, ai sensi dello stesso articolo 15, comma 16 lett. a), p. 3) della legge regionale.

4. Viene evidenziata la mancata valutazione delle possibilità alternative all'insediamento come richiesto dal rappresentante della della Soprintendenza nella prima CeVI contestando quanto riportato nelle relazioni di VAS dove si sostene che nell'area di Canavaccio e nelle altre aree industriali del Comune di Urbino non esistono altre possibilità per l'insediamento di quella attività osservando che l'analisi avrebbe dovuto estendersi anche alla zona industriale di Fermignano dove ha sede del richiedente, la Società IMAB Grup, e dove sono presenti ancora aree libere che possono essere utilizzate per tale scopo. Inoltre, non risulta essere stata effettuata nessuna analisi sulla possibilità di riorganizzare gli spazi produttivi della Società IMAB Grup. Viene per ultimo sostenuta la violazione dei principi espressi dall'art. 3-quater del D.Lgs. 152/2006, in particolare quanto enunciato al comma 2: "*Anche l'attività della pubblica amministrazione deve essere finalizzata a consentire la migliore attuazione possibile del principio dello sviluppo sostenibile, per cui nell'ambito della scelta comparativa di interessi pubblici e privati connotata da discrezionalità gli interessi alla tutela dell'ambiente e del patrimonio culturale devono essere oggetto di prioritaria considerazione*."

Controdeduzione 4:
L'osservazione non è pertinente alla procedura di VAS in oggetto in quanto l'istanza è pervenuta dal Comune di Urbino e riguarda il proprio ambito territoriale e amministrativo.

5. Si contesta il mancato rispetto dei limiti delle distanze dalla ferrovia e dalla Fano Grosseto evidenziando che nella documentazione di variante non è presente una verifica della capacità edificatoria connessa al rispetto delle distanze dalla linea ferroviaria di 30 metri dal binario come previsto dall'art. 49 del D.P.R. 753/1980 e dalla strada statale ex Flaminia come prescritto dal codice della strada, all'art. 26 del D.P.R. del 16 dicembre 1992, n. 495. Fano Grosseto. Tale verifica è fondamentale rispetto alla possibilità di riattivazione della linea ferroviaria e per definire le possibilità edificatorie effettive da realizzare anche in considerazione delle destinazioni d'uso.

Controdeduzione 5:
Tali aspetti sono stati valutati nella prima CeVI nell'ambito della quale sono stati acquisiti i pareri degli enti competenti, allegati ai relativi verbali; pareri che hanno prescritto le suddette fasce di rispetto e che sono state recepite nelle specifiche NTA della zona D6 di S. Stefano di Gaifa, vincolando in ogni caso l'approvazione del successivo Piano Attuativo all'acquisizione del parere favorevole di RFI (Rete Ferroviaria Italiana Gruppo Ferrovie dello Stato Italiano).

6. Viene osservato che la delibera di adozione della variante non ha chiarito un aspetto evidenziato dalla provincia con l'esito dello screening effettuato nel 2022 (Determinazione n° 1153 del 28/10/2022), riguardante la presenza all'interno del comparto di una strada d'accesso ad un edificio rurale ubicato a monte della nuova zona produttiva.

Controdeduzione 6:
La carenze di informazioni riscontrate in sede di screening nel 2022 circa le possibili interferenze negative tra la nuova zona produttiva e la strada di accesso all'edificio rurale presente a monte del comparto, al di là del tracciato ferroviario, vennero già chiarite nel RA della procedura di VAS del 2023 – poi superata

E.Q. 3.6 - URBANISTICA - VAS
Pesaro, Viale Gramsci 4 - 61121 tel. 0721.359.2761-2019
Posta elettronica certificata (PEC): provincia.pesarourbino@legalmail.it
WEB:https://www.provincia.pu.it

copia informatica per consultazione

dall'attuale nuova procedura - dove si evidenziava che detto edificio appartiene alla stessa proprietà e che verrà comunque garantito l'attuale accesso all'immobile da Via Nazionale.

7. Si osserva, per ultimo, l'illegittimità della variante per errata applicazione delle procedure di cui all'art 33 comma 15 della legge regionale 19/2023.

Controdeduzione 7:
L'osservazione non è pertinente alla procedura di VAS in quanto riguarda aspetti prettamente urbanistici che dovranno essere controdedotti dal Comune con l'adozione definitiva, ai sensi dell'art. 15 comma 9 della L.R.19/2023, e valutati dalla competente Regione Marche nell'ambito della seconda CeVI, ai sensi dello stesso articolo 15, comma 16 lett. a), p. 3) della legge regionale.

La Responsabile del Procedimento
Titolare di E.Q. 3.6 Urbanistica - VAS
Arch. Marzia Di Fazio
Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.

E.Q. 3.6 - URBANISTICA - VAS
Pesaro, Viale Gramsci 4 - 61121 tel. 0721.359.2761-2019
Posta elettronica certificata (PEC): provincia.pesarourbino@legalmail.it
WEB:https://www.provincia.pu.it

copia informatica per consultazione

SEGNATURA: 1483953|25/11/2025|R_MARCHE|GRM|ITPC|A

REGIONE MARCHE

Dipartimento Protezione civile e sicurezza del territorio
SETTORE GENIO CIVILE MARCHE NORD

ALLEGATO 1

Rif. P.G. n.973864 del 22/07/2025
- 0974444 del 22/07/2025
- 1148496 del 09/09/2025
- 1414577 del 06/11/2025
Cod.Fasc.420.60.70/2025/GCMN/5990

Spett.li
Comune di Urbino
Settore Urbanistica-Edilizia
comune.urbino@emarche.it

Regione Marche
Settore Urbanistica, Paesaggio ed Edilizia Residenziale Pubblica
c.a. Arch. Maria Cristina Borocci
regione.marche.servizioterritorio@emarche.it

OGGETTO: **Parere art. 89 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed accertamenti art. 31 Legge Regionale 30 novembre 2023 n. 19 (ex art.10 L.R. 22/2011) - DGR 53/2014.**
Variante parziale al P.R.G. per la modifica della zona D1 della TAV.201.III.16 in loc. Pantiere, per l'inserimento di una nuova area edificabile D6 della TAV.201.III.B8 in loc. Santo Stefano di Gaifa e per l'inserimento di una nuova area edificabile D1 della tav.201.III.B18 in loc. Bivio Borzaga, in Comune di Urbino - Conferenza di copianificazione e della Valutazione Interistituzionale (CeVI).

Con riferimento alla variante al PRG generale del Comune di Urbino di cui all'oggetto e alle attinenti riunioni della CeVi, tenutesi nelle rispettivamente in data 25/09/2025 e 18/11/2025.
Considerato che le previsioni urbanistiche proposte ricalcano i contenuti della variante parziale al PRG adottata dal Comune di Urbino nel dicembre 2023, la quale recepisce sostanzialmente nella propria normativa urbanistica tutte le prescrizioni formulate nell'ambito dei pareri di compatibilità geomorfologica e con riguardo agli aspetti idrologici-idraulici, a suo tempo emessi dalla struttura regionale competente e sotto richiamati:

- parere favorevole condizionato n.3892/22, prot. 24223 del 08/01/2024 - Variante parziale al PRG per la definizione di una nuova area di espansione D1 a destinazione produttiva artigianale/ industriale/commerciale/direzionale in località Bivio Borzaga;
- parere favorevole condizionato n. 3893/22, prot. 1032803 del 16/08/2025 - Variante parziale al PRG per la definizione di una nuova area di espansione a destinazione produttiva artigianale/industriale nella frazione di Canavaccio, in località Santo Stefano di Gaifa;
- parere favorevole condizionato n. 4021/24, prot. 920048 del 17/07/2024 - Variante parziale al PRG per la modifica della zona D1 della TAV. 201.III.B16 in località Pantiere.

Ritenute valide per i profili di competenza le istruttorie tecniche svolte e le determinazioni assunte nei provvedimenti sopra richiamati attinenti alle medesime aree urbanistiche, sulla base degli studi geologici, geomorfologici, sismici e idraulici redatti dal Geol. Davide Feduzzi a supporto delle previsioni urbanistiche in argomento.

copia informatica per consultazione

In sede di valutazione finale si esprime parere favorevole in ordine alla compatibilità della variante al PRG vigente relativa alle aree in argomento, con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01, compresi gli accertamenti previsti dai *Criteri tecnici* approvati con D.G.R. 53/2014, in relazione al combinato disposto degli artt. 31 e 33 comma 10 della L.R. Marche n.19/2023, anche ai fini della procedura di VAS, fatti salvi i precedenti pareri n.3892/22, n. 3893/22 e n. 4021/24 che si producono in allegato alla presente.

Cordiali saluti

La Titolare di E.Q.
Pareri ed Autorizzazioni
(Geom. Tiziana Diambra)

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

Allegati: pareri n. n. 3892/22, n. 3893/22 e n. 4021/24

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

copia informatica per consultazione

SEGNATURA: 1032803|16/08/2022|R_MARCHE|GRM|GCMN|P|420.60.70/2022/GCMN/3058

REGIONE MARCHE

DIREZIONE PROTEZIONE CIVILE E SICUREZZA DEL TERRITORIO
Settore Genio Civile Marche Nord

Rif. P.G. n. 910205 del 12/07/2022
Cod. Fasc. 420.60.70|2022|GCMN/3058

Parere n. 3893/22

Spett.le
Comune di Urbino
Settore Urbanistica - Edilizia
Via Santa Chiara, 24
61029 Urbino
pec: comune.urbino@emarche.it

OGGETTO: **Parere art. 89 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed accertamenti art. 10 Legge Regionale Marche 23 novembre 2011 n. 22**
Conferenza di Servizi decisoria da effettuarsi in forma semplificata ed in modalità asincrona, ai sensi dell'art. 14-bis della L. n. 241/90 e ss.mm.ii., relativa alla variante parziale al P.R.G. per la definizione di una nuova area di espansione a destinazione produttiva artigianale/industriale nella frazione di Canavaccio, in località Santo Stefano di Gaifa.

In riferimento alla nota prot.19350/2022, assunta al protocollo regionale con n. 910205 in data 12/07/2022, con la quale è stata indetta la Conferenza di Servizi decisoria da effettuarsi in forma semplificata ed in modalità asincrona relativa alla variante descritta in oggetto, invitando questa struttura regionale ad esprimersi per quanto di specifica competenza.

Esaminata la documentazione prodotta a corredo dell'stanza consistente in
01 - Relazione illustrativa
02 - Tav. 201.III/B8 del P.R.G. - vigente
03 - Tav. 201.III/B8 del P.R.G. - variante
04 - Specifica urbanistica della zona D6 – variante
05 - Relazione Geomorfologica
06 - Relazione Idrogeologica
07 - Rapporto preliminare per verifica di assoggettabilità a VAS
08 - Estratto di mappa Catastale
09 - Estratto di mappa P.R.G. zona agricola - vigente
10 - Estratto di mappa ambiti di tutela P.R.G. adeguato al P.P.A.R.- vigente
11 - Estratto di mappa Vincoli Ambientali
12 - Foto aerea area oggetto di variante Relazione tecnica illustrativa

Preso atto che:
- la variante parziale al P.R.G. in argomento prevende la modifica delle previsioni urbanistiche di un'area attualmente a destinazione agricola (Zona E), ubicata in prossimità della Frazione Canavaccio, in località Santo Stefano di Gaifa, distinta in catasto al Fg. n.229 con i mapp. n.ri 105 e 133/parte, per trasformarla in Zona di espansione produttiva D.
- le previsioni di sviluppo della nuova zona edificabile denominata D6, inserita nella Tav. 201.III.B8 del P.R.G., saranno disciplinate con apposita specifica urbanistica inserita nell'elaborato 201.III/A2-Norme Tecniche di Attuazione ALLEGATO 1: *criteri qualitativi e qualitativi*, che in particolare fornisce i seguenti dati:

copia informatica per consultazione

- Superficie territoriale = 41.135 mq (circa)
- Superficie totale (ST) massima realizzabile = 15.500 mq

L'edificazione dell'area viene subordinata a preventiva approvazione di un piano attuativo.

- In applicazione dell'art.11 della L.R. 22/2011, contestualmente all'approvazione della variante dovrà essere individuata un'area attualmente destinata alla edificazione produttiva da declassare, avente almeno superficie uguale alla nuova zona di previsione.

Esaminata la *Relazione geologica/sismica* (febbraio 2022) redatta dal Geol. Davide Feduzi a corredo della pratica, nella quale si conferma in conclusione la compatibilità della previsione di sviluppo proposta sulla zona in esame, che è risultata esente da problematiche o fattori negativi di natura idrogeologica, in base agli esiti degli accertamenti e indagini effettuati in sito.

In sintesi lo studio geologico mette principalmente in evidenza quanto segue:

- La zona in esame è situata nel settore di passaggio tra la pianura alluvionale del Fiume Metauro e quella collinare, a quote topografiche di circa 145 m s.l.m..
- Il versante a monte assume acclività più marcate, mentre l'area di previsione è totalmente contraddistinta da una morfologia alluvionale, con modeste pendenze nell'odine di 3°/4°.
- La cartografia di analisi e di sintesi del PRG, il PAI dei bacini di rilievo regionale e lo studio IFFI inseriscono la zona di interesse in un contesto di generale stabilità, non segnalando fenomeni franosi, ambiti inondabili o interessabili dalle dinamiche fluviali.
- Sulla base della campagna geognostica effettuata mediante esecuzione in sito di n.5 prove penetrometriche statiche pesanti e n.2 carotaggi a distruzione l'area, relativamente alle caratteristiche sedimentologiche, è stata suddivisa in due settori:
  - il settore sud, sud/orientale contraddistinto da depositi detritici di origine alluvionale/colluviale di spessore compreso tra 3,00/5,00 m;
  - il settore nord- nord/occidentale caratterizzato da depositi di origine colluviale derivanti dalle disgregazioni delle formazioni geologiche affioranti negli alti strutturali, caratterizzate da marna e argilla marnosa.

  In tutta l'area indagata i depositi sono posti sul substrato marnoso, marnoso sabbioso (Formazione della Marnoso Arenacea).
- La falda è stata rilevata nelle indagini a -2,00/-4,00 m dal p.c. nel settore sud-orientale e -6,20/-7,50 m in quello sud-occidentale.
- Per la caratterizzazione sismica del sito sono state eseguite indagini sismiche passive HVRS e attive MASW per ogni settore discriminato con la campagna geognostica, ottenendo frequenze e picchi di impedenza differenziati.
- Viene omessa la verifica alla liquefazione, sostenendo nello studio che i terreni presenti in sito non dovrebbero appartenere ad una tipologia di litologie suscettibili alla liquefazione in caso di sisma, considerato il fuso granulometrico dei terreni di sedime posti al tetto della formazione di base, con riferimento al cap. 7.11.3.4 delle NTC 2018.

Nel confermare in conclusione la compatibilità dell'area indagata ad accogliere le nuove previsioni di sviluppo, il Geol, Feduzi prescrive la realizzazione di un efficiente sistema di raccolta e regimazione delle acque meteoriche, o da collettare allo smaltimento attraverso idonei recettori, onde evitare interferenze con i terreni fondali delle future costruzioni, fatte salve le ulteriori indagini di dettaglio ed elaborazioni da effettuare a supporto della progettazione esecutiva degli interventi strutturali, secondo le NTC 2018.

Preso atto, per quanto attiene agli aspetti idrologici-idraulici della trasformazione, con specifico riferimento alle disposizioni dei criteri tecnici (art. 10, comma 4 della L.R. n. 22/2011) approvati con D.G.R. 53/2014 e linee guida, degli esiti della *Relazione Idrologica idraulica* (febbraio 2022), a firma del Geol. Davide Feduzi, nella quale di rappresenta in sintesi quanto riassunto a seguire.

- Il sito in esame si sviluppa in sinistra idrografica del Fiume Metauro, il quale non rappresenta una potenziale pericolosità per l'area di previsione, considerato che dista circa 120 m e presenta una quota di scorrimento ribassata di circa -10 m rispetto alla zona d'interesse.
- In prossimità del confine est dell'area trattata è inoltre presente un fosso demaniale ad alveo naturale, che drena le acque provenienti dal bacino imbrifero sovrastante e le convoglia in sinistra idrografica del Fiume Metauro, subito a valle della Strada Statale 73 bis.

copia informatica per consultazione

- L'area interessata risulta esterna ai perimetri PAI che individuano ambiti inondabili, inoltre nello studio si asserisce che anche in occasione di eventi piovosi di notevole intensità non si sono verificati fenomeni di ruscellamento superficiale diffuso e/o allagamento e straripamenti della acque del fosso.
- Dalle foto aeree allegate allo studio si evince che il tracciato del corso d'acqua minore, a far data dal 1988 fino al 2021, non ha subito variazioni apprezzabili.
- Nel settore basale in adiacenza all'area di previsione sono presenti due ponti; il primo a monte in corrispondenza della ex ferrovia Fano-Urbino e l'altro su via Nazionale. La struttura di attraversamento dell'asse ferroviario presenta dimensioni minori (HxL 3,00 m x 4,00 m) rispetto a quella ubicata a valle (HxL 3,00 m x 4,80 m).
- Considerato che il settore idraulico d'interesse del fosso minore presenta attualmente insufficiente officiosità idraulica, con sezioni d'alveo ridotte sia per interramento che per parziale ostruzione dovuta alla presenza di vegetazione di vario genere, si è ritenuto vantaggioso, più che appurare lo scenario di allagamento dovuto all'insufficienza del corpo idrico, indirizzare subito le elaborazioni alla individuazione della sezione utile da garantire per smaltire piene con tempi di ritorno di 100 e 200 anni, ottenibile mediante ripulitura e rimodellamento del fosso.
- A tale scopo è stata eseguita una verifica idraulica considerando portate con TR 100 anni pari a 3,99 mc/sec e per TR 200 anni di 4,81 mc/sec, proponendo una sezione idraulica di progetto trapezoidale con B= 4,00 m, b = 0,60 m e h= 1,57 m, che è risultata idonea a contenere le portare attese.
- Quale misura di mitigazione della pericolosità atta a conseguire la compatibilità della trasformazione urbanistica di previsione sotto il profilo idraulico, si propone pertanto l'adeguamento del settore idraulico prospiciente l'area oggetto di previsione, garantendo la sezione idraulica verificata.
- A titolo cautelativo, per una maggior sicurezza idraulica, viene inoltre individuata una fascia di rispetto della larghezza di 21,80 m dal confine di proprietà lato fosso (28,50 m dal centro dell'attuale alveo), che consente di garantire per l'area edificabile una differenza di quota di + 4,00 m rispetto al fondo alveo.
- Più dettagliatamente le misure prescrittive individuate nello studio prevedono:
  - **a.** *eseguire una riprofilatura dell'alveo del fosso come da sezione ottenuta dalla verifica idraulica nel settore compreso tra i due ponti;*
  - ***b.*** *ripulitura dell'alveo a monte del ponte ferroviario;*
  - ***c.*** *realizzare una fascia di rispetto dall'alveo del fosso stagionale (distante 21,80 metri dal limite di proprietà e 28,50 m dall'alveo). Tale fascia coinciderà con quella di pertinenza. Ottemperando a tali indicazione si escludono interferenze tra il corso d'acqua e la futura area di variante;*
  - **d.** *controllo periodico dell'alveo*.
- La definizione delle misure compensative rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica della trasformazione territoriale, in osservanza dei criteri tecnici di cui alla D.G.R. 53/2014, viene rimandata alla successiva fase di progettazione attuativa.

In conclusione nell'asseverazione resa dal Geol. Davide Feduzi viene conferma la compatibilità della variante in argomento in relazione alle pericolosità idrauliche accertate, con l'adozione di interventi per la mitigazione della pericolosità e del rischio, secondo i criteri stabiliti dalla Giunta Regionale (D.G.R. 53/2014).

Risultanze istruttorie

Considerati gli esiti della *Relazione geologica/sismica* prodotta non sono rilevabili sulla zona studiata particolari condizioni di pericolosità o criticità di natura idrogeologica ostative alla realizzazione dell'intervento proposto, fatti salvi gli accertamenti e gli ulteriori approfondimenti che attengono alle successive fasi di progettazione, nel rispetto del D.M. 17 gennaio 2018 e relativa circolare.

Sulla base della *Relazione Idrologica idraulica*, la previsione proposta può ritenersi assentibile anche con riguardo agli aspetti idraulici, condizionatamente al rispetto delle misure di mitigazione della pericolosità idraulica che dovranno essere oggetto di progettazione di dettaglio nell'ambito dello strumento attuativo, congiuntamente alle altre prescrizioni individuate nella parte prescrittiva del presente parere.

In sede di valutazione finale si esprime parere favorevole in ordine alla compatibilità della previsione urbanistica in variante al P.R.G. con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01, integrato con le valutazioni e gli accertamenti previsti dal documento tecnico approvato con D.G.R. 53/2014, in applicazione dell'art. 10 della L.R. Marche 22/2011, con le indicazioni e nel rispetto delle prescrizioni sotto riportate:

copia informatica per consultazione

A) <u>Aspetti idrologici-idraulici</u>

- Al fine di conseguire la compatibilità della trasformazione urbanistica proposta sotto il profilo idrologico-idraulico, ai sensi dell'art.10 della L.R. 22/2011 e secondo le disposizioni dei criteri tecnici approvati con D.G.R. 53/2014, andranno adottate le seguenti misure di mitigazione della pericolosità e del rischio in gran parte previste a livello preliminare nella *Relazione Idrologica idraulica* (febbraio 2022):
  1. Salvaguardare la fascia di pertinenza idraulica del corso d'acqua demaniale immissario del Fiume Metauro afferente alla zona da edificare, finalizzata a garantire un margine di sicurezza idraulica a protezione delle future opere, favorire le naturali dinamiche evolutive dell'alveo, il mantenimento dei caratteri di naturalità e la qualità ambientale del corpo idrico, oltre ad assicurare aree libero accesso per interventi di pulizia e manutenzione del corpo idrico, secondo quanto indicato dalla vigente normativa (R.D. 523/1904-L.37/94-D.Lgs152/2006-PAI-PTA).
     Pertanto il limite ad Est lato fosso della zona D.6 di previsione andrà attestato ad una distanza di almeno 21,80 m dal confine di proprietà e di 28,50 m dal centro dell'attuale alveo (vedi Tav.2-c della *Relazione idrologica-idraulica*) ovvero, se maggiore, alla distanza ricavabile dagli elaborati predisposti per la variante urbanistica di che trattasi dal Settore Urbanistica-Edilizia del Comune di Urbino (vedi elab.03-Tav.201.III/B8 del P.R.G. - variante / elab.10 Tutele P.R.G._P.P.A.R.).
  2. Realizzare l'intervento di sistemazione/adeguamento del fosso demaniale adiacente all'area, nel settore compreso tra i due ponti, garantendo la sezione trapezoidale di previsione (B= 4,00 m, b = 0,60 m e h= 1,57 m) che dalla verifica idraulica elaborata in questa fase è risultata idonea al contenimento delle portare attese per TR 100 e 200 anni. Nella elaborazione della progettazione definitiva/esecutiva dell'intervento di sistemazione idraulica potranno comunque essere apportate modifiche alle suddette previsioni, nel rispetto delle prescrizioni sotto dettagliate, ai sensi del R.D. 523/1904.
  3. Provvedere alla ripulitura dell'alveo per un tratto idraulicamente significativo a monte del ponte ferroviario e di entrambi gli attraversamenti.
  4. Garantire nel tempo la regolare manutenzione, pulizia e protezione del tratto di interesse del fosso demaniale prossimo all'area oggetto di trasformazione, compresi i relativi manufatti di attraversamento, affinché non si manifestino restringimenti o intasamenti di alcun genere a scapito del regolare deflusso verso valle.
- In particolare nell'ambito della "*Verifica di compatibilità idraulica*" completa di asseverazione, da produrre a corredo della progettazione attuativa dell'intervento, secondo il documento tecnico (art.10, comma 4, della L.R. Marche n. 22/2011) approvato con D.G.R. n. 53/2014 e relative linee guida, andrà prodotto il progetto di sistemazione/adeguamento del fosso demaniale afferente all'area di previsione nel tratto compreso tra i due attraversamenti, dimostrando l'efficacia delle misure di mitigazione proposte in questa sede, in termini di riduzione della specifica pericolosità idraulica, all'occorrenza integrate con accorgimenti tecnico-costruttivi-edilizi in grado di ridurre la vulnerabilità/esposizione delle opere in progetto. Si precisa che la verifica di cui sopra, da sviluppare fino al terzo livello di analisi nell'ambito del piano attuativo e da sottoporre al parere della scrivente, dovrà avere i seguenti contenuti minimi:
  - Rilievo topografico di dettaglio e restituzione grafica debitamente quotata di un tratto idraulicamente significativo del corso d'acqua, sufficientemente esteso a monte e a valle dell'area di intervento (comprensivo di planimetrie, profili, sezioni, censimento e caratterizzazione di eventuali manufatti idraulici presenti), appoggiato a capisaldi di quota nota.
  - Analisi idrologica-idraulica, ricorrendo all'elaborazione di una modellazione a moto permanente nello stato attuale e di progetto, considerando portate con tempi di ritorno di 50/100/200 anni e tenendo conto degli eventuali impatti sulle portate dovuti principalmente alla impermeabilizzazione delle aree e alla canalizzazione delle acque, conseguenti all'attuazione dell'intervento in progetto, nonché eventuali possibili espansioni urbanistiche nella zona, che potrebbero gravitare sul medesimo reticolo idrografico.
  - Rappresentazione planimetrica dello scenario di allagamento post-operam (a seguito della realizzazione dell'intervento di sistemazione idraulica).
  - Elaborazione del progetto di sistemazione idraulica del corso d'acqua almeno a livello definitivo, completo di planimetrie, profili, sezioni ed eventuali particolari costruttivi, debitamente quotati. Si chiede inoltre di produrre un elaborato grafico che rappresenti la trasposizione del rilievo dello stato di fatto e di progetto del fosso su planimetria catastale, quotando le distanze delle opere in progetto,

copia informatica per consultazione

compresi gli eventuali piani interrati, dal ciglio di sponda (attuale o modificato), ovvero dal limite della proprietà demaniale. Andranno infine evidenziati sterri e riporti con chiara indicazione delle distanze delle opere, sia dalla proprietà demaniale che dal ciglio di sponda (di progetto) del corso d'acqua.

- Si rammenta che sul progetto esecutivo dell'intervento di sistemazione del corso d'acqua di proprietà demaniale e degli eventuali nuovi recapiti fognari sullo stesso, andrà acquisita la preventiva autorizzazione, ai sensi del R.D. n. 523/1904, di competenza di questo *Settore Genio Civile Marche Nord.*
- Ai fini della progettazione si richiama al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 96 del R.D. 523/1904 che stabilisce i lavori e atti vietati lungo i corsi d'acqua demaniali fissando al punto f) le distanze minime da rispettare, pari a 10,00 m per strutture e scavi e 4,00 m per recinzioni piantagioni e movimenti di terreno, prendendo a riferimento il ciglio di sponda, piede degli argini o loro accessori, ovvero il confine demaniale. Si precisa che nel caso di specie per la determinazione di tali ambiti di rispetto di dovrà far riferimento al ciglio di sponda nell'assetto di progetto, a seguito dell'adeguamento del settore idraulico, ovvero alla proprietà demaniale su base catastale, nella condizione più favorevole per quest'ultima.
- Nell'ambito delle opere di urbanizzazione andranno progettare le misure compensative rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica della trasformazione territoriale, applicando i criteri tecnici di cui alla D.R.G. 53/2014 e linee guida, rimanendo comunque in capo all'Ente competente al rilascio del titolo abilitativo ad attività di trasformazione, comportante variazione della permeabilità superficiale, l'accertamento finale in ordine alla corretta applicazione di tali disposizioni (Titolo I punto 1.3 *Effetti* dei criteri tecnici).
- Si ritiene di fondamentale importanza, a favore della stabilità complessiva della zona d'intervento e del relativo ambito di influenza, garantire sull'intera area di previsione la realizzazione di una adeguata ed efficiente rete di regimazione delle acque superficiali, che garantisca la canalizzazione e l'allontanamento dall'area d'intervento delle acque di apporto diretto e indiretto, che dovranno essere smaltite attraverso idonei recettori, evitando infiltrazioni all'interno dei terreni di fondazione delle future strutture e dispersioni incontrollate nei terreni contermini.

B) Aspetti geologici-geotecnici e sismici

- A supporto della progettazione attuativa sulla zona di espansione produttiva si ritiene opportuno implementare lo studio geologico-geomorfologico-geotecnico-sismico prodotto in questa fase con i seguenti contenuti, secondo le disposizioni recate dal D.M. 17/01/2018 "*Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni*" e relativa Circolare esplicativa n. 7 C.S. LL.PP. del 21/01/2019:
  - Individuazione del modello geotecnico del terreno con elaborazione dei valori geotecnici caratteristici.
  - Appurare con maggior approfondimento se ricorrono le condizioni di esclusione dettate al punto 7.11.3.4.2 del D.M.17/07/2018 "*Esclusione della verifica a liquefazione*", oppure si renda necessario valutare il coefficiente di sicurezza alla liquefazione alle profondità in cui si riscontrano terreni potenzialmente liquefacibili, sia con metodi empirici che semplificati, in modo da esprime il rischio di liquefazione in termini di fattore di sicurezza.
  - Qualora si prevedano piani interrati effettuare puntuali verifiche di sicurezza sui fronti di sbancamento, secondo le indicazioni contenute al paragrafo 6.8.6 "*Fronti di scavo*" del D.M. 17 gennaio 2018, valutando di conseguenza l'esigenza di dover ricorrere all'esecuzione di strutture di sostegno, anche temporanee, durante o ancor prima di procedere alle operazioni di scavo, al fine di garantire adeguate condizioni di sicurezza in cantiere.
  - Valutazione di eventuali fenomeni di *doppia risonanza*, considerata la risposta sismica del terreno (frequenza e periodo fondamentale), in relazione alle frequenze di risonanza della tipologia edilizia prevista in progetto.

Le sopra esposte indicazioni e prescrizioni dovranno essere esplicitamente richiamate nell'atto di approvazione della variante urbanistica.

Nel caso in cui 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 indicazioni le prescrizioni individuate nel presente provvedimento derivano

copia informatica per consultazione

dall'applicazione di disposizioni normative vigenti e tecniche di settore, ovvero discrezionalmente apposte per la migliore tutela dell'interesse pubblico.

Ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000 si dichiara che il Dirigente del Settore Genio Civile Marche Nord e il Responsabile della Posizione Organizzativa non si trovano in situazioni di incompatibilità né di conflitto di interesse anche potenziale, ai sensi dell'art. 6-bis della Legge 241/1990, degli artt.6 e 7 del D.P.R. 62/2013 e della D.G.R. 64/2014, nei confronti dei destinatari del presente atto.

Cordiali saluti

Il Responsabile della P.O.
(Tiziana Diambra)

Il Dirigente del Settore
Arch. Lucia Taffetani

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

Sede di Pesaro
Viale Gramsci, 7, - 61121 Pesaro
Tel. 071/8067011 - FAX 0721/31623
PEC: regione.marche.geniocivile.an@emarche.it

copia informatica per consultazione

REGIONE MARCHE

Dipartimento infrastrutture, territorio e protezione civile
Direzione protezione civile e sicurezza del territorio
SETTORE GENIO CIVILE MARCHE NORD

Rif. P.G. n. 45429 del 12/1/2024
- 336229 del 21/03/2024
Cod.Fasc.420.60.70/2024/GCMN|4508

Parere 4021/24

Spett.le
Comune di Urbino
Settore Urbanistica-Edilizia
comune.urbino@emarche.it

OGGETTO: Parere art. 89 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed accertamenti art. 31 Legge Regionale Marche 30 novembre 2023 n. 19 (ex art.10 della L.R. n. 22/2011).
Variante parziale al P.R.G. per la modifica della zona D1 della Tav.201.III.B16 in Località Pantiere, nel Comune di Urbino.

In riferimento alla nota di Codesto Comune, assunta al protocollo regionale con gli estremi riportati in epigrafe, volta ad acquisire il parere di competenza di questo Settore regionale sulla variante parziale al P.R.G. vigente indicata in oggetto, si rappresenta quanto segue.

Esaminata la documentazione tecnica in formato digitale prodotta a corredo dell'istanza, redatta a cura del Settore Urbanistica - Edilizia del Comune Urbino, costituita da:
- Relazione di compatibilità geomorfologica art. 89 D.P.R. 380/2001 e verifica di compatibilità idraulica art. 10 L.R. 22/2011 con allegati;
- Allegati (PRG, Foto Aerea, Vincoli PRG adeguato al PPAR, PAI, Vincoli, SIC e ZPS, Estratto catastale)
- Asseverazione D.G.R. 53/2014
- Tav.201.III.B16 (Pantiere) - Specifica Normativa zona "D1"
- Tav.201.III.B16 - PRG Vigente
- Tav.201.III.B16 - PRG Variante

Vista l'integrazione volontaria, assunta al protocollo regionale con n. 336229 in data 21/03/2014, che comprende:
- Relazione di compatibilità geomorfologica art. 89 D.P.R. 380/2001 e verifica di compatibilità idraulica art. 10 L.R. 22/2011 - Integrazione (21/03/2024)
- Attestato di esclusione dalla verifica di compatibilità Idraulica D.G.R. 53/2014 - paragrafo 2.2. (21/03/2024)
- Stralcio Carta Tecnica Regionale - quote

Preso atto dagli elaborati prodotti quanto segue**:**
- la presente variante urbanistica consiste nel declassare in zona agricola parte dell'area attualmente identificata nel PRG come zona "D1" produttiva artigianale/industriale, in località Pantiere di Urbino, della superficie complessiva di circa 75.870 mq, a seguito di formale richiesta dei proprietari;
- l'area oggetto di trasformazione in zona agricola "E" ha una estensione pari a circa 59.970 mq ed è identificata catastalmente al foglio 24 con i mappali n.34-35-44-132-134-385 parte-388-389 parte-390;
- la parte rimanente conserva la stessa destinazione urbanistica, zona "D1" (produttiva artigianale/industriale), con una superficie di circa 15.900 mq;
- la variante di cui sopra si inserisce in una procedura di variante urbanistica adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 100 del 21/12/2023, per modificare le previsioni urbanistiche di tre aree poste in diverse località del territorio comunale;
- con tale atto deliberativo, congiuntamente con la variante in riduzione in argomento, sono state inserite due nuove aree edificabili in località in loc. Santo Stefano di Gaifa e Bivio Borzaga, da considerarsi, *ai fini delle disposizioni regionali sul consumo di suolo di cui all'art. 11 della L.R. 22/2011 e dell'art. 18 del relativo regolamento attuativo 6/2012, una redistribuzione della superficie edificabile a destinazione artigianale industriale eliminata nell'area D1 di Pantiere.*

Rilevato dalla *Relazione di compatibilità geomorfologica art. 89 D.P.R. 380/2001 e verifica di compatibilità idraulica art. 10 L.R. 22/2011* - Iniziale e Integrativa - che l'area interessata dalla variante è esterna ai perimetri in dissesto censiti nel PAI delle Marche e la porzione residua edificabile "D1" ha una morfologia sub-pianeggiante, priva di particolari situazioni di eccessiva acclività.

copia informatica per consultazione

Accertato, per quanto attiene agli aspetti idrologici-idraulici della previsione urbanistica, in relazione al combinato disposto dell'art. 31 e art. 33 comma 10 della L.R. Marche n. 19/2023 e secondo i *Criteri tecnici* approvati con D.G.R. 53/2014, quanto segue:

- Stante la dichiarazione resa dal Responsabile del preposto Settore comunale (21/03/2024), la variante proposta non rientra nell'ambito di applicazione della Verifica di Compatibilità Idraulica definito al paragrafo 2.2, Titolo II dei criteri tecnici (art.10, comma 4 della L.R. 22/2011) approvati con D.G.R. 53/2014 (nelle more di approvazione degli atti attuativi della L.R. 19/2023), in quanto:
  a. non comporta maggiore capacità edificatoria o un incremento del rapporto di copertura vigente;
  b. non introduce nuove destinazioni d'uso che possono determinare un aumento dell'esposizione al rischio idraulico.
- Nell'ambito della *Relazione di compatibilità geomorfologica art. 89 D.P.R. 380/2001 e verifica di compatibilità idraulica art. 10 L.R. 22/2011* - Iniziale e Integrativa - sono state comunque condotte valutazioni sul tale tematica, relativamente all'area residua a destinazione "D1", che in conclusione escludono potenziali situazioni di pericolosità di natura idraulica sulla zona di futura edificazione, sulla base delle seguenti considerazioni:
  - come ricavabile dalla Carta Tecnica Regionale la differenza di quota altimetrica fra la zona "D1" e la sponda del fiume Foglia più prossima a questa risulta di circa 5,60 m slm (87,2 m slm area edificabile – 81,6 m slm sponda destra fiume Foglia);
  - la zona dista almeno 170 metri rispetto al limitrofo perimetro dell'area esondabile correlata a portate con tempi di ritorno bisecolari, censita nel PAI delle Marche con cod. E-02-0027 (R1);
  - la cartografia tematica del PRG vigente non individua criticità idrauliche nell'area di interesse;
  - non si hanno inoltre notizie di fenomeni di allagamento che in passato abbiano interessato la zona.
- Risulta inoltre allegata l'asseverazione resa dal Responsabile del Settore Urbanistica-Edilizia del Comune di Urbino, Ing. Costantino Bernardini, nella quale si conferma la compatibilità della variante urbanistica sotto il profilo idrologico-idraulico, in riferimento al contesto territoriale in studio, senza l'adozione di misure per la mitigazione del rischio, secondo i criteri stabiliti dalla D.G.R. n. 53/2014.

Considerato:

- che la variante proposta prevede una notevole riduzione di una zona di previsione urbanistica vigente, valutata idonea alla edificazione nell'ambito di precedenti pareri di compatibilità, operando localmente un significativo decremento della superficie territoriale, della capacità edificatoria e del carico urbanistico potenziali.
- che non vengono segnalati fenomeni di natura idrogeologica-idraulica intervenuti sull'area residua edificabile, che inducano ad una rivalutazione delle precedenti determinazioni.

Per quanto sopra esposto e considerato, in sede di valutazione finale si esprime parere favorevole in ordine alla compatibilità della variante proposta con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01, compresi gli accertamenti previsti dal documento tecnico approvato con D.G.R. 53/2014, in relazione al combinato disposto dell'art. 31 e art. 33 comma 10 della L.R. Marche n. 19/2023, con le seguenti indicazioni e prescrizioni:

- A supporto della progettazione attuativa relativa all'area "D1" e degli interventi strutturali andrà sviluppato uno studio geologico, geotecnico e sismico, basato su specifiche indagini geognostiche, con prove in sito ed eventuali analisi di laboratorio, programmate in funzione del tipo di opera e/o intervento e della complessità del contesto geologico interessato e riguardanti il volume significativo, con eventuali verifiche di stabilità, secondo le vigenti norme tecniche per le costruzioni, con specifico riferimento al D.M. 17 gennaio 2018 e Circolare n. 7 C.S. LL. PP. del 21/01/2019.
- Per quanto riguarda le indagini sismiche è necessario prendere in considerazione gli studi di microzonazione sismica del Comune di Urbino.
- Allo scopo di mantenere costanti nel tempo le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, si rimarca la necessità di dotare l'area di previsione urbanistica di un adeguato ed efficiente sistema di regimazione e raccolta delle acque superficiali, che andranno convogliate per lo smaltimento attraverso la rete fognaria di lottizzazione o idonei recettori, evitando interferenze delle stesse con i terreni di fondazione e dispersioni incontrollate nei terreni contermini.
- Si ricorda che 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 di cui all'art.10, comma 4, della L.R. 22/2011*" approvati con D.G.R. n. 53 del 27/01/2014 (nelle more di approvazione degli atti attuativi della L.R. 19/2023), l'accertamento finale in ordine all'applicazione delle

copia informatica per consultazione

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 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 progettista, anche sulla base di valutazioni relative all'assetto complessivo della rete idraulica recapitante.

Le sopra esposte indicazioni e prescrizioni dovranno essere esplicitamente richiamate nell'atto di approvazione della variante al PRG vigente.

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 indicazioni 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.

Ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 si dichiara che la Dirigente del Settore Genio Civile Marche Nord e la Titolare di E.Q. non si trovano in situazioni di incompatibilità né di conflitto di interesse anche potenziale, ai sensi dell'art. 6-bis della Legge 241/1990, degli artt.6 e 7 del D.P.R. 62/2013 e della D.G.R. 64/2014, nei confronti dei destinatari del presente atto.

Cordiali saluti
La Titolare di E.Q.
(Tiziana Diambra)

Per la Dirigente del Settore
Genio Civile Marche Nord
firma il Dirigente di Direzione
Ing. Stefano Stefoni

(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 autografa)

copia informatica per consultazione

ALLEGATO 2

DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE
U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica – Ambiente e Salute
Sede di Pesaro Via Nitti 30 - 61122
Sede di Fano Via Borsellino 4 - 61032
Sede di Urbino Viale F. Comandino 70 - 61029

* Copia conforme all'originale - Firmato digitalmente da:PESARESI ALESSIA * Comune di Urbino Prot. n.0024870 del 04-08-2025 arrivo Fasc.6.3/

Al Sindaco del Comune di Urbino

Oggetto: Parere igienico sanitario su "variante parziale al PRG per la modifica della zona D1 della tav. 201.III.16 in loc. Pantiere, per l'inserimento di una nuova area edificabile D6 della tav. 201.III.b8 in loc. Santo Stefano di Gaifa e per l'inserimento di una nuova area edificabile D1 della tav. 201.III.b18 in loc. Bivio Borzaga".

In riferimento alla richiesta di codesto Comune qui pervenuta in data 22.07.2025 prot. 94140, relativa all'oggetto;

esaminata la documentazione e gli elaborati ivi allegati;

visto il parere favorevole espresso da questa U.O.C. in data 22.05.2024 prot. 47048;

vista la normativa vigente, ed in particolare il T.U.LL.SS. R.D. 27.07.1934 n. 1265, si esprime

PARERE FAVOREVOLE,

per quanto di competenza, su "variante parziale al PRG per la modifica della zona D1 della tav. 201.III.16 in loc. Pantiere, per l'inserimento di una nuova area edificabile D6 della tav. 201.III.b8 in loc. Santo Stefano di Gaifa e per l'inserimento di una nuova area edificabile D1 della tav. 201.III.b18 in loc. Bivio Borzaga".

Distinti saluti.

TdP Ottaviani Luca

Direttore Medico U.O.C.
Dr.ssa Alessia Pesaresi

copia informatica per consultazione

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

ALLEGATO 3

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 18/02/2026 n. 6756
Protocollo Sabap del 18/02/2026 n. 0002547-A

Oggetto: **URBINO (PU) - COMUNICAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO VAS.**
FASE DI PUBBLICAZIONE/CONSULTAZIONE E VALUTAZIONE DI CUI AGLI ARTICOLI 13 CO. 5-BIS, 14 E 15 DEL D.LGS 152/06 - RELATIVO A: VARIANTE PARZIALE AL PRG PER LA MODIFICA DELLA ZONA D1 DELLA TAV. 201.III.B16 IN LOC. PANTIERE E PER L'INSERIMENTO DI UNA NUOVA AREA EDIFICABILE ZONA D6 DELLA TAV. 201.III.B8 IN LOC. SANTO STEFANO DI GAIFA - ADOZIONE PROGETTO PRELIMINARE DI VARIANTE PARZIALE AL PRG (PPV) AI SENSI DELL' ART. 33 COMMA 15 L.R. 19/2023 - D.C.C. N. 18 DEL 26/01/2026.
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.
Invio riscontro
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 18/02/2026 di pari oggetto trasmessa da Codesta Amministrazione, acquisita al protocollo d'Ufficio in data 18/02/2026 al n. 2547-A, questa Soprintendenza, per quanto di propria stretta competenza, fa presente quanto segue.

Visto il procedimento VAS in oggetto, relativo alla Variante parziale al PRG per la modifica della zona D1 della Tav. 201.III.B16 in loc. Pantiere e per inserimento di una nuova area edificabile zona D6 della Tav. 201.III.B8 in Loc. Santo Stefano di Gaifa;
Visto quanto già espresso dalla Soprintendenza con il parere prot. n. 15388-P del 20/10/2025, che qui si allega, il cui contenuto è stato confermato anche nel corso della 1° Conferenza di CeVI – 2° Seduta;
Esaminata la documentazione pervenuta, consultabile tramite il sito web istituzionale della Provincia di Pesaro e Urbino:
https://www.provincia.pu.it/funzioni/pianificazione-territoriale/vas-valutazioneambientale-strategica/procedimenti-vas/vas-in-corso/urbino-cevi,

copia informatica per consultazione

questa Soprintendenza ha riscontrato che le indicazioni espresse sotto il profilo della tutela paesaggistica e archeologica sono state adeguatamente recepite e integrate nel Progetto Preliminare di Variante. Tali adeguamenti sono riscontrabili, in particolare, nell'elaborato PPV 06 (Specifica Normativa zona D6) e nella Relazione RA01.

Questo Ufficio si riserva di esprimere ulteriori valutazioni in merito alla tutela paesaggistica e archeologica in sede di esame del successivo Piano attuativo, ai sensi 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

copia informatica per consultazione

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,

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

Risposta al foglio del 09/09/2025 *n.*
Prot. Sabap del 09/09/2025 *n.* 0013015-A

Oggetto: **URBINO (PU) - CONVOCAZIONE CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE E VALUTAZIONE INTERISTITUZIONALE (CEVI) AI SENSI DELL'ART. 4 E DELL'ART. 33 C.15 DELLA L.R. 19/2023 - VARIANTE PARZIALE AL PRG PER LA MODIFICA DELLA ZONA D1 DELLA TAV. 201.III.16 IN LOC. PANTIERE, PER L'INSERIMENTO DI UNA NUOVA AREA EDIFICABILE D6 DELLA TAV. 201.III.B8 IN LOC. S. STEFANO DI GAIFA E PER L'INSERIMENTO DI UNA NUOVA AREA EDIFICABILE D1 DELLA TAV. 201.III.B18 IN LOC. BIVIO BORZAGA.**
I° Conferenza di CeVI – prima seduta del 25/09/2025
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
Responsabile Tutela Architettonica e Paesaggistica: **Arch. Camilla Tassi**
Responsabile Tutela Archeologica: **Dott. Tommaso Casci Ceccacci**
Referente Pianificazione-Vas: **Dott. Paolo Mazzoli**

Con riferimento alla nota del 09/09/2025 di pari oggetto trasmessa da Codesta Amministrazione, acquisita al protocollo d'Ufficio in data 09/09/2025 al n. 0013015-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. 2 dicembre 2019, n. 169;
Esaminata la documentazione pervenuta;
Preso atto che la variante si sostanzia in: *Variante parziale al PRG per la modifica della Zona D1 della Tav. 201.III/16 in loc. Pantiere, per l'inserimento di una nuova area edificabile D6 della Tav. 201.III/B8 in loc. Santo Stefano di Gaifa e per l'inserimento di una nuova area edificabile D1 della Tav. 201.III/B18 in loc. Bivio Borzaga;*
Considerato il vincolo di tutela paesaggistica che insiste in parte sull'area in località Santo Stefano di Gaifa, ex art. 142 c.1 lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., tutelata *ope legis*, che è volto prevalentemente alla tutela dei caratteristici aspetti naturalistici e morfologici del sito *(Fiume Metauro, Torrente Bruto);*
Tenuto conto dei precedenti pareri rilasciati da questa Soprintendenza sulla medesima proposta di variante:
prot. n. 10612 del 29/09/2022 (parere di assoggettamento a VAS);

copia informatica per consultazione

prot. n. 12280 del 02/11/2023 (parere di scoping VAS);
prot. n. 7471 del 17/06/2024 (parere fase di consultazione VAS – Rapporto Ambientale);
Considerato che dall'esame del Rapporto Preliminare di Scoping (RPS.01 – pag. 22), nella "Valutazione delle alternative della Variante", quella che risulta essere la più idonea è *l'Alternativa B1: Declassificazione di aree produttive inattuate in località Pantiere da Zona Produttiva D a Zona Agricola E, previsione di rilocalizzazione del carico insediativo previsto nelle aree agricole in locali-tà di Bivio Borzaga e Santo Stefano di Gaifa (variante riduttiva con connessioni ecologiche per le località di Bivio Borzaga e Santo Stefano di Gaifa);*
Considerato che dall'esame della "Specifica normativa zona D6 – Santo Stefano di Gaifa" risultano essere state recepite le indicazioni fornite da questa Soprintendenza nello specifico degli interventi di miglioramento ambientale e di sistemazione paesaggistica, quali necessarie misure di mitigazione a verde sotto il profilo della tutela paesaggistica;
Preso atto dall'esame del "PTP" e della "Specifica normativa zona D1 – BivioBorzaga" dell'inserimento di una nuova zona edificabile di espansione produttiva per attività produttive di tipo/artigianale/industriale e direzione/commerciale;
Considerato che dall'esame della "Specifica normativa zona D6 – Santo Stefano di Gaifa" risultano essere state recepite le indicazioni fornite da questa Soprintendenza per quanto attiene la tutela archeologica;
Tutto ciò richiamato e premesso, questa Soprintendenza, confermando quanto già indicato nel corso della precedente procedura di VAS, si esprime per l'**assoggettamento a VAS** della presente Proposta Tecnica Preliminare (PTP), con le seguenti indicazioni da includere nel successivo Rapporto Ambientale:

TUTELA PAESAGGISTICA
- A fronte della scelta dell'inserimento della nuova area edificabile D6 nell'area a destinazione agricola in loc. Santo Stefano di Gaifa, non prettamente contigua e relazionabile con altri insediamenti produttivi esistenti, dovranno essere fornite più approfondite motivazioni. A tale proposito dovrà essere effettuata una adeguata analisi ricognitiva delle aree produttive esistenti e di espansione presenti nel territorio comunale, dalla quale emerga:
stato di saturazione/attuazione delle aree,
possibili alternative localizzative,
possibilità di recupero delle aree dismesse,
interconnessione con viabilità esistente e futura;
- Relativamente alla "Specifica normativa zona D6 - Santo Stefano di Gaifa (el. 09), tra le prescrizioni di tutela paesaggistica dovrà essere inoltre integrato quanto indicato a pag. 15 del precedente Rapporto Ambientale (Studi e soluzioni approfonditi dal Rapporto Ambientale RA), quale parte integrante del parere della Soprintendenza prot. n. 7471 del 17/06/2024, che di seguito si riporta:
"(…) Per quanto riguarda le misure di mitigazione architettonica in termini di materiali e finiture, vengono date indicazioni di carattere generale visti i successivi livelli di progettazione attraverso i quali si articolerà l'intervento.
I materiali opachi utilizzati per l'involucro dovranno avere caratteristiche superficiali ed effetti cromatici che si armonizzano con il contesto paesaggistico; la diversificazione delle superfici permetterà di seguire le diversità cromatiche naturali.
Per le coperture dovranno essere privilegiate soluzioni con Shed orientati in modo da ridurre le interferenze con le visuali più rappresentative.
Le superfici fotovoltaiche in copertura dovranno essere a bassa riflettenza e disposte in modo da uniformarsi con l'involucro.
Le superfici vetrate non dovranno essere riflettenti.
Il costruito dovrà inserirsi in modo armonico nel sistema della composizione vegetale di progetto. (…)"

TUTELA ARCHEOLOGICA
Per quanto attiene "l'inserimento di una nuova area edificabile D1 della tav. 201.III/B18 in Loc. Bivio Borzaga" si chiede di specificare che la progettazione di tutte le opere di urbanizzazione che prevedano la realizzazione di opere pubbliche e servizi, le aree di immobili destinati a servizi di pubblica utilità ed edilizia residenziale sociale od opere pubbliche siano precedute da una campagna esaustiva di saggi archeologici autorizzata dalla SABAP-AN-PU. Il Piano Attuativo verrà predisposto recependo le eventuali prescrizioni che si rendessero necessarie.

copia informatica per consultazione

Per quanto attiene "l'inserimento di una nuova area edificabile D6 della tav. 201.III/B8 in Loc. Santo Stefano di Gaifa" si chiede di indicare che si rimanda all'approvazione del Piano attuativo per l'espressione delle necessarie prescrizioni relative all'esecuzione delle indagini archeologiche in corrispondenza delle opere fondali del nuovo edificato.

Questo Ufficio si riserva in ogni caso di esprimere 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 (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.

CT/TCC/PM

copia informatica per consultazione

ALLEGATO 4

ALTA VALLE DEL METAURO
UNIONE MONTANA
AMBITO "2A"

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE SETTORE 3
SETTORE III AMBIENTE – AGRICOLTURA – FORESTAZIONE – DEMANIO

Numero 29 Del 26-03-2026

Reg. generale

Unione Montana Alta Valle del Metauro - prot. partenza n. 0007445 del 04-05-2026

Oggetto: SCREENING DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE AI SENSI DEL D.P.R. 357/1997 RELATIVA A "VARIANTE PARZIALE AL PRG PER LA MODIFICA DELLA ZONA D1 DELLA TAV. 201.III.B16 IN LOC. PANTIERE E PER L'INSERIMENTO DI UNA NUOVA AREA EDIFICABILE ZONA D6 DELLA TAV. 201.III.B8 IN LOC. SANTO STEFANO DI GAIFA" NEL COMUNE DI URBINO - SOGGETTO PROPONENTE: COMUNE DI URBINO PROTOCOLLO/PRATICA N. 3031 DEL 23/02/2026

IL RESPONSABILE SETTORE 3

VISTO il D. Lgs. 267/2000 e il vigente Statuto della Unione Montana;
VISTO l'art. 19 del Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e Servizi approvato con atto di Giunta n. 76 del 29/11/2024;
VISTO l'art.6 del vigente Regolamento di Contabilità approvato con delibera consiliare dell'Unione Montana n.11 del 10/11/2020;
VISTO l'art.3 del vigente Regolamento di Contabilità;
VISTA la Legge Regione Marche n°35 del 11/11/2013 e ss.mm.ii.;
VISTA la deliberazione, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il PEG dell'esercizio corrente, assegnando al Sottoscritto la gestione dei fondi di competenza iscritti al Bilancio;
VISTA la determinazione del Dirigente con la quale sono state delegate alcune funzioni ai Funzionari Responsabili dei Servizi;
VISTO l'allegato documento istruttorio relativo all'oggetto, predisposto da SABATINI NADIA;
RITENUTO di dover provvedere in merito, approvando integralmente quanto proposto nel documento istruttorio sopracitato;

DETERMINA

1-Di approvare integralmente quanto proposto nel documento istruttorio allegato alla presente;
2-Di nominare responsabile del procedimento il Sig. SABATINI NADIA al quale viene inviata copia del presente atto per le relative procedure attuative;
3-Di inviare il presente atto all'Ufficio Ragioneria per quanto di competenza ed all'Ufficio Segreteria per la raccolta ufficiale degli Atti.

IL RESPONSABILE SETTORE 3
SABATINI NADIA

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Della suestesa determinazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Web nel sito istituzionale della Unione Montana, per 15 giorni consecutivi dal 20-04-26 al 05-05-26 al n°287, ai sensi dell'art.124, comma 1°, della Legge n°267/2000 e dell'art.32, comma 1°, della Legge n°69/2009.

Lì 20-04-26

IL RESPONSABILE SETTORE 3
SABATINI NADIA

copia informatica per consultazione

Unione Montana Alta Valle del Metauro - prot. partenza n. 0007445 del 04-05-2026

OGGETTO**:** SCREENING DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE AI SENSI DEL D.P.R. 357/1997 RELATIVA A "VARIANTE PARZIALE AL PRG PER LA MODIFICA DELLA ZONA D1 DELLA TAV. 201.III.B16 IN LOC. PANTIERE E PER L'INSERIMENTO DI UNA NUOVA AREA EDIFICABILE ZONA D6 DELLA TAV. 201.III.B8 IN LOC. SANTO STEFANO DI GAIFA" NEL COMUNE DI URBINO - SOGGETTO PROPONENTE: COMUNE DI URBINO – PROTOCOLLO/PRATICA N. 3031 DEL 23/02/2026

IL DIRETTORE AREA 3^
AGRICOLTURA – FORESTAZIONE – AMBIENTE – DEMANIO
DOTT. AGR. NADIA SABATINI

RICHIAMATA la principale normativa relativa alle aree Natura 2000:

- Direttiva 79-409-CEE Conservazione uccelli selvatici (Direttiva "uccelli")
- Direttiva 2009/147/CE del 30 novembre 2009 concernente la conservazione degli uccelli selvatici
- Direttiva 92-43-CEE Conservazione habitat naturali e seminaturali (Direttiva "habitat")
- Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea n° 350 del 21/12/2013: settimo elenco aggiornato dei siti di importanza comunitaria per la regione biogeografica continentale
- DPR 357/97 coordinato con il DPR 120/03
- Decreto MATTM 19 giugno 2009 Elenco ZPS
- DM 17/10/07 Criteri minimi uniformi misure conservazione
- DM 22/01/09 Modifica del DM 17/10/07
- Decreto MATTM 30 marzo 2009 Elenco SIC
- Terzo Rapporto Direttiva Habitat (anno 2013)
- DGR n. 1709 del 30/06/1997 Conclusione del progetto Bioitaly - indicazione dei siti potenzialmente in grado di essere riconosciuti di importanza comunitaria (SIC)
- DGR n. 1701 del 01/08/2000 "Direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE - individuazione delle Zone di Protezione Speciale (ZPS) e definizione degli adempimenti procedurali in ordine alla valutazione di incidenza di cui all' art. 5 del DPR 357/97".
- Capo III della Legge Regionale 6/2007 e Capo IV della Legge Regionale 6/2007
- Legge Regionale 15 novembre 2010, n. 16, art. 28 (in vigore dal 19 novembre 2010)
- Legge Regionale 4 dicembre 2014 n. 33, art. 15
- DGR 1471/2008 Misure di conservazione SIC e ZPS
- DGR 1036/2009 Modifiche ed integrazioni della DGR 1471/2008
- DGR n. 220 del 09/02/2010 L.R. n. 6/2007 - DPR n. 357/1997 - Adozione delle linee guida regionali per la valutazione di incidenza di piani ed interventi. Pubblicata nel BURM n.20 del 26/02/2010.
- DGR n. 23 del 26/01/2015 DPR 8 settembre 1997, n. 357. Legge regionale 12 giugno 2007, n. 6. Linee guida regionali per la Valutazione di incidenza di piani ed interventi. Modifica della DGR n. 220/2010
- DGR n. 57 del 09/02/2015 DGR n. 23/2015. Rettifica di errore materiale relativo all'indicazione di una delle attività minori da sottoporre a verifica nell'ambito della procedura di valutazione di incidenza
- DGR n. 83 del 30/01/2012 Legge regionale 12 giugno 2007, n. 6. DPR 8 settembre 1997, n. 357. Revisione dei siti della rete Natura 2000 delle Marche. Aggiornamento dei perimetri dei siti Natura 2000 ricadenti in provincia di Pesaro e Urbino. Revoca della DGR n. 1868 del 16 novembre 2009.

copia informatica per consultazione

- D.G.R. 805 del 27 maggio 2024. Dir. 92/43/CEE. DPR n. 357/97. L. R. n. 6/2007. Approvazione del Piano di Gestione della ZSC IT5310012 – Montecalvo in Foglia e della ZPS IT5310025 – Calanchi e praterie aride della media valle del Foglia, dall'Unione Montana Alta Valle del Metauro, dall'Unione Montana del Montefeltro e dalla Provincia di Pesaro e Urbino;
- D.G.R. n. 1661 del 30 dicembre 2020 ad oggetto: Intesa Stato-Regioni-Province autonome 28 novembre 2019. D.P.R. n. 357/97. L.R. n. 6/2007. Adozione delle Linee guida regionali per la Valutazione di incidenza quale recepimento delle Linee guida nazionali. Revoca della D.G.R. n. 220/2010, modificata dalla D.G.R. n. 23/2015, così come rettificata dalla D.G.R. n. 57/2015.

VISTA l'istanza la comunicazione di avvio del procedimento di VAS trasmessa con nota della provincia di Pesaro e Urbino, acquisita agli atti di questo Ente con prot. n. 3031 del 23/02/2026, con la quale è stato trasmesso, tra gli altri, il format di supporto Screening di Valutazione di Incidenza (*Format Proponente*) relativo alla proposta presentata dal comune di Urbino e relativa a "variante parziale al PRG per la modifica della zona D1 della tav. 201.iii.b16 in loc. Pantiere e per l'inserimento di una nuova area edificabile zona D6 della tav. 201.iii.b8 in loc. santo Stefano di Gaifa" nel comune di Urbino;

VISTO che l'attività ricade all'interno delle aree Rete Natura 2000:
- ZSC IT5310012 – Montecalvo in Foglia;
- ZPS IT5310025 – Calanchi e praterie aride della media valle del Foglia;

ATTESO che le procedure di Valutazione di incidenza si debbono conformare alla disciplina contenuta e approvata dalla D.G.R. n. 1661/2020 sopra richiamata se presentate successivamente alla data del 30/12/2020;

RITENUTO di procedere in applicazione alle norme sopra citate, trattandosi di adempimento di competenza della sottoscritta;

VISTI gli elaborati presentati;

RILEVATO che la variante non interessa alcun habitat comunitario;

VISTO il "Format per Screening di Valutazione di Incidenza per Piani/Programmi/Progetti/Interventi/Attività – Istruttoria del valutatore di screening specifico" (*Format Valutatore*) redatto ai sensi della DGR n. 1661 del 30/12/2020, allegato alla presente determinazione di cui ne è parte integrante e sostanziale;

CONSIDERATO che la conclusione del procedimento di screening riportata nella sezione 11 del Format Valutatore ha dato il seguente esito:
La proposta prevede il declassamento a zona agricola di una porzione dell'area produttiva di espansione prevista dal PRG vigente del Comune di Urbino (loc. Pantiere), con contestuale rilocalizzazione della capacità edificatoria in altra area comunale esterna ai siti della Rete Natura 2000 (loc. Santo Stefano di Gaifa).
In particolare, l'area di espansione produttiva in loc. Pantiere, attualmente pari a 75.876 mq, verrebbe significativamente ridotta fino a 15.903 mq, con un decremento complessivo di circa 59.970 mq. Tale superficie verrebbe riclassificata come zona agricola e integrata nel contesto rurale esistente.
Considerato pertanto che la variante determina una riduzione del carico urbanistico nei siti Natura 2000, favorendo il mantenimento di un'area aperta di circa 6 ettari destinata ad uso agricolo, è possibile concludere in maniera oggettiva che l'intervento non determinerà incidenza significativa, ovvero non pregiudicherà il mantenimento dell'integrità dei siti con riferimento agli specifici obiettivi di conservazione di habitat e specie.

RITENUTO pertanto, in considerazione delle caratteristiche del Piano, dell'entità delle trasformazioni previste e della sua localizzazione, che il piano in oggetto, non produrrà modifiche apprezzabili alla situazione attuale. Anche per quanto concerne il disturbo potenziale nei confronti della fauna, non si intravvedono impatti significativi. Il piano previsto non comporta perdita di habitat, non minaccia l'integrità delle aree protette, non modifica gli obiettivi di conservazione della ZSC e della ZPS e non sembra produrre effetti negativi sull'integrità degli stessi. Non si ravvisano infine effetti cumulativi con altri piani;

VALUTATE le condizioni di ammissibilità dell'istanza nonché i requisiti di legittimazione ed i presupposti rilevanti ai fini del rilascio del provvedimento di cui in oggetto;

DATO ATTO:

Unione Montana Alta Valle del Metauro - prot. partenza n. 0007445 del 04-05-2026

copia informatica per consultazione

- 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'art. 147 bis, comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000.
- che tutti gli atti normativi richiamati nel presente atto sono da intendersi comprensivi, ove intervenute, delle successive modifiche e integrazioni.

DATO ATTO altresì che la sottoscritta non si trova, ai sensi dell'art. 6-bis della L. 241/1990 e del Codice di comportamento dell'Ente, in situazioni di incompatibilità e in condizioni di conflitto di interesse anche potenziale nei confronti dei destinatari del presente atto.

RITENUTO di dover disporre, facendo salvi e impregiudicati eventuali diritti, azioni o ragioni di terzi nonché altra vincolistica, per i motivi riportati nel predetto documento istruttorio, l'atto di cui trattasi poiché adempimento spettante alla sottoscritta.

Tutto ciò premesso

D E T E R M I N A

1. di ritenere la premessa parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di approvare il Format per screening di Valutazione di incidenza per la proposta di "variante parziale al PRG per la modifica della zona D1 della tav. 201.iii.b16 in loc. Pantiere e per l'inserimento di una nuova area edificabile zona D6 della tav. 201.iii.b8 in loc. santo Stefano di Gaifa" nel comune di Urbino, presentato dal comune di Urbino - Istruttoria del Valutatore di Screening specifico;
3. di esprimere una Valutazione di Incidenza (fase di screening) positiva, ai sensi dell'articolo 5 del D.P.R. n. 357/1997 e successive modifiche e integrazioni, della L.R. n. 6/2007 e della D.G.R. n. 1661/2020 e ss.mm.ii, per la proposta di "variante parziale al PRG per la modifica della zona D1 della tav. 201.iii.b16 in loc. Pantiere e per l'inserimento di una nuova area edificabile zona D6 della tav. 201.iii.b8 in loc. santo Stefano di Gaifa" nel comune di Urbino, presentato dal comune di Urbino, avendo accertato l'assenza di effetti negativi significativi sull'integrità delle aree Rete Natura 2000 ZSC IT5310012 "Montecalvo in Foglia" e ZPS IT5310025 "Calanchi e praterie aride della media valle del Foglia";
4. di stabilire che il presente Parere ha la medesima validità temporale della Valutazione Ambientale Strategica (VAS).;
5. di precisare che, ai sensi dell'art. 6.3 delle Linee Guida regionali per la Valutazione di Incidenza, l'Autorità procedente è tenuta a riportare gli estremi del presente esito di screening nell'atto autorizzatorio finale;
6. di dare atto che il presente provvedimento non comporta per sua natura impegno di spesa;
7. di precisare che il presente atto non sostituisce in alcun modo ulteriori pareri o atti di assenso comunque denominati di competenza di questa o di altre Amministrazioni;
8. di dare atto che il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 5 c.1 della L. n. 241/90, è la sottoscritta e che la documentazione oggetto dell'istruttoria potrà essere consultata presso lo scrivente Servizio;
9. di pubblicare in forma integrale il presente provvedimento sull'Albo Pretorio on-line dell'Ente e di inserirlo altresì, ai sensi dell'art. 23 del Decreto Legislativo 14 marzo 2013 n. 33, nell'elenco dei provvedimenti dirigenziali nella sezione "Amministrazione Trasparente" dell'Ente;
10. di trasmettere la presente determinazione alla Provincia di Pesaro e Urbino in qualità di Autorità Procedente, alla polizia provinciale ed ai Carabinieri Forestali "Marche" Nucleo di Urbino e di pubblicarla sulla piattaforma online contenente l'archivio regionale di procedimenti di Valutazione di Incidenza;
11. di rappresentare ai sensi dell'art. 3 comma 4 della Legge n. 241/90 che la presente determinazione può essere impugnata dinanzi al TAR Marche entro 60 giorni con ricorso giurisdizionale, oppure entro 120 giorni con ricorso straordinario amministrativo al Capo dello Stato a far data dal giorno di pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Ente;

Unione Montana Alta Valle del Metauro - prot. partenza n. 0007445 del 04-05-2026

copia informatica per consultazione

Responsabile Servizio Agricoltura
Ambiente Forestazione Demanio
Dott. Agr. Nadia Sabatini

ALTRE INFORMAZIONI:

Responsabile del procedimento (artt.4-6 legge 241/1990): la sottoscritta;
Ricorsi: ai sensi dell'art.3, comma 4, della legge 241/1990, contro il presente atto è ammesso il ricorso al T.A.R. Marche nel termine di 60 giorni dalla pubblicazione (d.lgs.2luglio2010, n.104) o, in alternativa, il ricorso straordinario al Presidente della Repubblica nel termine di 120 giorni dalla pubblicazione, nei modi previsti dall'art.8 e seguenti del D.P.R. 24novembre 1971, n.1199.
Conflitto d'interessi: in relazione all'adozione del presente atto, per il sottoscritto e per il responsabile del procedimento interno, sia attesta che:
[X] non ricorre conflitto, anche potenziale, di interessi a norma dell'art.6-bis della legge 241/1990, dell'art. 6 del DPR62/2013;
[X] non ricorre l'obbligo di astensione, previsto dall'art.7 del DPR 62/2013.

Unione Montana Alta Valle del Metauro - prot. partenza n. 0007445 del 04-05-2026

copia informatica per consultazione

Provincia
di Pesaro e Urbino

CERTIFICATO DI INIZIO PUBBLICAZIONE

Registro per le Determine N. 750 DEL 27/05/2026

OGGETTO: COMUNE DI URBINO - PARERE MOTIVATO DI VAS (VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA) AI SENSI DELL'ART. 15 D.LGS. 152/06 RELATIVO A: "VARIANTE PARZIALE AL PRG PER LA MODIFICA DELLA ZONA D1 DELLA TAV. 201.III.B16 IN LOC. PANTIERE E PER L'INSERIMENTO DI UNA NUOVA AREA EDIFICABILE ZONA D6 DELLA TAV. 201.III.B8 IN LOC. SANTO STEFANO DI GAIFA " - ADOZIONE PROGETTO PRELIMINARE DI VARIANTE PARZIALE AL PRG (PPV) AI SENSI DELL'ART. 33 COMMA 15 L.R. 19/2023 - DELIBERA C.C. N. 18 DEL 26/01/2026.

Si certifica che l'atto in oggetto viene oggi pubblicato all'Albo Pretorio on line di questa Amministrazione per 15 giorni interi e consecutivi.

Pesaro, lì 27/05/2026

L'Addetto alla Pubblicazione
ROSSI BEATRICE
sottoscritto con firma digitale

copia informatica per consultazione

Provincia
di Pesaro e Urbino

CERTIFICATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Registro per le Determine N. 750 DEL 27/05/2026

OGGETTO: COMUNE DI URBINO - PARERE MOTIVATO DI VAS (VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA) AI SENSI DELL'ART. 15 D.LGS. 152/06 RELATIVO A: "VARIANTE PARZIALE AL PRG PER LA MODIFICA DELLA ZONA D1 DELLA TAV. 201.III.B16 IN LOC. PANTIERE E PER L'INSERIMENTO DI UNA NUOVA AREA EDIFICABILE ZONA D6 DELLA TAV. 201.III.B8 IN LOC. SANTO STEFANO DI GAIFA " - ADOZIONE PROGETTO PRELIMINARE DI VARIANTE PARZIALE AL PRG (PPV) AI SENSI DELL'ART. 33 COMMA 15 L.R. 19/2023 - DELIBERA C.C. N. 18 DEL 26/01/2026.

Si certifica che l'atto in oggetto è stato pubblicato all'Albo Pretorio on line di questa Amministrazione per 15 giorni interi e consecutivi, dal 27/05/2026 al 11/06/2026 , non computando il 1° giorno di pubblicazione.

Pesaro, lì 12/06/2026

Il Responsabile della
pubblicazione
ROSSI BEATRICE sottoscritto
con firma digitale

PROVINCIA DI PESARO E URBINO via Gramsci, 4 – 61121 (PESARO)
tel. 0721/3592479-2500 – e-mail: urp@provincia.ps.it

copia informatica per consultazione