



Determinazione n. 1188 del 24/08/2026

OGGETTO: COMUNE DI SAN COSTANZO - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 179/2025 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INSEDIAMENTI ARTIGIANALI E PRODUTTIVI DELLA ZONA URBANISTICA D3.1 DENOMINATO "LE GRAZIE 2", SITO IN ZONA LE GRAZIE IN LOC. PONTE RIO.

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

VISTI:

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

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

VISTA l’istanza presentata dal Comune di San Costanzo in qualità di autorità procedente, acquisita al protocollo di questa Amministrazione Provinciale con prot. n. 27484 del 19/06/2026 e successivi prot. nn. 28026-28027-28028-28029 del 24/06/2026, per l’avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata, ai sensi paragrafo A.3, del comma 5, della D.G.R. 179/2025, inerente il: Piano di lottizzazione di insediamenti artigianali e produttivi della Zona urbanistica D3.1 denominato "Le Grazie 2", sito in località Ponte Rio;

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

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

L’area interessata dal presente piano attuativo, denominata “Le Grazie II”, è classificata dal vigente PRG come “zona per insediamenti artigianali - D3.1”, di cui all’art. 26.1 delle NTA, ed è sita in località Ponte Rio del Comune di San Costanzo, in posizione contigua ed adiacente alla lottizzazione industriale indicata come “Le Grazie I”, destinata anch’essa a carattere prevalentemente artigianale, già completamente attuata, le cui aree sono state in parte cedute alla Pubblica Amministrazione di San Costanzo.

Il nuovo comparto edilizio oggetto di intervento ha una superficie territoriale complessiva di 34.923 mq e interessa le seguenti particelle catastali: 338 - 441 - 442 - 449, Foglio 42 del C.T..

La progettazione del nuovo insediamento produttivo è condizionato da quanto già realizzato nel vicino comparto artigianale, in quanto l’attuale condizione di “fondo semichiuso” impone il mantenimento di un unico accesso consentito esclusivamente dal prolungamento della strada interna della lottizzazione “Le Grazie I”. Lungo il tracciato viario insistono numerosi passi carrai al servizio delle ditte già insediate e sono inoltre già state realizzate tutte le reti tecnologiche ed alcuni allacci agli insediamenti produttivi.

Il progetto della nuova lottizzazione prevede la suddivisione del comparto in n° 3 lotti edificabili aventi le seguenti superfici:

N.ro lotto	Superficie lotto	Superficie copribile	Superficie Produttiva (SUL)
A	10.433,00	6.145,80	6.360,80
B	9.778,00	6.145,80	6.360,80
C	8.454,00	4.569,95	4.739,90
Totale			17.461,50

VISTA e condivisa integralmente la relazione istruttoria prot. n. 35993 del 21/08/2026, a firma della responsabile del procedimento Dott.ssa Roberta Catucci e della titolare di Elevata Qualificazione 3.6 Arch. Marzia Di Fazio, che si allega come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione: relazione dalla quale il piano di lottizzazione del Comune di San Costanzo in oggetto risulta escludibile dalla procedura di VAS, ai sensi dell'art.12 co. 4 del D.Lgs. 152/06 e del par. A.3 co. 5 della D.G.R. 179/2025, in quanto non sono emersi impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, **a condizione che i parcheggi previsti lungo la viabilità del comparto siano dotati di adeguate alberature ad alto fusto al fine di garantire l'ombreggiamento dei posti auto, nonché la schermatura degli edifici e la riduzione dell'effetto "isola" di calore, con le seguenti raccomandazioni previste dal vigente PTC e dal Regolamento edilizio Tipo (RET), approvato con DGR N.873 del 12/07/2021:**

per le alberature sono da privilegiare specie autoctone con elevata capacità di ombreggiamento, con apparato radicale contenuto e profondo, con assenza di fruttificazione ed essudati, in quantità di almeno 1 albero ogni 25 mq di superficie, ovvero ogni due posti auto. La superficie dei parcheggi dovrà essere preferibilmente permeabile o semipermeabile e la convenzione dovrà prevedere tutte le misure atte a garantire l'attecchimento delle alberature.

PRESO ATTO:

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

anche potenziale, nei confronti dei destinatari del presente atto, così come previsto nell'articolo 6-bis della L. 241/1990 e nell'articolo 8 del Codice di comportamento aziendale;

- che, come attestato nella suddetta relazione, l'istruttoria è stata avviata rispettando l'ordine temporale di registrazione al protocollo delle domande attinenti alla medesima tipologia provvedimentale, ed è stata conclusa nel rispetto del medesimo ordine temporale in relazione alle istruttorie con il medesimo tasso di complessità e fatti salvi gli eventuali sfasamenti temporali dovuti alle richieste di chiarimenti o integrazioni documentali.

VISTI:

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

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

EVIDENZIATO:

- che dal presente atto non derivano riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico - finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e, pertanto, non è dovuto il parere di regolarità contabile preventivo ai sensi dell'articolo 147-bis, comma 1, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267;
- che tutti gli atti normativi richiamati nel presente atto sono da intendersi comprensivi, ove intervenute, delle successive modifiche e integrazioni.

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

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

Tutto ciò premesso

D E T E R M I N A

1) DI ESCLUDERE DALLA PROCEDURA DI VAS, ai sensi dell'art. 12 co.4 del D.Lgs. n. 152/06 e del paragrafo A.3, comma 5, della D.G.R. 179/2025, il Piano di lottizzazione di insediamenti artigianali e produttivi della Zona urbanistica D3.1 denominato "Le Grazie 2", sito in località Ponte Rio del Comune di San Costanzo, per le motivazioni espresse nella relazione istruttoria prot. n. 35993 del 21/08/2026, allegata come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione, **alle seguenti condizioni:**

- a) i parcheggi previsti lungo la viabilità del comparto dovranno essere dotati di adeguate alberature ad alto fusto al fine di garantire l'ombreggiamento dei posti auto nonché la schermatura degli edifici e la riduzione dell'effetto "isola" di calore, con le seguenti raccomandazioni previste dal vigente PTC e dal Regolamento edilizio Tipo (RET), approvato con DGR N.873 del 12/07/2021:
per le alberature sono da privilegiare specie autoctone con elevata capacità di ombreggiamento, con apparato radicale contenuto e profondo, con assenza di fruttificazione ed essudati, in quantità di almeno 1 albero ogni 25 mq di superficie, ovvero ogni due posti auto. La superficie dei parcheggi dovrà essere preferibilmente permeabile o semipermeabile e la convenzione dovrà prevedere tutte le misure atte a garantire l'attecchimento delle alberature.
- b) dovranno essere tenute in considerazione le raccomandazioni e le prescrizioni formulate dal Genio Civile della Regione Marche nel parere espresso in qualità di

soggetto con competenze in materia ambientale (SCA), allegato come parte integrante e sostanziale alla citata relazione istruttoria prot. 35993 del 21/08/2026;

2) DI EVIDENZIARE che:

- a) nelle delibere di adozione/approvazione del piano in oggetto si dovrà dare atto dell'esito di tale procedimento;
- b) qualora in sede di adozione del medesimo piano venissero introdotte eventuali modifiche, il Servizio scrivente, nell'ambito delle competenze dalle norme transitorie della L.R. 19/2023, si riserva di valutare la conformità delle variazioni apportate rispetto all'esito della presente verifica di assoggettabilità.

3) DI DARE MANDATO agli uffici di inviare la presente determinazione al Comune di SAN COSTANZO e, per opportuna conoscenza, alla Regione Marche - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio - Settore Genio Civile Marche Nord, coinvolta in qualità di soggetto competente in materia ambientale;

4) DI PROVVEDERE alla pubblicazione in forma integrale del presente Provvedimento Dirigenziale all'Albo Pretorio on-line dell'Ente e di riportarlo altresì, quanto all'oggetto, nell'elenco dei provvedimenti Dirigenziali pubblicati nella sezione "Amministrazione Trasparente" dell'Ente, secondo quanto previsto dall'art. 23 del Decreto Legislativo 14 Marzo 2013 n. 33;

5) DI PROVVEDERE, altresì, alla pubblicazione integrale della presente determinazione nella sezione VAS della pagina web dell'Ente, come previsto dal comma 5 dell'art. 12 del D.Lgs 152/06;

6) DI RAPPRESENTARE che il presente provvedimento non sostituisce in alcun modo ulteriori pareri od atti di assenso comunque denominati di competenza di questa o altre Amministrazioni, facendo salvi eventuali diritti di terzi;

7) DI DARE ATTO, altresì, che la responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 5, 1° comma, della legge 241/90 è la Dott.ssa Roberta Catucci, funzionaria tecnica del Servizio 3 - E.Q. 3.6 - Ufficio 3.6.1, e che la documentazione concernente la presente fattispecie può essere visionata presso lo scrivente Servizio;

8) DI RAPPRESENTARE, ai sensi dell'art. 3, comma 4 della L. 241/1990, che avverso il presente atto è possibile, ai sensi dell'art. 29 del Codice del processo amministrativo di cui al

Determinazione n. 1188 del 24/08/2026

D.Lgs. n. 104/2010, proporre, innanzi al TAR Marche, nel termine di decadenza di sessanta giorni, azione di annullamento per violazione di legge, incompetenza ed eccesso di potere; contro il medesimo atto è ammessa altresì la presentazione, entro centoventi giorni, del ricorso straordinario di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 1199/1971, come modificato dall'art. 6 del D.L. n. 19 del 19.02.2026 convertito dalla Legge n. 50 del 20.04.2026.

Il Dirigente
PACCHIAROTTI ANDREA
sottoscritto con firma digitale

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

OGGETTO: COMUNE DI SAN COSTANZO - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 179/2025 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INSEDIAMENTI ARTIGIANALI E PRODUTTIVI DELLA ZONA URBANISTICA D3.1 DENOMINATO "LE GRAZIE 2", SITO IN ZONA LE GRAZIE IN LOC. PONTE RIO.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE: 2955 / 2026

=====

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

Pesaro, li 21/08/2026

Il titolare della E.Q. 3.6
Arch. Marzia Di Fazio
sottoscritto con firma elettronica



Pesaro, 21/08/2026

Class. 009-7 F. 58/2026

Cod. Proc. VS26SB401

**OGGETTO: COMUNE DI SAN COSTANZO - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA
AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 179/2025 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE
DI INSEDIAMENTI ARTIGIANALI E PRODUTTIVI DELLA ZONA URBANISTICA D3.1
DENOMINATO "LE GRAZIE 2", SITO IN ZONA IN LOC. PONTE RIO.**

RELAZIONE ISTRUTTORIA

1. PREMESSA

1.1 Ambito di applicazione:

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

1.2 Competenze:

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

1.3 Avvio del procedimento:

Il Comune di San Costanzo, con nota prot. 6709 e succ. del 19/06/2026, acquisita agli atti con prot. 27484 del 19/06/2026, successivamente integrata con note prot. nn. 6851-6852-6853-6854 del 23/06/2026, acquisite dalla Provincia rispettivamente ai seguenti prot. nn. 28026-28027-28028-28029 del 24/06/2026, ha trasmesso a questa Amministrazione Provinciale la richiesta per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità in forma semplificata riguardante il: Piano di lottizzazione di insediamenti artigianali e produttivi Zona urbanistica D.3.1 denominato "Le Grazie 2", sito in località Ponte Rio.

La documentazione acquisita agli atti è la seguente:

- "Rapporto Preliminare di screening semplificato"
- Allegato del "Rapporto Preliminare di screening semplificato"



- 02 Tavola 2 Rilievo
- 03 Tavola 3 Documentazione Fotografica servitù
- 03 Tavola 3Bis Documentazione Fotografica pozzetti
- 08 Tavola 8 schema pozzetti acque nere
- 10 Tavola 10 schema pozzetti acque bianche
- 11 Tavola 11 Profilo longitudinale acque bianche
- 13 Tavola 13 Schema pozzetti acquedotto
- 17 Tavola 17 Particolari pubblica illuminazione
- 22 Tavola 22 Render
- 23 Visure catastali
- 25 Relazione Geologica CGS Ponte Rio
- 26 Computo Metrico Estimativo Lottizzazione Le Grazie 2
- 28 Verbale di collaudo acquedotto
- 29 Verbale di collaudo collettori acque nere
- 30 Verbale di collaudo collettori acque bianche
- 31 Dichiarazione acque bianche
- 32 Dichiarazione acque nere
- 33 Studio Sottofondo stradale
- 34 Valutazione Prove Piastra
- 35 - 1° Parere ENEL nuova cabina
- 36 - 2° Parere ENEL Calcolo Contributo di Elettrificazione
- 37 Parere acquedotto e presa in consegna
- 38 Parere ASET
- 39 Parere Fiber cop
- 40 Parere Sadori Gas
- 41 Comune di San Costanzo parere Pubblica Illuminazione
- 42 Trasmissione documenti di collaudo per presa consegna fogna acque nere
- 43 Trasmissione documentazione per presa in carico di tratto di collettore acque meteoriche
- Documentazione fotografica
- PIANO DI LOTTIZZAZIONE-Convenzione urbanistica
- Relazione di accompagnamento
- Tavola 1 Inquadramento – Rev.1
- Tavola 4 Planimetria zoning e standard – Rev.1
- Tavola 5 Sezioni ambientali – Rev.1
- Tavola 6 Sezioni stradali-Sezione tipo – Rev.1
- Tavola 7 Fognatura Acque nere – Rev.1
- Tavola 9 Fognatura Acque Bianche – Rev.1
- Tavola 12 Planimetria acquedotto – Rev.1
- Tavola 14 TELECOM – Rev.1
- Tavola 15 Gas Metano – Rev.1
- Tavola 16 Planimetria pubblica illuminazione – Rev.1
- Tavola 18 Enel – Rev.1



- Tavola 19 Planimetria segnaletica – Rev.1
- Tavola 20 planimetria distribuzione del verde e particolari costruttivi – Rev.1
- Tavola 21 planimetria di insieme servizi – Rev.1
- RInvidr - INVARIANZA IDRAULICA CGS_2025

Questa Amministrazione Provinciale, con nota prot. 28753 del 29/06/2026, ha comunicato l'avvio del procedimento.

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

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

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

Nel caso di specie questa Provincia ha individuato come SCA la Regione Marche - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio - Settore Genio Civile Marche Nord, tenuto conto delle competenze in capo all'ente in materia di compatibilità geomorfologica ed idraulica sugli strumenti urbanistici generali e particolareggiati.

La Regione Marche, con nota prot. 1003639 del 20/07/2026, acquisita agli atti di questa Provincia con prot. 31877 del 20/07/2026, ha trasmesso il proprio contributo ai fini della VAS (parere n. 277/26 - allegato come parte integrante e sostanziale alla presente relazione istruttoria), in base al quale, per i temi-aspetti ambientali di specifica competenza, *è stato espresso che il Piano di Lottizzazione per insediamenti artigianali e produttivi, in zona Urbanistica D.3.1 denominato "Le Grazie 2", sito in zona Le Grazie, in località Ponte Rio, in Comune di San Costanzo, non possa comportare impatti significativi sull'ambiente tali da richiedere l'assoggettabilità a VAS, a condizione che vengano prese in considerazione una serie di indicazioni e/o prescrizioni, riportate nel parere allegato e a cui si rimanda.*

3. DESCRIZIONE DEL PIANO

L'area interessata dal presente piano attuativo, denominata "Le Grazie II", è classificata dal vigente PRG come "zona per insediamenti artigianali - D3.1", di cui all'art. 26.1 delle NTA, ed è sita in località Ponte Rio del Comune di San Costanzo, in posizione contigua ed adiacente alla lottizzazione industriale indicata come "Le Grazie I", destinata anch'essa a carattere prevalentemente artigianale, già completamente attuata, le cui aree sono state in parte cedute alla Pubblica Amministrazione di San Costanzo.



Il nuovo comparto edilizio oggetto di intervento ha una superficie territoriale complessiva di 34.923 mq e interessa le seguenti particelle catastali: 338 - 441 - 442 - 449, Foglio 42 del C.T..

La progettazione del nuovo insediamento produttivo è condizionato da quanto già realizzato nel vicino comparto artigianale in quanto, l'attuale condizione di "fondo semichiuso", impone il mantenimento di un unico accesso consentito esclusivamente dal prolungamento della strada interna della lottizzazione "Le Grazie I". Lungo il tracciato viario insistono numerosi passi carrai al servizio delle ditte già insediate e sono inoltre già state realizzate tutte le reti tecnologiche ed alcuni allacci agli insediamenti produttivi.

Le attività da insediare all'interno del comparto D3.1 comprendono: la lavorazione di strutture metalliche, la tornitura, la saldatura e la lavorazione di materiali ferrosi e non, le lavorazioni meccaniche e metalmeccaniche in genere, la lavorazione e la produzione di manufatti ferrosi e metallici in genere, la lavorazione del ferro e dei metalli in genere, la carpenteria metallica e metalmeccanica, sia pesante che leggera, la verniciatura, sia liquida che a polvere.

Il progetto della nuova lottizzazione prevede la suddivisione del comparto in n° 3 grandi lotti edificabili, così distribuiti:

N.ro lotto	Superficie lotto	Superficie copribile	Superficie Produttiva SUL
A	10.433,00	6.145,80	6.360,80
B	9.778,00	6.145,80	6.360,80
C	8.454,00	4.569,95	4.739,90
Totale			17.461,50

Gli indici edilizi e i parametri urbanistici previsti per il piano attuativo in oggetto, sono di seguito riportati:

$UT = 0,5 \text{ mq/mq}$

$HMAX = 8,00 \text{ mt.}$

$W = 1$

$SM = 1.500 \text{ mq}$

$DC = 5,00 \text{ mt}$

$DF = 10,00 \text{ mt}$

$DS = 5,00 \text{ mt}$

$S1+S2 = 1.000 \text{ mq/ha di cui}$

500 mq/ha da destinarsi a parcheggi escluse le sedi varie

500 mq/ha da destinarsi a verde pubblico

$P1 = 1 \text{ mq/ } 10 \text{ mc di Volume}$

$IPEMAX = 75\% \text{ superficie fondiaria libera}$



S1 - P (parcheggi e spazi di manovra) = 1760,82 mq

S1 - P (Marciapiedi e Camminamenti pedonali) = 633,00 mq

S2 - Verde pubblico = 1755,24 mq

Sedi Viarie = 2043,02 mq

La Ditta lottizzante dovrà cedere gratuitamente al Comune di San Costanzo l'intera superficie prevista per le opere di urbanizzazione della zona D3.1 ed, in particolare, un'area di circa 6.891 mq, così suddivise:

Verde pubblico = Mq 1.755,24

Parcheggi pubblici ed aree di manovra = Mq 2.393,82

Aree per isole ecologiche comprese nel verde = Mq 65,92

Marciapiedi = Mq 633,00

Strade = Mq 2.043,02

Gli opifici di progetto, distribuiti sui tre lotti, si affacciano sull'asse viario principale comune alla lottizzazione Le Grazie I, e sono delimitati dal sistema dei parcheggi (posti auto n. 86), dai camminamenti pedonali e dalla distribuzione del verde ad uso privato e ad uso pubblico, quest'ultima costituita da una fascia di terreno della profondità minima di 10,00 mt.

Ai fini di una completa ed esaustiva descrizione progettuale del futuro piano di lottizzazione, si rimanda alle specifiche relazioni tecniche e agli elaborati di dettaglio che compongono il piano medesimo.

4. VALUTAZIONE DI SIGNIFICATIVITA' DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

Per la valutazione degli impatti ambientali e del loro livello di significatività derivanti dall'attuazione del PdL si è tenuto conto, in primo luogo, del contributo espresso dalla Regione Marche - Settore Genio Civile Marche Nord, il quale non ha evidenziato particolari criticità in ordine alle condizioni geomorfologiche e idrauliche del territorio interessato, fornendo specifiche indicazioni e prescrizioni da recepire nelle successive fasi di adozione e attuazione degli interventi, tutte riportate nel parere allegato alla presente relazione.

Entrando nel merito dei contenuti del piano si evidenzia innanzitutto come tale previsione, denominata "Le Grazie II", rappresenti di fatto un completamento della limitrofa lottizzazione artigianale ("Le Grazie I"), già approvata e realizzata. Tale previsione urbanistica si colloca infatti all'interno di un contesto territoriale omogeneo a prevalente vocazione artigianale e produttiva, caratterizzato dalla presenza di attività industriali ed artigianali, usufruendo della stessa viabilità di accesso.

La documentazione illustrativa del piano di lottizzazione dà grande risalto alla qualità del progetto in termini ambientali evidenziando che sono state adottate misure per il contenimento degli impatti derivanti dall'intervento edilizio. E' stata posta particolare attenzione all'inserimento degli interventi nel contesto di riferimento, cercando di minimizzare le dissonanze visive rispetto alla frangia di terreni agricoli posti lungo il lato Sud-Est e Ovest, mediante la previsione di aree verdi lungo i confini del comparto.



La scelta dei materiali, delle forme e delle altezze è stata effettuata tenendo conto delle caratteristiche architettoniche già presenti sul territorio, al fine di garantire un inserimento armonioso e rispettoso dell'identità del contermino.

Il piano ha inoltre analizzato i principali effetti sull'ecosistema, con particolare riguardo al consumo di suolo, all'inquinamento acustico e atmosferico e al rischio di inquinamento luminoso, adottando una serie di soluzioni per mitigare questi impatti, come l'adozione di materiali ecocompatibili, l'inserimento di spazi verdi e il ricorso a tecniche di edilizia sostenibile. Inoltre, sono stati previsti sistemi di gestione delle risorse naturali, quali l'efficienza energetica e la gestione delle acque meteoriche, per ridurre al minimo l'impatto ambientale delle strutture contenitive.

Dall'analisi della documentazione di piano, tuttavia, è emersa la necessità da parte dello scrivente ufficio di implementare il progetto del verde ai fini del miglioramento della sostenibilità ambientale del comparto. In particolare, dall'analisi della tavola A20 relativa al progetto del verde, si è potuta riscontrare la totale assenza di alberature nei parcheggi dislocati lungo la viabilità di accesso al comparto; condizione che necessita di essere colmata prevedendo una implementazione delle piantumazioni previste in ragione anche dei cambiamenti climatici in atto.

Alla luce delle suddette considerazioni, questo ufficio, visti i contenuti del piano di lottizzazione proposto dal Comune di SAN COSTANZO, tenuto conto del contributo espresso dallo SCA coinvolto nel procedimento in oggetto, ritiene che l'attuazione della previsione di piano medesimo non determini alcun impatto significativo sull'ambiente e sul patrimonio culturale tale da richiederne l'assoggettamento a VAS, tenuto conto anche dei criteri di cui all'Allegato I di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/06, a condizione che i parcheggi previsti lungo la viabilità del comparto siano dotati di adeguate alberature ad alto fusto al fine di garantire l'ombreggiamento dei posti auto, nonché la schermatura degli edifici e l'ulteriore riduzione dell'effetto "isola" di calore, con le seguenti raccomandazioni previste dal vigente PTC e dal Regolamento edilizio Tipo (RET), approvato con DGR N.873 del 12/07/2021:

per le alberature sono da privilegiare specie autoctone con elevata capacità di ombreggiamento, con apparato radicale contenuto e profondo, con assenza di fruttificazione ed esudati, in quantità di almeno 1 albero ogni 25 mq di superficie, ovvero ogni due posti auto. La superficie dei parcheggi dovrà essere preferibilmente permeabile o semipermeabile e la convenzione dovrà prevedere tutte le misure atte a garantire l'attecchimento delle alberature.

5. CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto questo ufficio, propone di esprimere parere favorevole per l'esclusione del piano in oggetto dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/06, a condizione che i parcheggi previsti lungo la viabilità del comparto siano dotati di adeguate alberature ad alto fusto al fine di garantire l'ombreggiamento dei posti auto, nonché la schermatura degli edifici e



l'ulteriore riduzione dell'effetto "isola" di calore, con le seguenti raccomandazioni previste dal vigente PTC e dal Regolamento edilizio Tipo (RET), approvato con DGR N.873 del 12/07/2021:

per le alberature sono da privilegiare specie autoctone con elevata capacità di ombreggiamento, con apparato radicale contenuto e profondo, con assenza di fruttificazione ed esudati, in quantità di almeno 1 albero ogni 25 mq di superficie, ovvero ogni due posti auto. La superficie dei parcheggi dovrà essere preferibilmente permeabile o semipermeabile e la convenzione dovrà prevedere tutte le misure atte a garantire l'attecchimento delle alberature.

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

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

La Responsabile del procedimento

Dott.ssa Roberta Catucci

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

Visto e condiviso
dalla titolare di EQ 3.6
Arch. Marzia Di Fazio

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

mdf/rc

file:\\PSSIVFS9\\Zone\\Uzone\\URBA\\01-6-97\\141URBA\\1421VAS\\26vas\\26SB401_relazione istruttoria.doc



Rif. P.G. n.909477 del 29/06/2026 Prov. PU (rich. parere VAS)

- 928821 del 01/07/2026 Prov. PU

- 933008 del 02/07/2026 Prov. PU

- 999692 del 16/07/2026 Integrazioni Geologo

Cod.Fasc.420.60.70/2026/GCMN/6921

Parere VAS 277/26

Spett.le

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

Comune di San Costanzo
Piazza Peticari, 20
61039 San Costanzo (Pu)
PEC: comune.sancostanzo@emarche.it

OGGETTO: Piano di Lottizzazione per insediamenti artigianali e produttivi in zona Urbanistica D.3.1 denominato “Le Grazie 2”, sito in zona Le Grazie, in località Ponte Rio, in Comune di San Costanzo. Richiesta del parere per la procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS in forma semplificata, ai sensi del paragrafo A.3, comma 5, della DGR n.179/2025.

Contributo istruttorio.

In riferimento alle note assunte al protocollo regionale con gli estremi riportati in epigrafe, con le quali è stato trasmesso il Rapporto Preliminare e gli allegati, riguardanti il Piano di Lottizzazione per insediamenti artigianali e produttivi, in zona Urbanistica D.3.1 denominato “Le Grazie 2”, sito in zona Le Grazie, in località Ponte Rio, in Comune di San Costanzo. Considerato che gli elaborati sono stati successivamente integrati per la V.C.I. (Verifica di compatibilità Idraulica) in data 16/07/2026, in modo da consentire l’espressione del parere di competenza previsto nell’ambito della verifica di assoggettabilità a VAS in forma semplificata, ai sensi del paragrafo A.3, comma 5, della DGR n.179/2025 “Approvazione “Linee guida regionali in materia di Valutazione Ambientale Strategica” e revoca della D.G.R. 1647/2019”, si rappresenta quanto a seguire.

Premesso che:

- in base agli adempimenti previsti dalla normativa vigente in materia di Valutazione Ambientale Strategica, questa P.F. è stata individuata da parte dell’Autorità competente in collaborazione con l’Autorità procedente, fra i Soggetti competenti in materia Ambientale (SCA), da coinvolgere in fase di consultazione preliminare, al fine di rendere compatibile l’attuazione della presente piano di lottizzazione con gli obiettivi di tutela e sostenibilità ambientale di rispettiva competenza;
- che i temi/aspetti ambientali riconducibili alla competenza della scrivente sono: suolo, sottosuolo, acqua (superficiale e sotterranea), reticolo idrografico superficiale, ambiente ripariale, Demanio Pubblico-Ramo Idrico, componente forestale, con particolare riferimento al tema del “rischio geomorfologico-idraulico”.

Valutato il contenuto del rapporto preliminare redatto dall’Ing. Paolo Morelli, recante data del 30 maggio 2026, predisposto ai sensi dell’art. 12 del D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii. risulta, in sintesi, quanto segue:

Sede principale

Ancona – Via Palestro 19

Sede secondaria

Pesaro – Via Mazzolari 4

tel. Centralino 071 8061 – C.F. 80008630420

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



- La superficie interessata dal piano di lottizzazione risulta di 34.923 m², è identificata catastalmente al foglio n.42, mappali n.338, n.441, n.442, n.449 ed appartengono al comparto edilizio D3.1 *“zone per insediamenti misti artigianale e commerciale”*.
- L’area oggetto d’intervento è situata in un’area semi pianeggiante con debole pendenza di 1-2° in direzione sud est ed è posta ad una quota di 45 m s.l.m.. Nell’area sono presenti depositi alluvionali del Rio Grande aventi spessori variabili di 5 m a oltre 20 m, costituiti da limi-argillosi debolmente sabbiosi, con interstrati sabbiosi variamente distribuiti, soprastanti la formazione delle Argille Azzurre.
- L’elemento idrologico di maggior rilievo, nell’intorno dell’area di lottizzazione, è rappresentato dal Rio Grande, posto a Sud dell’area, è un tributario di sinistra del Fiume Cesano.
- La relazione indica che *“Date le condizioni geomorfologiche pianeggianti dell’area e del suo intorno non sussistono pericoli per quanto concerne la stabilità dei terreni rispetto al rischio frana; ciò viene confermato anche dalla consultazione delle cartografie regionali del rischio, ovvero le cartografie PAI e IFFI della Regione Marche, e dalle indagini fatte a corredo degli strumenti urbanistici del PRG. Anche per quanto concerne il rischio idraulico, come emerge dalla consultazione degli studi condotti per la redazione del P.R.G. e dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), l’area in esame non risulta essere soggetta a rischio inondazione”*.
- Il drenaggio delle acque meteoriche risulta da cunette e fossi di scolo laterali alle strade per poi confluire alla rete fognaria, la falda oscilla tra circa -4,00 e -5,00 metri dal p.c. non escludendo eventuali risalite.
- L’area è stata considerata non liquefacibile per la presenza di terreni argillosi, ghiaia e terreno organico nei primi 5 m di profondità.
- L’area è stata oggetto di studio idrologico e idraulico da parte del Geol. Massimo Sargenti nel mese di giugno 2008 da cui risulta nello studio al capitolo conclusioni che: *“l’area D 3.1 di progetto è posizionata a distanza di sicurezza da un’ipotetica piena con esondazione attesa al tempo di ritorno di 200 anni. Ciò anche alla luce delle differenze di quota tra il punto più ribassato dell’area D 3.1 e quella a cui si spinge l’esondazione straordinaria. Per la conformazione topografica esistente tra le sezioni 2 – 3 - 4 bis (vedi figura 10.1 riportata di seguito), significative per l’aria in esame, l’ipotetica esondazione eccezionale può espandersi in sponda sinistra fino al massimo di 20 -35 m lineari dall’asse fluviale. Lungo la sezione 4 bis si individua un franco di circa 20 m lineare dall’argine e 2,5 - 3,0 m in verticale”*.
- La relazione riporta le seguenti indicazioni:
 - *“particolare attenzione va rivolta al piano di posa in cui andranno realizzate strade, piazzali e parcheggi, valutando il grado di plasticità e consistenza dei terreni per un corretto dimensionamento della sovrastruttura (tipo di materiali, spessori, compattazione, ecc.)”*;
 - *“a riguardo della stabilità connessa ai fronti di scavo (qualora presenti con altezze di rilievo) nei confronti di opere e/o manufatti adiacenti, si formulano le seguenti considerazioni: per le opere e/o manufatti ricadenti all’interno del cuneo di spinta del terreno a tergo delle pareti di sbanco e comunque ubicati entro 5.0 metri dal perimetro di sbanco si raccomanda di prevedere opere provvisorie preventive allo sbanco avendo cura di evitare fronti di scavo verticali; evitare la posa in opera di sovraccarichi sul perimetro dello sbanco stesso; prevedere adeguate opere di regimazione delle acque meteoriche al fine di evitare il deflusso idrico dall’esterno in direzione dello sbanco; contestualmente si raccomanda di proteggere con teli impermeabili le pareti di sbanco; sospendere i lavori di sbancamento qualora dovessero manifestarsi infiltrazioni idriche per effetto di cause accidentali e/o naturali. Si richiama l’attenzione sulla necessità inderogabile di mantenere in efficienza la rete di drenaggio delle acque meteoriche in considerazione della natura dei terreni presenti. Al fine di scongiurare la presenza di acqua, dovranno pertanto essere realizzate opere permanenti di regimazione superficiale che consentano la canalizzazione e l’allontanamento, al di fuori dell’area di pertinenza dell’edificio in progetto, delle acque di apporto diretto e indiretto”*.

Sede principale

Ancona – Via Palestro 19

Sede secondaria

Pesaro – Via Mazzolari 4

tel. Centralino 071 8061 – C.F. 80008630420

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

Tavola A4: “Planimetria Zoning e Standard Tabelle Riepilogative S1 – S2 – SUL” redatta dall’Ing. Paolo Morelli

La tavola riporta la planimetria del comparto con la suddivisione in n. 3 lotti, il lotto A (10.443 m²), lotto B (9.778 m²) e lotto C (8.454 m²), le superfici destinate a verde pubblico (1.755,24 m²), le aree destinate a parcheggi, marciapiedi e alla viabilità.

Tavola A5: “Sezioni Ambientali Planimetria di inquadramento generale” redatta dall’Ing. Paolo Morelli, datata Rev 1 - maggio 2026

La tavola riporta le sezioni n.1 e n.2. La sezione n.1 è tracciata in corrispondenza dei lotti A-B-C ed evidenzia la necessità di eseguire alcuni sbancamenti, in corrispondenza del lotto A, di circa 2 m di profondità, la realizzazione di un muretto di contenimento tra i lotti A e B. La sezione n.2, tracciata in corrispondenza della strada di comparto, evidenzia la necessità di eseguire sbancamenti nel tratto iniziale (lotto A) e due muri di contenimento posti tra i lotti B e C.

Relazione Geologica, redatta dal Geol. Marco Calzolari (Studio Geocon di Fano), recante data di gennaio 2025.

Dalla relazione risulta una sostanziale compatibilità degli interventi previsti con l’assetto morfologico, geologico e idrologico dell’area, la morfologia è sub-pianeggiante con 1-2 gradi di pendenza verso sud-est, si colloca a quote comprese tra 40-48 m s.l.m. L’area non è interessata da zone classificate in frana e/o esondazione del PAI vigente, la cartografia IFFI non riporta dissesti. L’area è stata indagata mediante l’esecuzione di n.3 sondaggi a carotaggio, n.6 prove CPT, n.1 prova HVSR, n.3 prove di carico su piastra. I terreni sono costituiti da alluvioni limo argillose debolmente sabbiose e intercalazioni sabbiose, con spessori variabili da un minimo di 5 m a 21,50 m soprastanti la formazione delle Argille Azzurre Plioceniche. La falda è stata rilevata alla profondità di circa 3-4 m dall’attuale p.c., non si escludono possibili risalite. L’idrografia è rappresentata dal Rio Grande che scorre a Sud dell’area di interesse. La microzonazione sismica di 1° livello del Comune di San Costanzo classifica l’area come “Zona stabile suscettibile di amplificazione locale”.

Nel capitolo 11 “Considerazioni finali” (pag.39) risulta che:

- Potranno essere valutate fondazioni superficiali (da immergere nell’unità litologica 2a) o profonde immerse nell’unità litologica n.3, per almeno tre volte il diametro del palo
- Particolare attenzione va rivolta al piano di posa in cui andranno realizzate strade, piazzali e parcheggi, valutando il grado di plasticità e consistenza dei terreni per un corretto dimensionamento della sovrastruttura (tipo di materiali, spessori, compattazione, ecc.).
- A riguardo della stabilità connessa ai fronti di scavo (qualora presenti con altezze di rilievo) nei confronti di opere e/o manufatti adiacenti, si formulano le seguenti considerazioni: per le opere e/o manufatti ricadenti all’interno del cuneo di spinta del terreno a tergo delle pareti di sbanco e comunque ubicati entro 5.0 metri dal perimetro di sbanco si raccomanda di prevedere opere provvisorie preventive allo sbanco stesso al fine di garantire adeguate condizioni di sicurezza. Inoltre, in ordine alle modalità esecutive delle pareti di sbanco si raccomanda di adottare le normali precauzioni connesse alla esecuzione di sbancamenti avendo cura di evitare fronti di scavo verticali; evitare la posa in opera di sovraccarichi sul perimetro dello sbanco stesso; prevedere adeguate opere di regimazione delle acque meteoriche al fine di evitare il deflusso idrico dall’esterno in direzione dello sbanco; contestualmente si raccomanda di proteggere con teli impermeabili le pareti di sbanco; sospendere i lavori di sbancamento qualora dovessero manifestarsi infiltrazioni idriche per effetto di cause accidentali e/o naturali.
- Si richiama l’attenzione sulla necessità inderogabile di mantenere in efficienza la rete di drenaggio delle acque meteoriche in considerazione della natura dei terreni presenti. Al fine di scongiurare la presenza di acqua, dovranno pertanto essere realizzate opere permanenti di regimazione superficiale che consentano la canalizzazione e l’allontanamento, al di fuori dell’area di pertinenza dell’edificio in progetto, delle acque di apporto diretto e indiretto.

Accertata, in relazione al combinato disposto dell’art. 31 e art. 33 comma 10 della L.R. Marche n. 19/2023, l’esecuzione delle verifiche previste al Titolo II e Titolo III dei “Criteri, modalità, indicazioni tecnico operative per la redazione della Verifica di compatibilità idraulica” approvati con D.G.R. 53/2014 e relative Linee

Sede principale

Ancona – Via Palestro 19

Sede secondaria

Pesaro – Via Mazzolari 4

tel. Centralino 071 8061 – C.F. 80008630420

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

Guida (nelle more di approvazione degli atti attuativi relativi alla L.R. 19/2023) nell'ambito della relazione di "Compatibilità Idraulica e Invarianza Idraulica, redatta dal Geol. Michele Gliaschera (Studio Geocon di Fano) recante data di febbraio 2025, ove risulta una verifica redatta a livello preliminare e al cap.2.1.1. *Verifica Preliminare: Analisi Idrografica – Bibliografica – Storica* (pag.19) risulta che si possono "escludere problemi di pericolosità idraulica presente e futura".

La relazione, in sintesi, indica quanto segue:

- L'area si colloca in una zona semi-pianeggiante con pendenze di 1-2° verso SE, è compresa tra quote le 40 m e 48 m s.l.m., con quote minori in prossimità del Rio Grande.
- L'idrografia locale è rappresentata dal Rio Grande, posto a Sud dell'area di interesse. La cartografia del PAI vigente, la cartografia IFFI e il PRG comunale, non rilevano aree in frana e/o esondazione.
- Nello studio idrologico/idraulico redatto dal Geol. Massimo Sargenti nel mese di giugno 2008, risulta nelle conclusioni che "l'area D 3.1 di progetto è posizionata a distanza di sicurezza da un'ipotetica piena con esondazione attesa al tempo di ritorno di 200 anni. Ciò anche alla luce delle differenze di quota tra il punto più ribassato dell'area D 3.1 e quella a cui si spinge l'esondazione straordinaria. Per la conformazione topografica esistente tra le sezioni 2 – 3 - 4 bis (vedi figura 4 riportata di seguito), significative per l'aria in esame, l'ipotetica esondazione eccezionale può espandersi in sponda sinistra fino al massimo di 20 -35 m lineari dall'asse fluviale. Lungo la sezione 4 bis si individua un franco di circa 20 m lineare dall'argine e 2,5 - 3,0 m in verticale".
- Risulta, allegata alla relazione, l'asseverazione sulla compatibilità idraulica della trasformazione territoriale redatta a livello preliminare, recante data di febbraio 2025.
- La verifica per l'invarianza idraulica è stata analizzata nel cap.2.1.2 *Verifica dell'invarianza idraulica nelle trasformazioni Urbanistiche* (pag.9) da cui risulta il calcolo con applicazione della formula prevista dalla DGR 53/2014, il volume da laminare risulta di 874,33 m³ con la previsione di realizzare una vasca con scarico che confluisce nella pubblica fognatura.

Considerato che:

- Sulla scorta degli studi specialistici prodotti a cura dello Studio Geocon di Fano, l'area in argomento non presenta sotto il profilo geologico-geomorfologico particolari condizioni di pericolosità o criticità, pregiudizievoli per il Piano di Lottizzazione denominato "Le Grazie 2", sito in zona Le Grazie, in località Ponte Rio, in Comune di San Costanzo.
- Per quanto riguarda la VCI (Verifica di compatibilità idraulica) risulta uno studio redatto a livello preliminare in cui viene citato anche una precedente verifica idraulica dell'area redatta nel 2008 con modellazione idrologica e idraulica, lo studio evidenzia una sostanziale compatibilità dell'area, in particolare la sezione di verifica n.4bis (posta in corrispondenza dell'area di interesse) presenta un franco di circa 20 m e un dislivello di 2,5-3 m dall'argine, le portate sono riferite alla Tr 200.
- La cartografia del PAI vigente non individua aree in frana e/o esondazione in corrispondenza del comparto di interesse. Con la consultazione del PAI, adottato definitivamente da AUBAC e pubblicato nella GURI n.127 del 4 giugno 2026 con immediata efficacia delle misure di salvaguardia (Delibere CIP n.67 e n.68 nella seduta del 26 maggio 2026), risulta che l'area di interesse non è interessata da perimetri di aree in frana e/o esondazione, le aree precedentemente individuate in esondazione del Rio Grande sono poste più a valle dell'area di interesse e non subiscono sostanziali modifiche rispetto ai perimetri individuati dal PAI vigente.

Per quanto sopra esposto e considerato si ritiene, relativamente ai temi-aspetti ambientali di specifica competenza di questo Settore Regionale, che il Piano di Lottizzazione per insediamenti artigianali e produttivi, in zona Urbanistica D.3.1 denominato "Le Grazie 2", sito in zona Le Grazie, in località Ponte Rio, in Comune di San Costanzo, non possa comportare impatti significativi sull'ambiente tali da richiedere l'assoggettabilità a VAS, a condizione che vengano prese in considerazione le seguenti indicazioni e/o prescrizioni, di seguito elencate:

Sede principale

Ancona – Via Palestro 19

Sede secondaria

Pesaro – Via Mazzolari 4

tel. Centralino 071 8061 – C.F. 80008630420

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



1. Nelle successive fasi, al fine del conseguimento della compatibilità per gli aspetti di specifica competenza della scrivente, sono da ritenersi prescrittive le indicazioni riportate sia nella relazione Geologica che nella relazione di Compatibilità Idraulica, entrambe redatte dallo Studio Geocon di Fano, recanti data di gennaio e febbraio 2025.

- le ulteriori prescrizioni e limitazioni, maggiormente cautelative o restrittive, formulate nel presente parere.

2. Aspetti Geologici-Geotecnici e Sismici

- La pianificazione attuativa degli interventi andrà supportata da uno studio geologico-geomorfologico-geotecnico e sismico di dettaglio, basato su indagini geognostiche e geofisiche eseguite in sito ed eventuali prove di laboratorio, finalizzate alla puntuale analisi e verifica delle opere da realizzare in sito, nel rispetto delle disposizioni recate dal DM 17/01/2018 “Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni” e relativa Circolare n. 7 C.S.LL.PP. del 21/01/2019.
- Per la realizzazione degli scavi è opportuna una preventiva analisi di stabilità delle scarpate prevedendo eventuali opere provvisorie di contenimento dimensionate coerentemente a quanto indicato nelle NTC 2018, prevedendo l’allontanamento ed eventuali interferenze delle acque meteoriche con gli scavi in modo da evitare eventuali disturbi alle aree contermini.
- In generale le acque meteoriche dovranno essere oggetto di regimazione mediante una efficiente rete di drenaggio e canalizzazione che consenta l’allontanamento fuori dell’area di pertinenza dell’edificio.
- Le opere di sostegno e contenimento dovranno essere oggetto di verifica ai sensi delle NTC 2018 prevedendo condizioni di calcolo cautelative, dovranno essere drenate a tergo.
- Per quanto riguarda le tipologie fondali, per il nuovo edificio si consiglia di prevedere l’utilizzo di pali in c.a. adeguatamente immersi nei terreni competenti e/o il substrato integro.
- Per i terreni di riporto dovranno essere utilizzati materiali idonei prevedendo l’utilizzo di compattatori meccanici, procedendo alla stesura di terreni con spessori limitati, dopo aver scarificato i terreni superficiali, in modo da raggiungere un adeguato grado di addensamento, pari al 95% del maximum tramite prova AASHTO modif. (classificazione dei terreni HRB-AASHTO, CNR-UNI 10006).
- Si ritiene inoltre opportuno valutare possibili fenomeni di doppia risonanza considerata la risposta sismica del terreno (frequenza e periodo fondamentale), in relazione alle frequenze di risonanza della tipologia edilizia prevista.

3. Aspetti Idrologici e Idraulici

- In sede di Pianificazione attuativa è necessario un approfondimento idrologico e idraulico dell’area da realizzare a livello completo (punto 2.4.4. della DGR 53/2014) con valori di portata proposti dalla Regione Marche, nello studio commissionato al CIMA e suoi eventuali aggiornamenti, con una valutazione e ricerca di ulteriori valori di portata (precedenti studi), mediante l’utilizzo di ulteriori metodi calcolo, come indicato nel punto “A.4.1.1. Metodi di stima delle portate” (pag.12) delle *Linee guida* da cui risulta che “*In genere è raccomandabile produrre stime delle portate con più metodi e considerare ai fini delle decisioni quelli più cautelativo o, comunque, valori ritenuti adeguatamente cautelativi in funzione della qualità e quantità dei dati disponibili e del grado di affinamento delle procedure di calcolo utilizzate*”. La modellazione dovrà prendere in considerazione i valori di portata maggiormente cautelativi, le analisi dovranno riguardare più sezioni idrauliche rappresentative, sufficientemente estese (tali da comprendere anche l’area di interesse) sia a monte che a valle del comparto, con individuazione delle fasce di pericolosità (Tr.30-50-100-200) e relativo franco di sicurezza. La relazione dovrà contenere l’indicazione di eventuali opere di mitigazione e l’asseverazione compilata su modulistica contenuta in allegato alla DGR 53/2014.
- Per lo scarico delle acque meteoriche nella pubblica fognatura è necessario un approfondimento affinché le sezioni riceventi siano in grado di accogliere le nuove portate.
- Per quanto riguarda il rispetto del principio dell’invarianza idraulica è necessario, in sede di piano attuativo, un progetto di dettaglio dell’opera prevista, l’individuazione del corpo ricevente con una verifica dell’idoneità a ricevere i nuovi flussi idrici. Le scelte progettuali andranno comunque orientate al

Sede principale

Ancona – Via Palestro 19

Sede secondaria

Pesaro – Via Mazzolari 4

tel. Centralino 071 8061 – C.F. 80008630420

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



contenimento dell'impermeabilizzazione delle superfici scoperte, privilegiando l'utilizzo di pavimentazioni permeabili o semipermeabili.

- Qualora si prevedano nuovi scarichi si fa presente che il recapito di acque su fossi appartenenti al Demanio Pubblico - Ramo Idrico è soggetto a preventiva autorizzazione, ai sensi del R.D. 523/1904, di competenza dello scrivente Settore regionale, mentre per scarichi su fossi privati si richiama il disposto dell'art. 913 e seguenti del Codice Civile e del Capo V del citato R.D., in relazione allo smaltimento delle acque tra fondi confinanti.

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

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

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

Cordiali saluti

Responsabile
Aspetti Geomorfologici
Geol. Tosti Luigi Alberto

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

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

Sede principale

Ancona – Via Palestro 19

Sede secondaria

Pesaro – Via Mazzolari 4

tel. Centralino 071 8061 – C.F. 80008630420

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



**Provincia
di Pesaro e Urbino**

CERTIFICATO DI INIZIO PUBBLICAZIONE

Registro per le Determine N. 1188 DEL 24/08/2026

OGGETTO: COMUNE DI SAN COSTANZO - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 179/2025 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INSEDIAMENTI ARTIGIANALI E PRODUTTIVI DELLA ZONA URBANISTICA D3.1 DENOMINATO "LE GRAZIE 2", SITO IN ZONA LE GRAZIE IN LOC. PONTE RIO.

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, li 24/08/2026

L'Addetto alla Pubblicazione
ROSSI BEATRICE
sottoscritto con firma digitale