

Determinazione n. 1274 del 27/10/2025

OGGETTO: COMUNE DI BORGO PACE - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 179/2025 - PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA RICOSTRUZIONE DI UNA PORZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE POSTO AD ANGOLO TRA VIA DELLE RIPE E VIA BORGHETTO.

**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 Borgo Pace in qualità di autorità procedente, acquisita al protocollo di questa Amministrazione Provinciale con n. 37369 del 25/09/2025, per l’avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata, ai sensi paragrafo A.3, del comma 5, della D.G.R. 179/2025, inerente il “Piano di recupero di iniziativa privata per la ricostruzione di una porzione di fabbricato residenziale posto ad angolo tra Via delle Ripe e Via Borghetto”, di seguito sinteticamente descritto:

- *Il presente piano di recupero interessa un vecchio edificio residenziale censito al Foglio 23, Particelle 135 Sub 1, 136 Sub 2 e 137 del Catasto Fabbricati del Comune di Borgo Pace.*
- *L’immobile oggetto di intervento, è posto ad angolo di un isolato del centro storico, tra Via delle Ripe e Via Borghetto, costituito da diversi corpi di fabbrica, realizzati in tempi diversi e con rovine di volumi atterrati.*
- *Il PRG vigente classifica l’area in esame come Zona A, disciplinata dall’art. 14 - Centri, nuclei storici ed edifici storici - delle NTA, il quale stabilisce, al comma 2, che in assenza di piani particolareggiati vigenti, sono ammessi solo gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo e quelli esplicitamente previsti dal PRG. Mentre per l’unità immobiliare esistente e disabitata da anni, sono stati già eseguiti interventi di manutenzione straordinaria, per la ricostruzione della porzione del fabbricato atterrata si rende necessaria la preventiva redazione di un Piano di Recupero, come previsto dal comma 5, art. 14 delle NTA: “In assenza di piano particolareggiato potranno essere approvati piani di recupero estesi ad almeno un complesso edilizio, nella sua interezza, indipendentemente dalla proprietà.*
- *L’intervento consiste nella demolizione della superfetazione (scala esterna) posta a nord dell’edificio e nella ricostruzione della porzione demolita, nei limiti delle dimensioni plano-volumetriche originali e con le caratteristiche progettuali meglio descritte e particolareggiate negli allegati elaborati grafici e nelle specifiche NTA del piano di recupero allegate all’istanza.*

- Dal punto di vista dei vincoli presenti all'interno dell'area di piano l'aspetto più delicato riguarda l'interferenza dell'area di intervento con una zona a rischio frana, individuata dal Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI), avente un livello di rischio R3 (elevato) ed una pericolosità P3 (elevato).

ACCERTATA la competenza in materia di VAS in capo alla scrivente Provincia, ai sensi del comma 6 dell'art. 5 della L.R. n. 19/2023.

VISTA e condivisa integralmente la relazione istruttoria prot. n. 41346 del 23/10/2025, a firma della responsabile del procedimento Dott.ssa Roberta Catucci e della titolare di Elevata Qualificazione 3.6 Arch. Marzia Di Fazio, e che si allega come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione: relazione dalla quale 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, il piano di recupero del Comune di Borgo Pace indicato in oggetto, in quanto non sono emersi impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale per le seguenti ragioni:

- L'intervento avrà un effetto positivo ai fini della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e della rivitalizzazione del centro storico delle aree interne.*
- Le opere di consolidamento, ripristino e tamponatura delle murature esterne saranno eseguite nel rispetto delle caratteristiche delle strutture preesistenti, con l'impiego di materiali ed elementi compositivi tipici dei luoghi e con l'introduzione di finiture ed elementi stilistici che, seppur più moderni, ben si integrano nel contesto ambientale circostante. Inoltre i lavori prevedono l'inserimento di innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e alla normativa sull'accessibilità, l'istallazione di impianti tecnologici per l'efficientamento energetico e di impianti accessori utili alle esigenze abitative della proprietà.*
- Dal punto di vista ambientale l'aspetto più delicato riguarda l'interferenza con il PAI ossia con la zona a rischio frana (F-05-4048), classificata a rischio e pericolosità elevata (R3-P3), derivante dalla scarpata fluviale posta a ridosso del fabbricato abitativo. In base a quanto evidenziato nel rapporto preliminare tale aspetto è stato già valutato nell'ambito della "verifica tecnica", redatta ai sensi dell'art. 12, comma 5 delle NTA del PAI, dove è stata studiata la condizione di stabilità della scarpata interessata dalla tutela ambientale. Tale verifica ha dato esito favorevole per le seguenti ragioni:*

- "1) rispetto alla data di inserimento nel PAI le condizioni di stabilità della pendice risultano migliorate per effetto degli interventi di consolidamento eseguiti nel periodo 2010-2016;*
- 2) i fabbricati e le infrastrutture presenti nell'area non manifestano alcun segno diretto o indiretto di movimenti gravitativi in atto;*
- 3) la situazione litostratigrafica in corrispondenza dell'area di sedime del fabbricato risulta estremamente vantaggiosa essendo caratterizzata da un modesto spessore di coltre*

alluvionale ghiaiosa (spessore < 1,50 m) gravante su un substrato pelitico-arenitico in favorevole configurazione giacitura rispetto alla scarpata;

4) l'interferenza con la perimetrazione PAI interessa la parte di fabbricato a ridosso del ciglio della scarpata fluviale e non l'intera area di sedime dello stesso.

Si evidenzia, in ogni caso, che tali aspetti saranno altresì valutati dal Genio Civile della Regione Marche, nell'ambito del parere di compatibilità geomorfologica ed idraulica, di cui all'art. 89 del D.P.R. 380/01 e art. 31 della L.R. 19/2023; parere che potrà imporre ulteriori prescrizioni o limitazioni agli interventi previsti."

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 7 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 7 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 7 del Codice di comportamento aziendale, in situazioni di incompatibilità e in condizioni di conflitto di interesse, anche potenziale, nei confronti dei destinatari del presente atto.

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

Tutto ciò premesso

D E T E R M I N A

1. **DI ESCLUDERE DALLA PROCEDURA DI VAS**, ai sensi dell'art. 12 co.4 del D.Lgs. n. 152/06 e del paragrafo A.3, comma 5, della D.G.R. 179/2025, il piano di recupero in oggetto del Comune di BORGO PACE, per le motivazioni espresse nella relazione istruttoria prot. n. 41346 del 23/10/2025, allegata come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione.
2. **DI EVIDENZIARE** che:
 - a. nelle delibere di adozione/approvazione del piano si dovrà dare atto dell'esito di tale procedimento;
 - b. qualora in sede di adozione del piano in oggetto venissero introdotte eventuali modifiche, il Servizio scrivente, nell'ambito delle competenze previste 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 in forma semplificata.
3. **DI DARE MANDATO agli uffici di inviare** la presente determinazione al Comune di BORGO PACE.
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, la responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 5, 1° comma, della legge 241/90 è la Dott.ssa Roberta Catucci, funzionario tecnico del Servizio 3 - E.Q. 3.6 - Ufficio 3.6.1, e che la documentazione concernente la presente fattispecie può essere visionata presso lo scrivente Servizio.

8. **DI RAPPRESENTARE**, ai sensi dell'art. 3, comma 4 della L. 241/1990, che avverso il presente atto è possibile, ai sensi dell'art. 29 del Codice del processo amministrativo di cui al D.Lgs. n. 104/2010, proporre, innanzi al TAR Marche, nel termine di decadenza di sessanta giorni, azione di annullamento per violazione di legge, incompetenza ed eccesso di potere; contro il medesimo atto è ammessa altresì, entro centoventi giorni, la presentazione del ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. n. 1199/1971.

Il Dirigente
PACCHIAROTTI ANDREA
sottoscritto con firma digitale

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

OGGETTO: COMUNE DI BORGO PACE - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 179/2025 - PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA RICOSTRUZIONE DI UNA PORZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE POSTO AD ANGOLO TRA VIA DELLE RIPE E VIA BORGHETTO.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE: 3392 / 2025

=====

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 27/10/2025

La titolare della E.Q. 3.6
Arch. Marzia Di Fazio

sottoscritto con firma elettronica



Prot. n.

Pesaro, 23/10/2025

Class. 009-7 F. 68/2025

Cod. Proc. VS25BC401

**OGGETTO: COMUNE DI BORGO PACE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA
AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 179/2025 - PIANO DI RECUPERO DI
INIZIATIVA PRIVATA PER LA RICOSTRUZIONE DI UNA PORZIONE DI FABBRICATO
RESIDENZIALE POSTO AD ANGOLO TRA VIA DELLE RIPE E VIA BORGHETTO.**

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 risulta la Provincia di Pesaro e Urbino, rappresentata dallo scrivente Servizio 3 Ambiente - Urbanistica - Pianificazione Territoriale - Gestione Riserva Naturale Statale "Gola del Furlo" - Attività estrattive, ai sensi del comma 6 dell'art. 5 della citata L.R. 19/2023, in quanto il Comune di Borgo Pace non ha comunicato l'avvenuta individuazione, all'interno del proprio Ente, dell'autorità competente VAS, in base a quanto stabilito con D.G.R. n. 87 del 29/01/2024.

1.3 Avvio del procedimento:

Il Comune di Borgo Pace, con nota prot. 3082 del 25/09/2025, acquisita agli atti della scrivente Amministrazione Provinciale con prot. n. 37369 del 25/09/2025, ha trasmesso a questa Amministrazione Provinciale la richiesta per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità in forma semplificata riguardante il "Piano di recupero di iniziativa privata per la ricostruzione di una porzione di fabbricato residenziale posto ad angolo tra Via delle Ripe e Via Borghetto".

La documentazione acquisita con l'istanza in oggetto è la seguente:



- Rapporto Preliminare di screening semplificato "RPSS01";
- Modulo allegato del "Rapporto Preliminare di screening semplificato";
- Relazione tecnica;
- Tav. T1 - Stato di Fatto;
- Tav. T1b - Ricostruzione filologica;
- Tav. T2 - Progetto architettonico-Piante;
- Tav. T3 - Progetto architettonico-Prospetti;
- Tav. T4 - Progetto architettonico-Sezioni;
- Relazione fotografica;
- NTA piano di recupero;
- Planimetria catastale fabbricato.

Questa Amministrazione Provinciale, con nota prot. 38802 del 07/10/2025, 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.

Con l'istanza in oggetto l'autorità procedente non ha proposto alcun soggetto competente in materia ambientale (SCA), da consultare ai sensi del suddetto comma 2, evidenziando al contempo che il piano deve essere sottoposto anche al parere di compatibilità geomorfologica ed idraulica della Regione Marche - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio - Settore Genio Civile Marche Nord, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e dell'art. 31 della L.R. 19/2023.

Questo Servizio, in qualità di autorità competente, dopo una prima disamina della documentazione trasmessa e tenuto conto dell'entità del piano, riguardante il recupero di un singolo fabbricato del centro storico di Borgo Pace, non ha ravvisato la necessità di consultare altri soggetti aventi competenze in materia ambientale (SCA), confermando di fatto la proposta del Comune, riservandosi, in ogni caso, la possibilità di coinvolgerli nel corso dell'istruttoria qualora lo avesse ritenuto necessario.

Nel corso dell'istruttoria non è emersa la necessità di consultare particolari SCA per le considerazioni esposte nei successivi paragrafi.



3. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Il presente piano di recupero interessa un vecchio edificio residenziale censito al Foglio 23, Particelle 135 Sub 1, 136 Sub 2 e 137 del Catasto Fabbricati del Comune di Borgo Pace.

L'immobile oggetto di intervento, è posto ad angolo di un isolato del centro storico, tra Via delle Ripe e Via Borghetto, costituito da diversi corpi di fabbrica, realizzati in tempi diversi e con rovine di volumi atterrati.

Il PRG vigente classifica l'area in esame come Zona A, disciplinata dall'art. 14 - Centri, nuclei storici ed edifici storici - delle NTA, il quale stabilisce, al comma 2, che in assenza di piani particolareggiati vigenti, sono ammessi solo gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo e quelli esplicitamente previsti dal PRG.

Mentre per l'unità immobiliare esistente e disabitata da anni, sono stati già eseguiti interventi di manutenzione straordinaria, per la ricostruzione della porzione del fabbricato atterrata si rende necessaria la preventiva redazione di un Piano di Recupero, come previsto dal comma 5, art. 14 delle NTA:

"In assenza di piano particolareggiato potranno essere approvati piani di recupero estesi ad almeno un complesso edilizio, nella sua interezza, indipendentemente dalla proprietà."

Il presente Piano di recupero, di iniziativa privata, si rende dunque indispensabile in quanto la parte ricostruita, insieme all'intervento di manutenzione straordinaria delle parti esistenti, consentirebbe la completa abitabilità del vecchio edificio ad uso abitativo.

Originariamente l'immobile residenziale era costituito da due piccole unità immobiliari (una ad ovest di testa ed una ad est adiacente ad altri immobili in linea) composte entrambe di due vani sovrapposti, un tempo separate ed accessibili mediante l'intervenuta trasformazione della scala di accesso sul lato nord.

Della demolizione della struttura preesistente si rileva traccia sia nelle originarie registrazioni catastali, sia nelle imposte di travature ancora presenti e leggibili sul retro-prospetto che ne attestano l'originaria altezza e, dalle quali si desume la conformazione planimetrica, le altezze e conseguentemente i volumi e la sagoma della porzione preesistente che si intende ricostruire. La successiva realizzazione della superfetazione (ante 1942) è costituita in una scala esterna in c.a. ed un balcone, ora crollato, per l'accesso alle due unità abitative, ad oggi invece collegate tra loro internamente.

L'intervento consiste nella demolizione della superfetazione (scala esterna) posta a nord dell'edificio e nella ricostruzione della porzione demolita, nei limiti delle dimensioni plano-volumetriche originali e con le caratteristiche progettuali meglio descritte e particolareggiate negli allegati elaborati grafici e nelle specifiche NTA del piano di recupero allegate all'istanza.

Dal punto di vista dei vincoli presenti all'interno dell'area di piano l'aspetto più delicato riguarda l'interferenza dell'area di intervento con una zona a rischio frana, individuata dal Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI), avente un livello di rischio R3 (elevato) ed una pericolosità P3 (elevato).



Nel rapporto preliminare di screening evidenzia che per detta interferenza è stata eseguita una "verifica tecnica", ai sensi del comma 5, art. 12 delle Norme di Attuazione del PAI e che tale verifica ha avuto esito favorevole.

4. VALUTAZIONE DI SIGNIFICATIVITA' DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

Dalla descrizione riportata al paragrafo precedente si può comprendere come il piano in oggetto abbia una rilevanza coincidente con la scala di progetto in quanto riguarda il recupero di un singolo fabbricato posto all'interno del centro storico per i cui interventi previsti si richiede l'elaborazione di un "piano di recupero".

L'intervento avrà un effetto positivo ai fini della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e della rivitalizzazione del centro storico delle aree interne.

Le opere di consolidamento, ripristino e tamponatura delle murature esterne saranno eseguite nel rispetto delle caratteristiche delle strutture preesistenti, con l'impiego di materiali ed elementi compositivi tipici dei luoghi e con l'introduzione di finiture ed elementi stilistici che, seppur più moderni, ben si integrano nel contesto ambientale circostante. Inoltre i lavori prevedono l'inserimento di innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e alla normativa sull'accessibilità, l'installazione di impianti tecnologici per l'efficientamento energetico e di impianti accessori utili alle esigenze abitative della proprietà.

Dal punto di vista ambientale l'aspetto più delicato riguarda l'interferenza con il PAI ossia con la zona a rischio frana (F-05-4048), classificata a rischio e pericolosità elevata (R3-P3), derivante dalla scarpata fluviale posta a ridosso del fabbricato abitativo.

In base a quanto evidenziato nel rapporto preliminare tale aspetto è stato già valutato nell'ambito della "verifica tecnica", redatta ai sensi dell'art. 12, comma 5 delle NTA del PAI, dove è stata studiata la condizione di stabilità della scarpata interessata dalla tutela ambientale. Tale verifica ha dato esito favorevole per le seguenti ragioni:

"1) rispetto alla data di inserimento nel PAI le condizioni di stabilità della pendice risultano migliorate per effetto degli interventi di consolidamento eseguiti nel periodo 2010-2016;

2) i fabbricati e le infrastrutture presenti nell'area non manifestano alcun segno diretto o indiretto di movimenti gravitativi in atto;

3) la situazione litostratigrafica in corrispondenza dell'area di sedime del fabbricato risulta estremamente vantaggiosa essendo caratterizzata da un modesto spessore di coltre alluvionale ghiaiosa (spessore < 1,50 m) gravante su un substrato pelitico-arenitico in favorevole configurazione giacitura rispetto alla scarpata;

4) l'interferenza con la perimetrazione PAI interessa la parte di fabbricato a ridosso del ciglio della scarpata fluviale e non l'intera area di sedime dello stesso."

Si evidenzia, in ogni caso, che tali aspetti saranno altresì valutati dal Genio Civile della Regione Marche, nell'ambito del parere di compatibilità geomorfologica ed idraulica, di cui all'art. 89 del D.P.R. 380/01 e art. 31 della L.R. 19/2023; parere che potrà imporre ulteriori prescrizioni o limitazioni agli interventi previsti.



Alla luce di quanto sopra esposto, in considerazione della modesta entità del piano in argomento e del valore positivo degli interventi previsti, volti al recupero del patrimonio storico esistente e alla rivitalizzazione delle aree interne, e tenuto conto che i possibili effetti derivanti dall'interferenza con l'area del PAI saranno valutati, nello specifico, dalla Regione Marche - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio - Settore Genio Civile Marche Nord, nell'ambito del parere di compatibilità geomorfologica ed idraulica di cui all'art. 89 del D.P.R. 380/01 e art. 31 della L.R. 19/2023, è possibile sostenere che l'attuazione del piano di recupero proposto dal Comune di BORGO PACE, non determini impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale tali da richiederne l'assoggettamento a VAS.

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, fatti salvi pareri, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati, di competenza di altri Enti, e nel rispetto di tutte le leggi ed i regolamenti in vigore, anche se non espressamente richiamati.

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

- di non trovarsi in situazioni di incompatibilità e in condizioni di conflitto di interesse, anche potenziale, nei confronti dei destinatari del presente atto, così come previsto nell'articolo 6-bis della L. 241/1990 e nell'articolo 7 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
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.*



**Provincia
di Pesaro e Urbino**

SERVIZIO 3

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

mdf/rc

file:\\PSSIVFS9\\Zone\\Uzone\\UURBA\\01-6-97\\141URBA\\1421VAS\\25vas\\25BC40102_relazione istruttoria.doc

Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 del D.lgs 82/2005 da
MARZIA DI FAZIO il 23/10/2025 12:53:56
ROBERTA CATUCCI il 23/10/2025 14:10:58
e registrato al numero PROTOCOLLO GENERALE: 41346 / 2025 del 23/10/2025



**Provincia
di Pesaro e Urbino**

CERTIFICATO DI INIZIO PUBBLICAZIONE

Registro per le Determine N. 1274 DEL 27/10/2025

OGGETTO: COMUNE DI BORGO PACE - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 179/2025 - PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA RICOSTRUZIONE DI UNA PORZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE POSTO AD ANGOLO TRA VIA DELLE RIPE E VIA BORGHETTO.

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 28/10/2025

L'Addetto alla Pubblicazione
MAJNARDI FLORINDA
sottoscritto con firma digitale