Provincia
di Pesaro e Urbino

Anno Prop. : 2026
Num. Prop. : 3258

Determinazione n. 1308 del 23/09/2026

OGGETTO: COMUNE DI MONTELABBATE - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 179/2025 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO "AT1" IN LOCALITA' APSELLA - PROGETTO DI COMPLETAMENTO E 2° VARIANTE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

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;

copia informatica per consultazione

- 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 Montelabbate in qualità di autorità procedente, acquisita al protocollo di questa Amministrazione Provinciale con n. 37778 del 08/09/2026, 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 del Comparto "AT1" in località Apsella – progetto di completamento e 2° variante per la realizzazione delle opere di urbanizzazione";

PRESO 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 il piano in oggetto è ascrivibile a questa Provincia;

VISTI i contenuti della variante al piano in oggetto della presente procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, qui di seguito sinteticamente descritti:
Il piano particolareggiato oggetto di intervento riguarda un'area identificata come "AT1" ubicata in località Apsella di Montelabbate, tra la strada Montelabbatese, la S.P. n.26, via Apsella e via Bamberga, accessibile da via 1° Maggio. Si tratta di un comparto edificatorio identificato dal PRG vigente come "Zona D5 terziario di nuovo impianto - attrezzature di interesse generale", disciplinato dall'art. 6.7.2 delle NTA, che comprende anche la realizzazione di edifici ad uso residenziale. L'area di progetto si estende per una superficie territoriale di circa 29.280 mq. Il piano attuativo è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 20/12/2006, seguita dal Permesso di Costruire n.12 del 26.04.2007 per le opere di urbanizzazione dell'area AT1 e convenzione urbanistica del 02.03.2007; Variante alla convenzione con Delibera di approvazione di C.C. n.4 del 05.04.2012; 1° Variante alle opere di lottizzazione con P.d.C. n.2 del 27.03.2013.
La presente proposta di variante al P.P. è finalizzata al completamento del complesso edificatorio AT1 attraverso la modifica delle opere concessionate (con permesso di costruire n.12 del 2007 e successiva Variante P.d.C. n.2 del 27.03.2013), oltre all'accoglimento di alcune varianti non sostanziali al progetto originario consistenti nei seguenti interventi:

- Completamento delle opere di lottizzazione e cessione al Comune degli interventi già realizzati, ossia:

copia informatica per consultazione

- sistemazione del Verde pubblico con la piantumazione di alberature e livellamento del terreno esistente;
- realizzazione della rete fognaria lungo via Apsella.

- Cessione di n.2 locali a destinazione commerciale (Farmacia e Ambulatori medici da realizzare al p.t. dell'edificio presente nel lotto "T") di circa 120 mq;
- Monetizzazione degli interventi che non verranno realizzati:
  - pista ciclabile ed il relativo sottopassaggio di collegamento con l'adiacente Area P.E.E.P.;
  - ampliamento del tracciato viario di via Apsella e relativo parcheggio con sistemazione stradale;
  - rete pubblica di illuminazione della pista ciclabile.

Gli standard urbanistici risultano verificati e non riducono le quote minime dettate dal vigente PRG.

VISTA e condivisa integralmente la relazione istruttoria prot. n. 39722 del 22/09/2026, a firma della responsabile del procedimento Dott.ssa Roberta Catucci e della titolare di Elevata Qualificazione 3.6 Arch. Marzia Di Fazio, e che si allega come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione: relazione dalla quale 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, la variante al piano di lottizzazione del Comparto "AT1" in località Apsella del Comune di Montelabbate indicata in oggetto, in quanto non sono emersi impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, poiché trattasi di un'area già ampiamente edificata e localizzata in un contesto prevalentemente urbanizzato del territorio, che necessita di essere ultimata garantendo il completamento dei relativi servizi di zona. Le modifiche previste, inoltre, saranno compensate da un incremento del verde pubblico e delle piantumazioni, con un effetto positivo dal punto di vista ambientale e della riduzione della superficie impermeabilizzata.

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;

copia informatica per consultazione

- 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;

copia informatica per consultazione

- 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 del Comparto "AT1" in località Apsella – progetto di completamento e 2° variante per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del Comune di Montelabbate, per le motivazioni espresse nella relazione istruttoria prot. n. 39722 del 22/09/2026, allegata come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione.

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

3. **DI DARE MANDATO** agli uffici di inviare la presente determinazione al Comune di Montelabbate.

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.

copia informatica per consultazione

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

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

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

8. **DI RAPPRESENTARE**, ai sensi dell'art. 3, comma 4 della L. 241/1990, che avverso il presente atto è possibile, ai sensi dell'art. 29 del Codice del processo amministrativo di cui al D.Lgs. n. 104/2010, proporre, innanzi al TAR Marche, nel termine di decadenza di sessanta giorni, azione di annullamento per violazione di legge, incompetenza ed eccesso di potere; contro il medesimo atto è ammessa altresì la presentazione, entro centoventi giorni, del ricorso straordinario di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 1199/1971, come modificato dall'art. 6 del D.L. n. 19 del 19.02.2026 convertito dalla Legge n. 50 del 20.04.2026.

Il Dirigente del Servizio 3
PACCHIAROTTI ANDREA
sottoscritto con firma digitale

copia informatica per consultazione

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

OGGETTO: COMUNE DI MONTELABBATE - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 179/2025 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO "AT1" IN LOCALITA' APSELLA - PROGETTO DI COMPLETAMENTO E 2° VARIANTE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE: 3258 / 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 23/09/2026

La Titolare di E.Q 3.6
Arch. Marzia Di Fazio
sottoscritto con firma elettronica

copia informatica per consultazione

Pesaro, 22/09/2026

Class. 009-7 F. 77/2026
Cod. Proc. VS26MP402

OGGETTO: COMUNE DI MONTELABBATE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 179/2025 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO "AT1" IN LOCALITA' APSELLA – PROGETTO DI COMPLETAMENTO E 2° VARIANTE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

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 Montelabbate non ha assunto tale competenza.

1.3 Avvio del procedimento:

Il Comune di Montelabbate, con nota prot. 11728 del 07/09/2026, acquisita agli atti con prot. 37778 del 08/09/2026, 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 Comparto AT1 in località Apsella – Progetto di completamento e 2° variante per la realizzazione delle opere di urbanizzazione".

La documentazione acquisita agli atti è la seguente:

- "Rapporto Preliminare di screening semplificato" denominato: - Relazione Tecnica;

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 del “Rapporto Preliminare di screening semplificato”, (modulo predisposto dalla Regione Marche con il Documento di indirizzo per la VAS, approvato dalla Regione Marche con Decreto n. 13 del 17 gennaio 2019)
- Tav. Urb.00 - Zonizzazione e Verifica standard
- Tav. Urb.01 - Individuazione Opere Collaudate e in VAR
- Tav. Urb.02 - Stato di Progetto PdC12-2013
- Tav. Urb.03 - Stato di Progetto in variante
- Tav. Urb.04 - VIABILITA
- Tav. Urb.05 - RETE BIANCHE
- Tav. Urb.06 - RETE NERE
- Tav. Urb.07 - RETE IDRICA
- Tav. Urb.08 - RETE GAS METANO
- Tav. Urb.09 - TELECOM
- Tav. Urb.10 - RETE ENEL
- Tav. Urb.11 - Pubblica Illuminazione
- Tav. Urb.13 - Segnaletica Viabilità Pubblica

Questa Amministrazione Provinciale, con nota prot. 38698 del 15/09/2026, 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.

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 in quanto dichiarava *che la variante non interferisce con particolari vincoli o tutele ambientali sulle quali altri enti hanno specifiche competenze ambientali.* Questo Servizio, in qualità di autorità competente, dopo una prima disamina della documentazione trasmessa, pur rilevando una interferenza dell’area di variante con l’ambito di tutela paesaggistica del fiume Foglia, visto la modesta entità della variante non ha ravvisato la necessità di consultare la Soprintendenza ai fini dello screening di VAS, confermando di fatto la proposta del Comune.

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. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Il piano particolareggiato oggetto di intervento riguarda un'area identificata come "AT1" ubicata in località Apsella di Montelabbate, tra la strada Montelabbatese, la S.P. n.26, via Apsella e via Bamberga, accessibile da via 1° Maggio. Si tratta di un comparto edificatorio identificato dal PRG vigente come "Zona D5 terziario di nuovo impianto - attrezzature di interesse generale", disciplinato dall'art. 6.7.2 delle NTA, che comprende anche la realizzazione di edifici ad uso residenziale.

L'area di progetto si estende per una superficie territoriale di circa 29.280 mq.

Il piano attuativo è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 20/12/2006, seguita dal Permesso di Costruire n.12 del 26.04.2007 per le opere di urbanizzazione dell'area AT1 e convenzione urbanistica del 02.03.2007; Variante alla convenzione con Delibera di approvazione di C.C. n.4 del 05.04.2012; 1° Variante alle opere di lottizzazione con P.d.C. n.2 del 27.03.2013.

Ad oggi le opere realizzate e cedute in data 21.10.2013, sono le seguenti:

- Rotatoria su via Aspella - via Abadia, realizzazione di cordolature, asfalti, pavimentazioni, sistemazione del terreno interno alla rotatoria, realizzazione dello smaltimento delle acque piovane con collegamento su rete fognante di lottizzazione, realizzazione delle canalizzazioni per installazione della pubblica illuminazione, installazione della segnaletica orizzontale e verticale;
- Collettore idrico su via Abadia per approvvigionamento idrico della zona S.Tommaso;
- Terra armata in prossimità della rotatoria sulla scarpata che afferisce al comparto PEEP "B0" (Tav. 03 e 04);
- Rete di smaltimento delle acque bianche interne al comparto fino al recapito su fosso Apsa e relative caditoie stradali sulla strada di lottizzazione (Tav. 05);
- Rete di smaltimento delle acque nere fino al recapito su condotta comunale esistente (Tav. 06);
- Rete idrica (Tav. 07);
- Rete Gas Metano (Tav. 08);
- Rete Telecom (Tav. 09);
- Rete Enel con relativa cabina di trasformazione (Tav. 10);
- Pubblica Illuminazione, canalizzazioni e relativi pozzetti e armature stradali su nuova strada di lottizzazione via 1° Maggio e rotatoria via Abadia - Apsella (Tav. 11);
- Verde pubblico sistemazione del terreno in prossimità della Strada delle Regioni e dell'incrocio della nuova strada di lottizzazione e via Abadia (Tav. 12);
- Strada di lottizzazione completa di marciapiedi e dei masselli autobloccanti colorati e i relativi abbassamenti per il superamento delle barriere architettoniche, pavimentazioni dei parcheggi pubblici con masselli drenanti (Tav. 03);

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

- Realizzazione dei parcheggi aggiuntivi su lato Strada delle Regioni con relative pavimentazioni in massello drenante;
- Parcheggi e asfaltatura completa di via Bamberga;
- Tutta la segnaletica stradale verticale ed orizzontale;
- Ampliamento del depuratore di Apsella;
- Locale al piano primo del lotto “T”.

La presente proposta di variante al P.P. è finalizzata al completamento del complesso edificatorio AT1 attraverso la modifica delle opere concessionate (con permesso di costruire n.12 del 2007 e successiva Variante P.d.C. n.2 del 27.03.2013), oltre all’accoglimento di alcune varianti non sostanziali al progetto originario.

La variante interessa la porzione del comparto che si estende a sud e corre lungo Via Apsella, per una superficie di circa 9000 mq, e consiste nella riduzione delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione, pari a circa 1700 mq, che verranno lasciate a verde pubblico.

In particolare la proposta di modifica consiste nei seguenti interventi:

1. Completamento delle opere di lottizzazione e cessione al Comune degli interventi già realizzati:
   - sistemazione del Verde pubblico con la piantumazione di alberature e livellamento del terreno esistente;
   - realizzazione della rete fognaria lungo via Apsella
2. Cessione di n.2 locali a destinazione commerciale (Farmacia e Ambulatori medici da realizzare al p.t. dell’edificio presente nel lotto “T”) di circa 120 mq;
3. Monetizzazione degli interventi che non verranno attuati:
   - pista ciclabile ed il relativo sottopassaggio di collegamento con l’adiacente Area P.E.E.P.;
   - ampliamento del tracciato viario di via Apsella e relativo parcheggio con sistemazione stradale;
   - rete pubblica di illuminazione della pista ciclabile.

Relativamente alle quote di standard urbanistici viene verificato il rispetto delle quote minime previste dal vigente PRG.

Al contrario di quanto affermato nella richiesta avanzata dal Comune con nota prot. 11728 del 07/09/2026, gli elaborati ed il modulo allegato al rapporto di screening semplificato evidenziano la presenza dei seguenti vincoli e/o ambiti di tutela ambientale:

- Ambito di tutela diffusa di PPAR di derivazione geomorfologica - Aree a fondovalle con presenza di terreni incoerenti grossolani, con falda acquifera a profondità maggiore di 5 m, di cui all'art. 4.5.1.1 delle NTA del PRG;

- Ambito di tutela speciale di PPAR – Aree “V” ad alta percettività visuale – di cui all'art. 4.6.3 delle NTA del PRG;

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

- Vincolo Paesistico Ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 146 Comma 1 lettera c, dovuto alla presenza del Fosso Apsella.

4. VALUTAZIONE DI SIGNIFICATIVITA' DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

Come illustrato al paragrafo precedente la proposta di variante in oggetto si pone l'obiettivo di completare il Comparto urbano AT1 -a destinazione d'uso terziario di nuovo impianto - ubicato in località Apsella di Montelabbate, non ancora ultimato, prevedendo alcune modifiche non sostanziali all'originario progetto che consistono in una diversa sistemazione delle urbanizzazioni, senza riduzione degli standard minimi previsti dal PRG, oltre alla cessione di n.2 locali a destinazione commerciale da realizzare all'interno del lotto T e alla monetizzazione delle opere non attuate.

Si tratta di un'area già ampiamente edificata e localizzata in un contesto prevalentemente urbanizzato del territorio, posta tra la strada montelabbatese e due aree residenziali, che necessita di essere ultimata garantendo il completamento dei relativi servizi di zona.

La previsione di ridurre le opere di urbanizzazione del piano originario, ossia l'eliminazione dell'ampliamento del tracciato viario di via Apsella con relativo parcheggio e la realizzazione della pista ciclabile con relativo sottopassaggio, sarà compensata con l'implementazione del verde pubblico e delle piantumazioni, con un effetto positivo dal punto di vista ambientale e della riduzione della superficie impermeabilizzata.

Tale modifica, seppur comporti una limitata diminuzione degli standard urbanistici previsti dal progetto originario del 2006, non incide sulle quantità minime previste dal PRG – superiori rispetto a quelle del D.M. n. 1444/68 - così come si evince dalla tabella di verifica degli standard illustrata nella Tav. Urb. 001.

Come già evidenziato al precedente paragrafo 2, nonostante l'area risulti marginalmente interessata dal vincolo paesaggistico, derivante dal art. 142, comma 1 lett c) del D.Lgs. 42/2004, questo ufficio, data la modesta entità delle modifiche previste con la variante in oggetto e nell'ottica dell'economicità dei procedimenti amministrativi, non ha ritenuto necessario acquisire il contributo della Soprintendenza, in qualità di SCA ai fini dello screening di vas, in considerazione del fatto che il Comune sarà comunque tenuto a richiedere il relativo parere di competenza nell'ambito dell'attuazione degli interventi previsti.

Alla luce di quanto sopra argomentato, questo ufficio, ritiene che l'attuazione del variante medesima proposta dal Comune di Montelabbate non determini alcun impatto significativo sull'ambiente e sul patrimonio culturale tale da richiederne l'assoggettamento a VAS, visti anche i criteri di cui all'Allegato I di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/06.

5. CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto questo ufficio, propone di esprimere parere favorevole per l'esclusione della variante al piano in oggetto dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/06.

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 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 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.

mdf/rc

file:\\PSSIVFS9\Zone\Uzone\UURBA\01-6-97\141URBA\1421VAS\26vas\26MP40202_relazione istruttoria.doc

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