Provincia di Pesaro e Urbino

Anno Prop. : 2026
Num. Prop. : 3364

Determinazione n. 1347 del 07/10/2026

OGGETTO: COMUNE DI MONDOLFO - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 179/2025 - AGGIORNAMENTO AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN VARIANTE NON SOSTANZIALE, AVENTE DESTINAZIONE URBANISTICA INDUSTRIALE RELATIVAMENTE AL COMPARTO PDL N. 28, SITO IN VIA MEUCCI - LOCALITA' CENTOCROCI.

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.;

copia informatica per consultazione

- 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 Mondolfo in qualità di autorità procedente, acquisita al protocollo di questa Amministrazione Provinciale con n. 18523 del 28/04/2026 e n. 20010 del 07/05/2026, 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 l’“*Aggiornamento al Piano di Lottizzazione in variante non sostanziale, avente destinazione urbanistica industriale relativamente al Comparto PdL n.28, sito in Via Meucci - località Centocroci*”.

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 la variante in oggetto è ascrivibile a questa Provincia.

VISTI i contenuti della variante al piano di lottizzazione in oggetto, sinteticamente descritti qui di seguito:
L’area oggetto di intervento è situata nella parte bassa della vallata del fiume Cesano, in una vasta zona industriale risalente al 1980-1990; è delimitata a Nord-Est dal fosso “Val del Pozzo”, a Sud dalla strada SP 424 “Strada Provinciale Valcesano e ad Ovest dalla strada SP 17 “Strada Provinciale Mondolfese”. La proposta di variante interessa l’aggiornamento del Piano di Lottizzazione - P.d.L. n. 28 - relativo ad un vecchio comparto di espansione industriale su cui insiste l’edificio di proprietà della ditta “Moretti Forni”, sito in via Meucci n. 4 del Comune di Mondolfo. Il piano di lottizzazione originario è stato adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 31/03/1989 ed approvato in via definitiva, ai sensi della L.R. n. 19/1979, con D.C.C. n. 8 del 16/02/1992, unitamente allo schema di convenzione che ne regola l’attuazione. L’area interessata dal piano è classificata dal PRG vigente come Zona D1 “Artigianali-industriali di completamento con piano attuativo esecutivo”, disciplinata dall’art. 24 delle N.T.A..
Le previsioni dello strumento attuativo risultano decadute in quanto non sono state completamente attuate durante il periodo di efficacia temporale. L’aggiornamento del piano attuativo permetterà di

copia informatica per consultazione

dare compiuta esecuzione alle opere di urbanizzazione non ancora completate consentendo altresì l'ampliamento di edificio produttivo esistente senza determinare alcun incremento della superficie edificabile originariamente prevista dal piano di lottizzazione ma, al contrario, prevedendo un modesto decremento della superficie residua edificabile che da 7.736 mq passa a 4.952 mq, con una riduzione di 2.784 mq.

VISTA e condivisa integralmente la relazione istruttoria prot. n. 41298 del 06/10/2026, 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 la variante al piano attuativo 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, con la raccomandazione che siano tenute in considerazione le indicazioni fornite dagli SCA nei pareri allegati e quelle indicate dall'ufficio relativamente alle piantumazioni nell'area adibita a parcheggio, al fine di mitigare gli impatti degli interventi.

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"*;

copia informatica per consultazione

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

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

EVIDENZIATO:

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

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

copia informatica per consultazione

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

Tutto ciò premesso

D E T E R M I N A

1) **DI 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, l'aggiornamento al Piano di Lottizzazione in variante non sostanziale, avente destinazione urbanistica industriale relativamente al Comparto PdL n.28, sito in Via Meucci - località Centocroci" del Comune di Mondolfo, per le motivazioni espresse nella relazione istruttoria prot. n. 41298 del 06/10/2026, allegata come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione, **con le seguenti raccomandazioni:**
   - **a)** al fine di ridurre l'impatto paesaggistico degli interventi, di garantire l'ombreggiamento dei posti auto, di limitare l'effetto "isola di calore" delle aree urbanizzate, si consiglia la piantumazione di alberature ad alto fusto nell'area adibita a parcheggio. Tali piantumazioni, in linea con gli indirizzi del vigente PTC e del Regolamento edilizio Tipo (RET), approvato con DGR N.873 del 12/07/2021, dovranno essere in quantità di almeno 1 albero ogni 25 mq di superficie, di specie preferibilmente autoctona, aventi elevata capacità di ombreggiamento, con apparato radicale contenuto e profondo, e con assenza di fruttificazione ed essudati;
   - **b)** dovranno essere tenute in considerazione le raccomandazioni e le prescrizioni formulate dal Genio Civile della Regione Marche e dalla Soprintendenza nei pareri espressi in qualità di soggetti con competenze in materia ambientale (SCA).

2) **DI EVIDENZIARE** che nelle delibere di adozione/approvazione del piano in oggetto si dovrà dare atto dell'esito di tale procedimento;

3) **DI DARE MANDATO agli uffici di inviare** la presente determinazione al Comune di Mondolfo e, per opportuna conoscenza, a tutti i soggetti competenti in materia ambientale (SCA) coinvolti nella procedura di verifica in oggetto, qui di seguito elencati:
   - Regione Marche - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio - Settore Genio Civile;
   - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche.

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,

copia informatica per consultazione

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 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 MONDOLFO - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 179/2025 - AGGIORNAMENTO AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN VARIANTE NON SOSTANZIALE, AVENTE DESTINAZIONE URBANISTICA INDUSTRIALE RELATIVAMENTE AL COMPARTO PDL N. 28, SITO IN VIA MEUCCI - LOCALITA' CENTOCROCI.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE: 3364 / 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 06/10/2026

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

copia informatica per consultazione

Pesaro, 06/10/2026

Class. 009-7 F.60/2024
Cod. Proc. VS24MG401

OGGETTO: COMUNE DI MONDOLFO - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 179/2025 – AGGIORNAMENTO AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN VARIANTE NON SOSTANZIALE, AVENTE DESTINAZIONE URBANISTICA INDUSTRIALE RELATIVAMENTE AL COMPARTO PDL N. 28, SITO IN VIA MEUCCI - LOCALITA' CENTOCROCI.

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 Mondolfo non ha assunto tale competenza.

1.3 Avvio del procedimento:

Il Comune di Mondolfo, con nota prot. 17173 del 28/05/2024, acquisita agli atti con prot. 21244 del 28/05/2024, ha trasmesso a questa Amministrazione Provinciale la richiesta per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità in forma semplificata riguardante la - Variante al PRG vigente della Lottizzazione PdL 28 decaduta da "Zona produttiva D1" a "Zona produttiva D2" con richiesta di capacità edificatoria in detrazione.

Con nota prot. 21757 del 31/05/2024 questa Provincia ha comunicato il mancato avvio del procedimento per richiesta chiarimenti e carenza documentale.

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

Il Comune ha trasmesso la documentazione integrativa con prot. 14757 del 28/04/2026 e prot. 15794 del 07/05/2026, acquisita agli atti provinciali rispettivamente con prot. n. 18523 del 28/04/2026 e n. 20010 del 07/05/2026.

La documentazione completa acquisita agli atti del fascicolo informatico n. 60/2024 è costituita dai seguenti elaborati:

- Rapporto Preliminare di screening semplificato
- Allegato del “Rapporto Preliminare di screening semplificato”
- RPSS01_Rapporto Preliminare di screening semplificato
- RPSS02_Allegato del “Rapporto Preliminare di screening semplificato”
- RPSS03a_quadro pianificatorio – urbanistica
- RPSS03b_quadro pianificatorio – ecologia+REM
- RPSS04_valutazione sostenibilità ambientale
- RPSS05a_rilievo foto area vasta
- RPSS05b_rilievo foto area locale
- RPSS06_relazione paesaggistica
- Bozza di delibera
- PUA01 RELAZIONE TECNICA CON PRG
- PUA03 SCHEMA NUOVA CONVENZIONE
- PUA04 AREE DA CEDERE
- PUA06 ESTRATTO DI MAPPA
- PUA09 CME PRELIMINARE
- PUA10 RILIEVO
- PUA11 RETI FOGNANTI
- PUA12 ACQUEDOTTO METANO
- PUA13 RETE ENEL
- PUA14 RILIEVO PI
- PUA15 PROGETTO PI
- PUA16 RETE TELECOM
- SGI01_RELAZIONE GEOLOGICA, SISMICA, IDROGEOLOGICA
- SGI02_VERIFICA COMPATIBILITA’ IDRAULICA
- Modulo di screening VAS semplificata a firma del responsabile del Comune
- Relazione integrativa del 30-06-2026
- Certificato di destinazione urbanistica
- Planimetria generale con ampliamento e distanza dal fosso

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

- Prospetti- Sezioni- Particolare- Pianta copertura

Questa Amministrazione Provinciale, a seguito delle suddette integrazioni documentali, con nota prot. 20452 del 11/05/2026, ha comunicato l'avvio del procedimento, individuando come soggetti competenti in materia ambientale (SCA) da coinvolgere nell'ambito della procedura in oggetto i seguenti enti:

1. Regione Marche - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio - Settore Genio Civile Marche;
2. Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche.

Con nota prot. 20565 del 12/05/2026, questo Servizio ha provveduto a richiedere il parere ai suddetti SCA per la verifica di assoggettabilità a VAS semplificata, ai sensi dell'art. 12 comma 2 del D.lgs. 152/06.
La Soprintendenza, con nota prot. 8936 del 04/06/2026, acquisita agli atti provinciali con prot. 24850 del 04/06/2026, ha richiesto specifica documentazione integrativa al fine di poter esprimere il proprio parere.
Questa Provincia, con lettera prot. 25298 del 08/06/2026, ha comunicato la sospensione dei termini procedimentali sino alla data di acquisizione della suddetta integrazione documentale.
Il Comune di Mondolfo, con successive note del 30/06/2026 e 09/07/2026, acquisite agli atti provinciali rispettivamente con prot. 29052 del 01/07/2026 e n. 30777 del 10/07/2026, ha trasmesso la documentazione richiesta dalla Soprintendenza dal citato SCA.

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 sono stati individuati, in qualità di SCA, la Regione Marche - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio - Settore Genio Civile Marche Nord, per il parere di compatibilità geomorfologica ed idraulica, di cui all'art. 89 del DPR 38/2001 e art. 31 della L.R. 19/2023, e la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche, per la presenza del vincolo di tutela paesaggistica di cui all'art. 142, comma 1 lett. c), del D.Lgs. 42/2004 (corsi d'acqua).
La **Regione Marche - Settore Genio Civile**, ha espresso il proprio contributo con nota prot. 1123148 del 25/08/2026, acquisita agli atti di questa Provincia con prot. 36250 del 25/08/2026.
La **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche**, ha espresso il proprio parere con nota prot. n. 15133 del 24/09/2026, acquisito agli atti con prot. 40261 del 29/09/2026.

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

copia informatica per consultazione

I suddetti pareri sono allegati come parte integrante e sostanziale alla presente relazione istruttoria (Allegato A).

3. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

L'area oggetto di intervento è situata nella parte bassa della vallata del fiume Cesano, in una vasta zona industriale risalente al 1980-1990; è delimitata a Nord-Est dal fosso "Val del Pozzo", a Sud dalla strada SP 424 "Strada Provinciale Valcesano e ad Ovest dalla strada SP 17 "Strada Provinciale Mondolfese".

La proposta di variante interessa l'aggiornamento del Piano di Lottizzazione - P.d.L. n. 28 - relativo ad un vecchio comparto di espansione industriale su cui insiste l'edificio di proprietà della ditta "Moretti Forni", sito in via Meucci n. 4 del Comune di Mondolfo. Il piano di lottizzazione originario è stato adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 31/03/1989 ed approvato in via definitiva, ai sensi della L.R. n. 19/1979, con D.C.C. n. 8 del 16/02/1992, unitamente allo schema di convenzione che ne regola l'attuazione.

L'area interessata dal piano è classificata dal PRG vigente come Zona D1 "Artigianali-industriali di completamento con piano attuativo esecutivo", disciplinata dall'art. 24 delle N.T.A..

Le previsioni dello strumento attuativo risultano decadute in quanto non sono state completamente attuate durante il periodo di efficacia temporale; lo schema di convenzione del PdL n. 28 prevedeva la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, quali la viabilità, i parcheggi, le aree a verde e le reti tecnologiche.

A seguito di un sopralluogo effettuato dal Comune di Mondolfo in data 14/05/2002 per la verifica dello stato di avanzamento dei lavori, è stata accertata la realizzazione delle seguenti opere:

• strada di via Meucci, comprensiva di marciapiede e impianto di pubblica illuminazione;
• realizzazione dei relativi sottoservizi;
• sistemazione a verde e realizzazione dei parcheggi sul lato nord-ovest (ancora da ultimare).

Ad oggi tali interventi risultano ancora incompleti e, di conseguenza, non si è mai proceduto alla cessione delle aree interessate all'Amministrazione comunale. Si precisa inoltre che, al tempo, il fabbricato industriale è stato realizzato con una superficie coperta ridotta rispetto alle previsioni dell'attuale PRG (certificato di agibilità del 05/10/2005), per complessivi 9214 mq.

La variante proposta nasce dall'esigenza della ditta proprietaria di ampliare l'edificio produttivo esistente (da destinare a deposito) per far fronte alle nuove esigenze produttive legate allo sviluppo commerciale dell'azienda.

La previsione riguarda il completamento del fabbricato esistente (identificato al Catasto con i foglio n.13, mappale n.446) con un nuovo fabbricato da costruire nell'area adiacente (identificato al catasto con il foglio n.13, mappali nn. 426, 613) pari ad una superficie coperta di 4952 mq.

Inoltre l'aggiornamento del piano attuativo permetterà di dare compiuta esecuzione alle opere di urbanizzazione non ancora completate.

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

I parametri urbanistici vigenti e quelli di progetto oggetto di variante sono riassunti nelle seguenti tabelle:

Zona D - COMPARTO PL 28 (approvato con delibera di C.C. 08/1992) - VIGENTE	
Zona D	**Valori**
Superficie Territoriale (ST)	38.170
Superficie coperta	16.950 *
Superficie opere di urbanizzazione (S1+S2)	8.500 **

** L'edificio esistente è stato realizzato per una superficie coperta di 9.214 mq, con un residuo pari a 7.736 mq.*

*** I recenti approfondimenti progettuali effettuati dai tecnici di parte con la strumentazione tecnica in loro possesso, hanno consentito di verificare che le superfici destinate alle opere di urbanizzazione, oggetto di cessione, sono risultate pari a 8.841 mq.*

Zona D1 - COMPARTO PL 28 - VARIANTE	
Zona D1	**Valori**
Superficie Territoriale (ST)	38.170 mq
Superficie coperta	4.952 < 7.736 mq
Superficie opere di urbanizzazione (oggetto di cessione a seguito di aggiornamento)	8.847 > 8.841 mq**

L'aggiornamento del piano, oltre a prevedere il completamento delle opere di urbanizzazione, si pone in linea di continuità con il P.d.L. 28/92, in quanto non comporta variazioni ai parametri urbanistici né alle Norme Tecniche di Attuazione attualmente vigenti. Sarà pertanto necessario aggiornare la Convenzione urbanistica, definendo puntualmente le aree da cedere al Comune di Mondolfo, che ammontano a circa 8847 mq.

Dal punto di vista della progettazione dell'area, si prevedono gli interventi di seguito descritti.

- Relativamente alla viabilità, è prevista la sistemazione della sede stradale esistente, attualmente in condizioni discrete, attraverso la posa di un nuovo strato d'usura in conglomerato bituminoso. Per quanto concerne l'area esterna al cancello carrabile esistente, si interverrà con attività di fresatura e successiva stesa di un nuovo tappetino. È inoltre prevista l'installazione di un nuovo cancello scorrevole, arretrato rispetto all'attuale posizione, per regolare l'accesso allo stabilimento "Moretti Forni". Lungo via Meucci, si prevede l'ampliamento della carreggiata mediante l'utilizzo della banchina non asfaltata, che sarà destinata a parcheggio in linea. Il nuovo tratto stradale, realizzato in conglomerato bituminoso, sarà delimitato verso la scarpata da una cunetta fuori terra, finalizzata a una corretta regimazione delle acque meteoriche. La scarpata esistente, già regolarizzata nel 2009 con pendenza adeguata, presenta oggi una folta vegetazione spontanea che ne garantisce la stabilità; in corrispondenza di una zona circoscritta dove si sono formati dei solchi, si prevede un intervento di ripristino e il convogliamento delle acque

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

piovane nella rete esistente. È prevista infine la riqualificazione del marciapiede esistente, mediante la posa di masselli autobloccanti o, in alternativa, l'asfaltatura su un nuovo sottofondo adeguato.

- Il parcheggio oggetto di cessione al Comune, caratterizzato da fondo permeabile, verrà destinato ad opere di riqualificazione che ne manterrà le attuali caratteristiche di invarianza idraulica, prevedendo la pulizia del piano di posa e la risistemazione con materiale stabilizzato. Sul lato ovest si interverrà con la manutenzione della vegetazione sulla scarpata esistente.
- Il fosso "Valle del Pozzo" (o "Bottacchio"), rappresenta l'unica presenza idrografica superficiale, che scorre a ridosso del confine nord-est del lotto. Le aree da cedere, site in prossimità del parcheggio pubblico e lungo il fosso, saranno oggetto di manutenzione ordinaria mediante sfalcio dell'erba, eliminazione di cespugli e residui vegetali, e potatura delle alberature esistenti.
- L'impianto di pubblica illuminazione, attualmente funzionante ma collegato alla rete privata aziendale, si prevede il distacco dalla rete privata, l'allacciamento alla rete pubblica e l'adeguamento tecnologico con corpi illuminanti a LED. Il tratto limitrofo all'area di lottizzazione, lungo via Valcesano, verrà dotato dell'illuminazione pubblica al fine di migliorare le condizioni di sicurezza stradale. Tale intervento dovrà essere oggetto di puntuale progetto esecutivo e dovrà essere inserito nella convenzione urbanistica quale opera di urbanizzazione da realizzarsi a carico del soggetto attuatore.
- Gli altri impianti a rete (acquedotto, linea telefonica, rete gas a bassa pressione, ecc.) risultano regolarmente realizzati e in esercizio, in conformità con le convenzioni precedentemente sottoscritte.
- Parte delle opere di urbanizzazione del parcheggio, ancora da ultimare, ricadono all'interno dell'area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c), per la presenza del limitrofo fosso "Valle del Pozzo" (o "Bottacchio").

4. VALUTAZIONE DI SIGNIFICATIVITA' DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

Come descritto nel precedente paragrafo, trattasi di un aggiornamento al Piano di Lottizzazione n. 28, approvato con D.C.C. n. 8 del 16/02/1992 e ormai scaduto, finalizzato allo sviluppo dell'attività produttiva e di mercato dell'azienda "Moretti Forni", proprietaria del comparto artigianale, attraverso la realizzazione di un edificio (destinato a deposito) limitrofo all'esistente fabbricato industriale e, al contempo, al completamento delle opere di urbanizzazione non ancora ultimate. Il piano attuativo prevede inoltre l'aggiornamento della Convenzione urbanistica, che dovrà definire puntualmente le aree da cedere al Comune di Mondolfo, così come rappresentate nella Tav. PUA04 - Aree da cedere.

In primo luogo, per la valutazione degli impatti ambientali e del loro livello di significatività derivanti dall'attuazione del piano in oggetto, si è tenuto conto dei contributi espressi dagli enti competenti in materia ambientale (SCA) coinvolti nella presente procedura e, dunque, della Regione Marche - Settore Genio Civile Marche Nord e della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche, tutti allegati come parte integrante e sostanziale alla presente relazione (Allegato A).

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

Il contributo della **Regione Marche** non ha rilevato particolari impatti negativi tali da richiedere l'assoggettamento a VAS della variante in oggetto. La Regione ha invece fornito tutte le raccomandazioni e prescrizioni per le successive fasi di attuazione degli interventi, finalizzate a garantire la sostenibilità ambientale della previsione urbanistica con le condizioni geomorfologiche e idrauliche del territorio interessato.

La **Soprintendenza**, coinvolta nel presente procedimento per la presenza del vincolo di tutela paesaggistica, di cui all'art. 142 comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004, riferito al fosso del Bottacchio presente nei pressi dell'area, ha espresso parere favorevole al non assoggettamento a vas in quanto gli interventi previsti con la variante non comportano impatti significativi sui valori del contesto tutelato, fermo restando il rispetto della distanza tra il nuovo edificato e detto corso d'acqua.

Entrando nel merito della proposta di modifica al PdL n. 28/1989 in oggetto si evidenzia che tale variante non ha alcuna incidenza sostanziale sul vigente PRG, in quanto non modifica le destinazioni d'uso, nè la distribuzione dei carichi insediativi, né la dotazione degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68. Inoltre non sono previsti incrementi dimensionali o modifiche normative al Piano di Lottizzazione precedentemente approvato ma, al contrario, si prevede un modesto decremento della superficie attualmente edificabile passando da 7736 mq a 4952 mq, con una riduzione della superficie coperta per complessivi 2784 mq.

In base a quanto sopra evidenziato;

Viste le modeste modifiche introdotte rispetto all'attuale Piano di Lottizzazione n.28, che tra l'altro determinano una lieve riduzione della superficie attualmente edificabile;

Considerato che l'intervento previsto dal piano adotta misure di contenimento della impermeabilizzazione del suolo attraverso l'impiego di pavimentazioni drenanti nelle aree di parcheggio pubblico e lungo i percorsi pedonali;

Questo ufficio ritiene che la previsione urbanistica in oggetto 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.

Si ritiene esclusivamente di raccomandare la piantumazione di alberature ad alto fusto nell'area adibita a parcheggio al fine di ridurre l'impatto paesaggistico degli interventi, di garantire l'ombreggiamento dei posti auto, di ridurre ulteriormente l'effetto "isola" di calore delle aree urbanizzate. Tali piantumazioni, in linea con gli indirizzi del vigente PTC e del Regolamento edilizio Tipo (RET), approvato con DGR N.873 del 12/07/2021, dovranno essere in quantità di almeno 1 albero ogni 25 mq di superficie e dovranno privilegiare specie autoctone con elevata capacità di ombreggiamento, con apparato radicale contenuto e profondo, e con assenza di fruttificazione ed essudati.

5. CONCLUSIONI

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

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

fornite dagli SCA nei pareri allegati; si raccomanda, inoltre, la piantumazione di alberature ad alto fusto nell'area adibita a parcheggio al fine di ridurre l'impatto paesaggistico degli interventi, di garantire l'ombreggiamento dei posti auto, di ridurre ulteriormente l'effetto "isola" di calore delle aree urbanizzate. Tali piantumazioni, in linea con gli indirizzi del vigente PTC e del Regolamento edilizio Tipo (RET), approvato con DGR N.873 del 12/07/2021, dovranno essere in quantità di almeno 1 albero ogni 25 mq di superficie e avere le seguenti caratteristiche e dovranno privilegiare le specie autoctone con elevata capacità di ombreggiamento, con apparato radicale contenuto e profondo, e con assenza di fruttificazione ed essudati.

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\24vas\24MG40106_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

Allegato A

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

Rif. P.G. n.648452 del 12/05/2026 Prov. PU
Cod.Fasc.420.60.70/2024/GCMN|4759
(VAS)

Spett.le
Provincia di Pesaro e Urbino
Servizio 3 – Ambiente – Urbanistica
Pianificazione Territoriale – Gestione
Riserva Naturale Statale "Gola del Furlo"
Attività Estrattive
c.a. Dr. Andrea Pacchiarotti
PEC: provincia.pesarourbino@legalmail.it

OGGETTO: Variante al PRG per la lottizzazione PDL 28 decaduta da zona produttiva D1 a zona produttiva D2, con richiesta di capacità edificatoria in detrazione, situata in località "Val del Pozzo", in Comune di Mondolfo. Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS in forma semplificata, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs 152/2006 e del Paragr.A.3, comma 5 della DGR 179/2025.
Contributo istruttorio.

In riferimento alla nota assunta al protocollo regionale con gli estremi riportati in epigrafe, con la quale la Provincia di Pesaro e Urbino, Servizio 3, ha trasmesso allo scrivente Settore Genio Civile Marche nord la documentazione completa per la Variante al PRG della lottizzazione PDL 28 in merito alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS in forma semplificata, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs 152/2006 e del Paragr.A.3, comma 5, della DGR 179/2025.

Considerato che la Provincia di Pesaro e Urbino ha reso disponibile la consultazione e lo scarico della documentazione completa, mediante accesso al link:https://box2.cst.pu.it/index.php/s/EKYBaDACdgXDY45.

Premesso:

- che in base agli adempimenti previsti dalla normativa vigente in materia di Valutazione Ambientale Strategica, il Settore Genio Civile Marche nord è stato individuato 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 variante con gli obiettivi di tutela e sostenibilità ambientale di rispettiva competenza;
- che gli aspetti ambientali riconducibili alla competenza dello scrivente sono: suolo, sottosuolo, acqua (superficiale e sotterranea), reticolo idrografico superficiale, ambiente ripariale, Demanio Pubblico-Ramo Idrico.

Valutato il contenuto del Rapporto Preliminare di Screening Semplificato a cura dell'Arch. Michele Pietropaolo (datato dicembre 2023), da cui risulta, in sintesi, quanto segue:

- L'area del Piano di Lottizzazione PdL n° 28 si trova nella parte bassa della vallata del fiume Cesano, in una vasta zona industriale risalente al 1980-1990, è delimitata a Nord e ad Est dal fosso "Val del Pozzo" mentre a Sud risulta la strada SP 424 "Strada Provinciale Valcesano e ad Ovest la strada SP 17 "Strada Provinciale Mondolfese".
- L'area che riguarda il Piano di Lottizzazione PdL n° 28 si colloca all'interno di una più ampia zona produttiva di Val del Pozzo. Il PRG del Comune di Mondolfo identifica l'area come Zona Urbanistica D1 – Zone Produttive di Completamento – Zone artigianali-industriali di completamento con piano attuativo

copia informatica per consultazione

esecutivo e ricade all'interno del Piano di Lottizzazione PdL n° 28 approvato in data 17 dicembre 1993 n° 3147. Lo strumento attuativo risulta decaduto nelle previsioni in quanto non attuato per intero durante il suo periodo di efficacia temporale.

- La proposta di variante, con richiesta di capacità edificatoria in detrazione, costituisce una variante al vigente PRG, non prevede modifiche dimensionali e normative al Piano di Lottizzazione PdL 28 precedentemente approvato e riguarda il completamento del fabbricato esistente (identificato al Catasto con i foglio n.13, mappale n.446) con un nuovo fabbricato da costruire nell'area adiacente (identificato al catasto con il foglio n.13, mappale n.441 e n.426) con la riduzione dimensionale del 40% rispetto alle previsioni urbanistiche, in dettaglio si prevedono::
  - il completamento del lotto mediante la costruzione di un nuovo fabbricato industriale adiacente a quello esistente con una riduzione dimensionale del 40% rispetto alle previsioni urbanistiche originarie del Piano di Lottizzazione;
  - la riclassificazione della zona produttiva di completamento del Piano di Lottizzazione PdL n° 28 da D1 "Zone produttive artigianali-industriali di completamento con piano attuativo esecutivo" a D2 "Zone produttive artigianali-industriali di completamento".

  La relazione indica che la variante proposta:
  - *"non determina variazioni della Superficie Territoriale di PRG in quanto riguarda opere già comunque autorizzabili;*
  - *non determina variazioni degli indici urbanistici di zona".*

Analizzata la documentazione trasmessa, si evidenzia quanto, in sintesi, a seguire:

Tav: PUA 01: Relazione Tecnica con estratto di PRG

La relazione riporta l'iter storico della lottizzazione, l'inquadramento urbanistico dell'area, la proposta di variante con l'indicazione che verranno successivamente completati alcuni interventi (strada via Meucci con parcheggio e marciapiede) e la cessione di un'area a verde.

Tav: PUA 11: Rilievo reti fognanti in scala 1:500 datata 08/12/2025

Dalla tavola si evince che gli scarichi delle acque bianche convergono nel fosso rio Bottacchio come anche le acque nere, dopo trattamento mediante impianto di depurazione privato.

Relazione Geologica – Sismica ed Idrogeologica - Invarianza Idraulica redatta dal Geol. Marco La Corte, recante data di dicembre 2025.

Dalla relazione risulta una sostanziale compatibilità degli interventi previsti con l'assetto morfologico, geologico e idrologico dell'area. La morfologia è sub-pianeggiante, le quote variano da 38-36 metri s.l.m. con modesta pendenze verso Sud-Est, in un terrazzo alluvionale di II° ordine del Fiume, Cesano, in sinistra idrografica. L'area è stata indagata con indagini eseguite in sito, la falda è stata rinvenuta ad oltre 2,0 m di profondità dall'attuale p.c. la verifica a liquefazione è stata omessa.

L'idrografia si caratterizza per la presenza del Fosso Valle del Pozzo che scorre a ridosso del confine Nord ed Est del lotto oggetto di studio. Lo stralcio del PAI vigente non riporta aree a rischio esondazione e/o in frana.

All'interno dell'area da completare di 4.952 m^2, circa 3.000 m^2 sono aree impermeabili (zone asfaltate di carico e scarico, piattaforma in c.a. autorizzata per struttura temporanea).

La relazione consiglia l'esecuzione di fondazioni profonde e la realizzazione di opere per la regimazione delle acque meteoriche, onde evitare ristagni ed infiltrazioni localizzate.

La relazione riporta il calcolo per l'invarianza idraulica da cui risulta un volume di circa 72,0 m^3, il dispositivo previsto farà ricorso ad un sistema di laminazione direttamente sulla copertura dell'edificio.

La relazione conclude indicando che "*Viste le condizioni geomorfologiche dell'area, le caratteristiche geomeccaniche dei terreni presenti nonchè le caratteristiche delle realizzande opere, è possibile escludere l'eventuale coinvolgimento delle stesse in fenomeni gravitativi e/o di instabilità superficiali o profonde. Secondo le indicazioni di progetto brevemente riassunte non si rilevano nel complesso elementi ostativi alla*

copia informatica per consultazione

realizzazione delle opere, né potenziali riflessi negativi delle stesse sulle attuali condizioni di stabilità delle aree oggetto di lavoro nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente documento, demandando in ogni caso al tecnico progettista strutturale ogni ulteriore valutazione.

Relazione: Verifica di Compatibilità Idraulica redatta dal Geol. Marco La Corte, recante data di dicembre 2025.

La relazione riporta uno studio dell'area redatto a livello preliminare da cui risulta che "*Lo sviluppo della sola Analisi Idrografica-Bibliografica-Storica, nell'ambito della Verifica Preliminare, permette di valutare le esclusione dai successivi livelli di analisi in quanto l'area interessata dalla strumento di pianificazione è posta ad una quota e ad una distanza tale da non essere sicuramente interessabile da potenziali fenomeni inondazione/allagamento del reticolo idrografico e non è sicuramente interessabile dalle dinamiche fluviali, anche in un orizzonte temporale di lungo periodo. In conclusione si ritiene pertanto che l'area non sia soggetta a pericolosità idraulica alcuna".*

Nel dettaglio, in sintesi, risulta che:

- l'idrografia si caratterizza per la presenza del fosso Val del Pozzo, il reticolo idrografico non ha subito modifiche negli ultimi 69 anni, la distanza con il lotto di interesse risulta di 35-40 m e "*la differenza di quota fra il ripiano in cui insiste il capannone industriale compresa l'area di nuova edificazione e l'asta idrografica del Fosso Val del Pozzo è di circa 6 m, scorrendo quest'ultimo incassato all'interno dei depositi alluvionali".*
- La cartografia del PAI vigente non riporta aree esondabili e/o in frana.
- *Il f*osso Valle del Pozzo nel tratto in esame risulta essere ancora un fosso privato mentre a valle della Strada Statale diventa un fosso demaniale.
- Risulta l'asseverazione sulla compatibilità idraulica delle trasformazione redatta dal Geol. Marco La Corte, recante data di dicembre 2025.

Considerato che:

- La variante urbanistica propone la trasformazione dell'area da zona D1 produttive artigianali-industriali di completamento con piano attuativo esecutivo a zona D2 - produttive artigianali-industriali di completamento, al fine di poter ampliare il complesso produttivo esistente della Moretti Forni S.p.a con l'edificazione di un nuovo fabbricato, adiacente a quello esistente.
- Gli studi specialistici prodotti a cura del Geologo Marco La Corte, indicano che l'area in argomento non presenta sotto il profilo geologico-geomorfologico particolari condizioni di pericolosità o criticità, pregiudizievoli per la Variante al PRG della lottizzazione PDL 28.
- Per quanto riguarda la VCI (Verifica di compatibilità idraulica) risulta uno studio redatto a livello preliminare in cui si attesta la sostanziale compatibilità della variante proposta, il fosso Valle del Pozzo (denominato anche Rio Bottacchio, tributario in sinistra del fiume Cesano), si colloca a circa 35-40 m di distanza dall'area di interesse a quote inferiori di circa 6 m, che escludono ogni possibile coinvolgimento da eventi di piena.
- Lo scarico delle acque è previsto nel fosso Val del Pozzo in un tratto in cui il corso idrico risulta privato mentre a valle della S.P. 424 "Strada Provinciale Valcesano" il fosso risulta demaniale.
- La cartografia del PAI vigente non individua aree in frana e/o esondazione in corrispondenza dell'area di interesse. Il 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 in esondazione. L'area risulta esterna anche alle "*Aree a potenziale rischio significativo di alluvione*" individuate dal PAI.
- Con Decreto Presidenziale della Regione Marche n.3780 del 07/06/1990 è stato approvato ai sensi dell'art.3 della L.R. n.24 del 21/08/1984 *"delega ai comuni delle funzioni amministrative concernente la protezione delle bellezze naturali"* il piano di lottizzazione con prescrizioni.
- Il Settore Genio Civile Marche nord con parere n.4040/2024 (trasmesso al Comune di Mondolfo con prot.reg.n.1288478 del 09/10/2024 si è espresso per la variante al PRG per la modifica della destinazione

copia informatica per consultazione

urbanistica di area da zona D1 "Produttivo di espansione" a zona D2 "Produttivo di completamento", in loc. "Val del Pozzo", via Meucci 4, nel Comune di Mondolfo ai sensi dell'art. 89 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed accertamenti art. 31 Legge Regionale Marche 30 novembre 2023 n. 19 esprimendo un parere favorevole con prescrizioni cogenti.

Per quanto sopra esposto e considerato si ritiene, relativamente ai temi-aspetti ambientali di specifica competenza di questo Settore Regionale, che la Variante al PRG della lottizzazione PDL 28, 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:

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 nel parere n.4040/24 reso dal Settore Genio Civile Marche nord, recante prot.reg.n.1288478 del 09/10/2024 (trasmesso al Comune di Mondolfo) in cui vi sono prescrizioni cogenti per la variante al PRG di interesse.

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

2. Aspetti Geologici-Geotecnici e Sismici

- La progettazione esecutiva 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.
- 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'edificato, in modo da evitare ristagni ed infiltrazioni localizzate.
- Per quanto riguarda le tipologie fondali, per il nuovo edificato, si consiglia di prevedere l'utilizzo di pali in c.a. adeguatamente immorsati nei terreni competenti e/o nel substrato integro.
- 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 Progettazione esecutiva è necessario un approfondimento idrologico e idraulico dell'area con una valutazione (se disponibile) dei valori di portata proposti dalla Regione Marche, nello studio commissionato al CIMA e suoi eventuali aggiornamenti, in modo da valutare l'effettiva capacità di smaltimento delle sezioni idrauliche del fosso Val del Pozzo prendendo in considerazione eventi a carattere eccezionale, con una valutazione su eventuali opere di mitigazione del rischio idraulico.
- A protezione di beni e persone dal rischio idraulico si ritiene di fondamentale importanza, considerati anche i sempre più frequenti eventi meteorologici estremi collegati ai cambiamenti climatici, assicurare nel tempo il mantenimento dell'officiosità idraulica del tratto di interesse di detto corso d'acqua, mediante periodica pulizia e manutenzione (ordinaria e straordinaria), compresi anche tutti manufatti di recapito (presenti e futuri) e l'attraversamento stradale, affinché non si manifestino restringimenti/occlusioni, a scapito del regolare deflusso delle acque verso valle.
- Per quanto attiene ai recapiti su fossi privati si richiama in particolare l'art. 913 e seguenti del Codice Civile e il Capo V del R.D. 523/1904, in relazione allo smaltimento delle acque tra fondi confinanti, restando in ogni caso a totale carico degli interessati, in proporzione al beneficio tratto, la pulizia e manutenzione nonché i lavori di sistemazione/adeguamento del corpo idrico recettore, che si rendessero eventualmente necessari per garantire il corretto smaltimento delle portate attese, congiuntamente all'adozione di appropriati accorgimenti atti ad evitare lo sviluppo di erosioni nei punti di recapito delle condotte di scarico e la riduzione della sezione di deflusso.

copia informatica per consultazione

- Per lo scarico delle acque meteoriche è necessario un approfondimento affinchè il corpo ricevente sia in grado di smaltire le nuove portate.
- Per quanto riguarda il rispetto del principio dell'invarianza idraulica è necessario, in sede di progettazione esecutiva, 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 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.

Conclusioni

A conclusione dell'istruttoria svolta e con specifico riferimento ai temi ambientali di competenza si ritiene che la variante proposta non comporti impatti significativi sull'ambiente, tali da richiedere l'assoggettabilità a VAS, a condizione che si tenga conto di quanto sopra esposto.

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.

Si allega:

- Decreto Presidenziale della Regione Marche n.3780 del 07/06/1990.
- Parere del Settore Genio Civile Marche nord n.4040/2024.

Cordiali saluti

Responsabile
Aspetti Geomorfologici
Geol. Tosti Luigi Alberto

Il Dirigente Sostituito
Genio Civile Marche Nord
Arch. Lucia Taffetani

(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)

copia informatica per consultazione

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

Rif. P.G. n. 384306-384313 del 03/04/2024
Cod.Fasc.420.60.70/2024/GCMN/4759

Parere 4040/24

Spett.le
Comune di Mondolfo
Settore Quarto
Urbanistica-Suap-Edilizia Privata
Pubblica
protocollo.comune.mondolfo@emarche.it

OGGETTO: Parere art. 89 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed accertamenti art. 31 Legge Regionale Marche 30 novembre 2023 n. 19.
Variante al PRG vigente, ex art. 26 L.R. 34/92, per modifica destinazione urbanistica di area da zona D1 "Produttivo di espansione" a zona D2 "Produttivo di completamento", in loc. "Val del Pozzo", via Meucci 4, nel Comune di Mondolfo.

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

Vista la seguente documentazione in formato digitale prodotta a corredo dell'istanza, a firma dell'Arch. Fabiano Zigliani, in qualità Responsabile del Settore Quarto del Comune di Mondolfo, dell'Arch. Pietropaolo Michele e del Geol. Marco La Corte, ciascuno per le proprie competenze:
- Verifica di Compatibilità Idraulica (dicembre 2023);
- Relazione geologica-sismica idrogeologica ed invarianza idraulica (dicembre 2023);
- RPSS03a Quadro Pianificatorio / Urbanistica;
- RPSS03b Quadro Pianificatorio / Ecologia + REM;
- RPSS04 Valutazione di Sostenibilità Ambientale;
- RPSS05a Rilievo fotografico area vasta;
- RPSS05b Rilievo fotografico area locale;
- RPSS06 Relazione paesaggistica;
- T01 – Mappa catastale;
- T02a – Rilievo plani altimetrico;
- T02b – Rilievo viabilità scala 1:500;
- T02c – Rilievo reti fognanti scala 1:500;
- T02d – Rilievo acquedotto – metanodotto scala 1:500;
- T02e – Rilievo rete Enel scala 1:500;
- T02f – Rilievo pubblica illuminazione scala 1:500;
- T02g – Rilievo rete Telecom scala 1:500;
- T02h – Rilievo sistemazione vegetale scala 1:500;
- T03a – Planimetria di completamento (copertura);
- T03b – Profili progetto di completamento.

Preso atto dagli elaborati pervenuti che:
- la variante riguarda un'area ubicata in via Meucci n. 4, nel Comune di Mondolfo catastalmente identificata al foglio 13 con i mappali 441 e 426;
- l'area è classificata nel PRG vigente in zona D1 – Zone Produttive di Completamento – Zone artigianali-industriali di completamento soggetta a piano attuativo ed è inclusa nel Piano di lottizzazione denominato PdL n. 28 approvato nel 1993, attualmente decaduto nelle previsioni in quanto non attuato per intero durante il suo periodo di efficacia temporale (10 anni);

copia informatica per consultazione

- la zona esaminata si trova a ridosso della S.P. 424 "Strada Provinciale Valcesano" a sud e della S.P. 17 "Strada Provinciale Mondolfese" a ovest ed è delimitata a nord-est dal fosso Val del Pozzo altrimenti detto Rio Bottacchio;
- con la presente variante urbanistica si propone la trasformazione dell'area da zona D1 produttive artigianali-industriali di completamento con piano attuativo esecutivo a zona D2 - produttive artigianali-industriali di completamento, al fine di poter ampliare il complesso produttivo esistente della Moretti Forni S.p.a con l'edificazione di un nuovo fabbricato, adiacente a quello esistente (Fg. 13 mapp. 446);
- di fatto la superficie in argomento risulta già occupata per gran parte da manufatti provvisori e spazi a servizio dell'attività produttiva della già menzionata ditta, con destinazione a verde pubblico e privato.

Esaminata la *Relazione geologica-sismica ed idrogeologica - Invarianza idraulica* datata Dicembre 2023, redatta dal Geol. Marco La Corte a corredo della pratica, nella quale non vengono rilevate sull'area studiata condizioni pregiudizievoli dal punto di vista geologico, geomorfologico, idrogeologico e sismico all'attuazione delle previsioni della variante urbanistica proposta, con alcune indicazioni e raccomandazioni, inerenti alle strutture di fondazione e alla regimazione delle acque superficiali.

Si evince in sintesi dal già menzionato studio che il sito in esame è posto all'interno del terrazzo di II° ordine del Fiume Cesano in sinistra idrografica, a quote variabili da circa 38 a 36 metri s.l.m. e presenta un assetto pianeggiante con blande pendenze verso Sud-Est.

L'area di sedime dei capannoni esistenti e parte del piazzale sul retro verso Nord è stata in parte sbancata per renderla pianeggiante.

Sul confine Nord ed Est del lotto scorre il tratto iniziale del fosso Val del Pozzo, affluente in sinistra del Fiume Cesano.

La zona di interesse non ricade in aree a rischio idrogeologico e idraulico perimetrate nel PAI e non vengono evidenziate criticità geomorfologiche di tipo gravitativo in atto, né se ne prevede l'attivazione futura vista la mancanza di fattori scatenanti (pendenza ed energia di rilievo).

Lo studio prodotto si è basato su indagini e prove eseguite sul lotto in questione, consistenti in quattro sondaggi a carotaggio continuo e quattro prove penetrometriche dinamiche superpesanti (DPSH), oltre al reperimento di studi ed indagini eseguite in passato nella zona.

La conformazione litostratigrafica dell'area di intervento, ricostruita attraverso le indagini geognostiche reperite ed eseguite, risulta caratterizzata dalla presenza di un orizzonte superficiale di terreno rimaneggiato e di riporto sino a circa 1,00/1,20 m dal piano campagna, al di sotto del quale si rivengono i depositi alluvionali a carattere principalmente limoso sabbioso, fino a circa 3,40/8,00 m dal p.c., seguiti da alluvioni sempre fini a carattere limoso sabbioso ma con presenza sporadica di ghiaia media e fine a profondità variabili fra i 5,8 m ed i 13,0 m dal piano campagna. Oltre tali profondità si rinviene il substrato geologico locale, dapprima a carattere alterato argilloso limoso deb. marnoso e successivamente, a profondità comprese fra 3,60 e 15,40 m, integro argilloso marnoso con livelli sabbiosi.

Le indagini eseguite hanno evidenziato la presenza di acqua nei terreni una profondità di circa 2,60-2,80 m dal p.c. in poi (Ottobre 2023).

In base alle risultanze dell'indagine geofisica, consistente nella realizzazione di una prova MASW, il suolo è stato classificato in categoria "C".

Come asserito nello studio, le indagini eseguite evidenziano la presenza in sito di terreni non soggetti a liquefazione vista la granulometria riscontrata, secondo le disposizioni recate al par. 7.11.3.4 delle NTC 2018, per cui la verifica è stata omessa.

Considerato quanto sopra al Par.6 *Descrizione degli interventi, tipologia di fondazioni e prescrizioni generali* della *Relazione geologica-sismica ed idrogeologica* viene consigliato per il nuovo fabbricato l'uso di fondazioni profonde su pali trivellati ammorsati all'interno dell'orizzonte di terreno "E" - *Argilla Marnosa con livelli sabbiosi* (Cap.4), dotato di buone caratteristiche meccaniche, considerando in fase esecutiva l'eventuale interferenza delle lavorazioni con le acque di falda.

Viene inoltre rimarcata nello studio l'importanza di porre la massima attenzione alla realizzazione di adeguate opere di regimazione e raccolta delle acque meteoriche, evitandone il ristagno e/o l'infiltrazione localizzata nel sottosuolo, con potenziali deleteri effetti sulle condizioni geomeccaniche dei termini superficiali dei terreni presenti e possibili conseguenti risentimenti a carico delle strutture e dell'area oggetto di studio.

Preso atto, per quanto attiene agli aspetti idrologici-idraulici della previsione urbanistica, in relazione al combinato disposto degli artt. 31 e 33 comma 10 della L.R. Marche n. 19/2023 (nelle more di applicazione dei relativi atti attuativi) dei contenuti della *Verifica di compatibilità Idraulica* a livello preliminare (dicembre

copia informatica per consultazione

2023), redatta dal Geol. Marco La Corte, secondo i "*Criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali*" approvati con D.G.R. 53/2014.

In breve la verifica di compatibilità idraulica sviluppata a livello semplificato (Analisi Idrografica - Bibliografica - Storica - Geomorfologica) conclude escludendo, su base geomorfologica, che l'ambito oggetto di intervento possa essere interessato da potenziali fenomeni di rischio idraulico, né in generale dalle dinamiche fluviali, anche considerando un orizzonte temporale di lungo periodo, principalmente sulla base delle seguenti considerazioni:

- l'idrografia superficiale dell'area esaminata risulta limitata alla presenza del tratto iniziale del fosso Valle del Pozzo, altrimenti detto Rio Bottacchio, tributario in sinistra del fiume Cesano, che scorre lungo il confine nord ed est del lotto oggetto di studio;
- tale corso d'acqua nel tratto in corrispondenza dell'area in variante risulta essere privato, per divenire di proprietà del demanio idrico subito a valle della S.P. 424 "Strada Provinciale Valcesano";
- dall'analisi comparativa delle immagini si evince che il reticolo idrografico non ha subito sostanziali mutazioni nell'arco temporale analizzato pari a 69 anni;
- La distanza dell'asta fluviale principale dal lotto in questione e compresa nell'intervallo 35-40 m e la differenza di quota fra il ripiano in cui insiste l'attuale capannone industriale e l'adiacente fosso Val del Pozzo è di circa 6 m, scorrendo quest'ultimo incassato all'interno dei depositi alluvionali;

Per quanto attiene alle misure compensative rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica della trasformazione urbanistica, di cui al Titolo III dei *Criteri tecnici* approvati con D.G.R. 53/2014, nello studio è stato determinato in via preliminare un volume di accumulo di circa 72 mc.

Per soddisfare tale volume viene indicato il ricorso all'utilizzo di un sistema di laminazione direttamente sulla copertura dell'edificio di nuova realizzazione, che sarà oggetto di verifica da parte dell'ufficio comunale preposto in sede rilascio del titolo abilitativo alla realizzazione.

Per lo smaltimento delle acque laminate viene indicato il convogliamento direttamente nel fosso Val del Pozzo (cfr. T02c – Rilievo reti fognanti scala 1:500);

Per quanto sopra il Geol. Marco La Corte, conferma ed assevera in conclusione (dicembre 2023) la compatibilità della trasformazione urbanistica sotto il profilo idrologico-idraulico, in riferimento al contesto territoriale in studio, senza l'adozione di misure per la mitigazione del rischio, secondo i criteri stabiliti dalla D.G.R. n. 53/2014.

Considerato che:

- il presente parere si riferisce alla sola variante urbanistica relativa alla modifica della destinazione urbanistica dell'area, comunque già inserita in un precedete piano di lottizzazione ad oggi decaduto, per poter realizzare l'ampliamento dell'adiacente complesso produttivo esistente, a prescindere dalle previsioni del progetto dell'intervento, che sarà oggetto di successiva approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale;
- sulla scorta degli studi specialistici prodotti e sopra richiamati non emergono condizioni pregiudizievoli sotto il profilo geomorfologico e idraulico all'attuazione delle previsioni relative alla variante urbanistica proposta sull'area in esame, fatti salvi gli ulteriori accertamenti e approfondimenti che attengono alla fase di progettazione esecutiva delle opere e da eseguire in corso di esecuzione dei lavori;
- data per verificata da parte dei progettisti l'idoneità dell'adiacente fosso privato allo smaltimento delle portate attuali incrementate dallo scarico in progetto, per proteggere l'intero complesso produttivo dal rischio idraulico si ritiene di fondamentale importanza garantire nel tempo il controllo, la periodica pulizia e manutenzione (ordinaria e straordinaria) di detto settore idraulico, compreso il manufatto di attraversamento sulla S.P., affinché non si manifestino riduzioni o occlusioni a scapito del regolare deflusso delle acque verso valle;
- per maggior sicurezza si rileva inoltre l'opportunità di salvaguardare una fascia a verde lungo il fosso, preferibilmente della larghezza di almeno 4 m a partire dal ciglio superiore della sponda in destra idraulica, al fine di garantire le naturali dinamiche evolutive del corso d'acqua e conservare la naturalità e la continuità ecologica del sistema fluviale.

Per quanto sopra esposto e considerato, in sede di valutazione finale si esprime parere favorevole in ordine alla compatibilità della variante al P.R.G. vigente proposta con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01, compresi gli accertamenti previsti dal documento

copia informatica per consultazione

tecnico approvato con D.G.R. 53/2014, in relazione al combinato disposto dell'art. 31 e art. 33 comma 10 della L.R. Marche n. 19/2023, con le seguenti indicazioni e prescrizioni:

- A supporto della progettazione esecutiva dell'intervento edificatorio ci si dovrà avvalere di un accurato studio geologico-geotecnico-sismico, nel rispetto delle disposizioni recate dal D.M. 17 gennaio 2018 "*Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni*" e relativa Circolare esplicativa CS LL.PP. n.7/2019, basato sulle indagini geognostiche e geofisiche eseguite in sito, con definizione del modello geologico e geotecnico del terreno fino alle profondità influenzate, direttamente o indirettamente, dalla costruzione (volume significativo).
- Per quanto riguarda le indagini sismiche è necessario prendere in considerazione gli studi di microzonazione sismica del Comune di Mondolfo.
- Per il corretto dimensionamento delle strutture è raccomandabile una valutazione sui possibili effetti di *doppia risonanza*, considerata la risposta sismica del terreno (frequenza e periodo fondamentale) in relazione alle frequenze di risonanza della tipologia edilizia dell'edificio in progetto.
- Come indicato nella *Relazione geologica-sismica ed idrogeologica - Invarianza idraulica*, considerate le condizioni morfologiche dell'area nonché la successione stratigrafica locale, per la nuova costruzione si consiglia l'adozione di fondazioni profonde su pali trivellati, ben immorsate all'interno di terreni competenti, la cui profondità sarà da investigare sull'intera area di sedime della costruzione, al fine di ridurre i cedimenti differenziali in considerazione dei carichi di esercizio relativi alle strutture in progetto e della eterogeneità litologica areale e verticale che caratterizza i depositi alluvionali.
  Andranno adottate soluzioni tecniche e accorgimenti appropriati in fase di esecuzione delle strutture di fondazione, che tengano conto dell'interferenza delle perforazioni con le acque di falda.
  Resta comunque nella discrezionalità dell'ingegnere calcolatore la scelta dei sistemi di fondazione e il loro corretto dimensionamento nell'ambito della progettazione esecutiva strutturale, in ottemperanza alla vigente normativa tecnica.
- In sede di progettazione esecutiva e in fase di realizzazione andrà sempre verificata la rispondenza delle ipotesi assunte nello studio prodotto in questa sede, adottando soluzioni progettali migliorative e/o correttive, allorché si riscontrino condizioni diverse da quelle ipotizzate.
- Al fine di mantenere costanti nel tempo le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione si ritiene di primaria importanza dotare l'intera area di intervento di un'adeguata rete fognaria e di regimazione delle acque meteoriche, il cui smaltimento avverrà attraverso collettamento nel fosso privato Val del Pozzo, come previsto in progetto, evitando infiltrazioni nei terreni di fondazione, ristagni e dispersioni incontrollate nelle aree contermini.
- A protezione di beni e persone dal rischio idraulico si ritiene di fondamentale importanza, considerati anche i sempre più frequenti eventi meteorologici estremi collegati ai cambiamenti climatici, assicurare nel tempo il mantenimento dell'officiosità idraulica del tratto di interesse di detto corso d'acqua, mediante periodica pulizia e manutenzione (ordinaria e straordinaria), compresi anche tutti manufatti di recapito (presenti e futuri) e l'attraversamento stradale, affinché non si manifestino restringimenti/occlusioni, a scapito del regolare deflusso delle acque verso valle.
  Per quanto attiene ai recapiti su fossi privati si richiama in particolare l'art. 913 e seguenti del Codice Civile e il Capo V del R.D. 523/1904, in relazione allo smaltimento delle acque tra fondi confinanti, restando in ogni caso a totale carico degli interessati, in proporzione al beneficio tratto, la pulizia e manutenzione nonché i lavori di sistemazione/adeguamento del corpo idrico recettore, che si rendessero eventualmente necessari per garantire il corretto smaltimento delle portate attese, congiuntamente all'adozione di appropriati accorgimenti atti ad evitare lo sviluppo di erosioni nei punti di recapito delle condotte di scarico e la riduzione della sezione di deflusso.
- Per una maggior sicurezza idraulica dell'area, si rileva inoltre l'opportunità di salvaguardare una fascia a verde lungo il fosso, preferibilmente della larghezza di almeno 4 m a partire dal ciglio superiore della sponda in destra idraulica, al fine di garantire le naturali dinamiche evolutive del corso d'acqua e conservare la naturalità e la continuità ecologica del sistema fluviale.
- Si ricorda che in base ai "*Criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali*" approvati con D.G.R. n. 53/2014 (nelle more di approvazione degli atti attuativi corrispondenti alla L.R. 19/2023), l'accertamento finale in ordine all'applicazione delle disposizioni rivolte

copia informatica per consultazione

al perseguimento dell'invarianza idraulica, di cui al Titolo III degli stessi, spetta all'Ente competente al rilascio del titolo abilitativo ad attività di trasformazione, comportante variazione della permeabilità superficiale. Ciò premesso si evidenzia che la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, comprese le misure compensative ed il loro corretto dimensionamento, in base ai suddetti criteri e relative linee guida, rimane di stretta competenza del/i progettista/i, anche sulla base di valutazioni relative all'assetto complessivo della rete idraulica recapitante.

Per quanto riguarda nello specifico la documentazione prodotta e la soluzione progettuale proposta, ai fini del perfezionamento a livello esecutivo delle suddette opere compensative secondo i dettami dell'invarianza idraulica e allo scopo di fornire utili elementi all'ufficio comunale preposto ad autorizzarle, si fa presente quanto segue:

- è possibile ricorrere all'invaso sulla superficie dei tetti, come proposto negli elaborati progettuali, ma a condizione che il volume minimo da predisporre sia proporzionato sulla sola quota di impermeabilizzazione dovuta agli edifici, mentre a compensazione delle altre superfici impermeabilizzate sulla superficie fondiaria dell'intervento, poste al di fuori della sagoma dei tetti, dovrà essere predisposto a terra un volume minimo di invaso commisurato alla quota di impermeabilizzazione ad esse corrispondente;
- risulta inoltre necessario dimensionare i pluviali come dispositivi di sfioro in grado di smaltire la portata corrispondente alla superficie in condizioni di deflusso precedenti l'impermeabilizzazione e verificare che in fase di esercizio non si verifichino condizioni di troppo pieno dell'invaso posto sul tetto, da provocarne la tracimazione;
- le opere compensative secondo i dettami dell'invarianza idraulica dovranno essere progettate a livello esecutivo e adeguatamente dimensionate in modo da garantire complessivamente il volume di accumulo richiesto per l'intervento di trasformazione, con adeguati margini di sicurezza, ed il rispetto della portata massima scaricabile, secondo i già citati *Criteri tecnici* di cui alla D.G.R. 53/2014 e relative linee guida;
- fermo restando l'obbligo di garantire in condizioni di tempo asciutto la disponibilità dei volumi di accumulo richiesti per l'invarianza idraulica, è opportuna la predisposizione di un piano di controllo, pulizia e manutenzione delle opere suindicate, individuando eventuali interventi di ripristino della funzionalità.

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

Nel caso vengano apportate modifiche agli elaborati allegati al presente parere, andrà inoltrata apposita richiesta di riesame.

Ai sensi dell'art.14-bis della Legge 241/90 e s.m.i. con particolare riferimento alle modifiche introdotte dal D.Lgs 127/16, si specifica che le 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 la Dirigente del Settore Genio Civile Marche Nord e la Titolare di E.Q. non si trovano in situazioni di incompatibilità né di conflitto di interesse anche parziale, ai sensi dell'art. 6-bis della legge n. 241/1990, nei confronti dei destinatari del presente atto.

Cordiali saluti
La Titolare di E.Q.
Pareri e Autorizzazioni
(Geom.Tiziana Diambra)

La Dirigente del Settore
Genio Civile Marche Nord
Arch. Lucia Taffetani

(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)

copia informatica per consultazione

Ministero della cultura

DIPARTIMENTO PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE - DiT
Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio
Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Pesaro e Urbino

Ancona,

Alla **Provincia di Pesaro e Urbino**
Settore 3 - Urbanistica - VAS
PEC: *provincia.pesarourbino@legalmail.it*

e p.c. **Comune di Mondolfo**
Ufficio Tecnico - Suap
PEC: *protocollo.comune.mondolfo@emarche.it*

Risposta al foglio del 12/05/2026 n. 20565
Protocollo Sabap del 12/05/2026 n. 0007698-A

Oggetto: **MONDOLFO (PU) – RICHIESTA PARERE - PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS IN FORMA SEMPLIFICATA AI SENSI DELL'ART. 12 D.LGS. 152/2006 E DEL PARAGR. A.3, COMMA 5, D.G.R. 179/2025 - VARIANTE AL PRG DELLA LOTTIZZAZIONE PDL 28 DECADUTA DA "ZONA PRODUTTIVA D1" A "ZONA PRODUTTIVA D2" CON RICHIESTA DI CAPACITA' EDIFICATORIA IN DETRAZIONE.**
Quadro normativo di riferimento:
L.R. n. 19/2023; Procedura di VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.
Norme di tutela e valorizzazione dei Beni culturali e paesaggistici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.
Trasmissione parere VAS
Responsabile Tutela Paesaggistica: **Funz. Arch. Camilla Tassi**
Responsabile Tutela Archeologica: **Dott.ssa Ilaria Venanzoni**
Referente VAS: **Dott. Paolo Mazzoli**

Con riferimento alla nota del 12/05/2026 di pari oggetto trasmessa da Codesta Amministrazione, acquisita al protocollo d'Ufficio in data 12/05/2026 al n. 0007698-A, nonché a seguito dell'invio della documentazione integrativa da parte dell'Amministrazione Comunale in data 09/07/2026 (per tramite dell'Arch. Michele Pietropaolo), questa Soprintendenza esprime quanto segue.

Visto il D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., recante il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio";
Visto il D.P.C.M. 15 marzo 2024, n. 57 e il D.M. 05/09/2024, n. 270;
Esaminata la documentazione pervenuta:
- Documentazione inziale allegata alla richiesta di parere del 12/05/26;
- Documentazione integrativa acquisita al protocollo d'Ufficio in data 10/07/2026 al n. 0011372-A, in risposta alla richiesta di integrazione della Soprintendenza (Prot. n. 0008936-P del 04/06/2026 – Vedasi Allegato);
Vista la comunicazione dell'Amm.ne Comunale del 29/07/2026, con la quale la stessa autorizza l'Arch. Michele Pietropaolo, incaricato della predisposizione degli elaborati, a trasmettere la documentazione integrativa di cui sopra (acquisita al ns. prot. d'Ufficio in data 29/07/2026 al n. 12416-A);

copia informatica per consultazione

Preso atto che il Piano si sostanzia in: *"Variante al PRG della Lottizzazione PDL 28 decaduta, da zona produttiva D1 a zona produttiva D2, con richiesta di capacità edificatoria in detrazione";*
Tenuto conto che la presente variante urbanistica, come rappresentato nel "Rapporto Preliminare di Screening Semplificato", prevede le seguenti operazioni:
A1) il completamento del lotto mediante la costruzione di un nuovo fabbricato industriale adiacente a quello esistente con una riduzione dimensionale del 40% rispetto alle previsioni urbanistiche originarie del Piano di Lottizzazione PdL n° 28/1993;
B1) la riclassificazione della zona produttiva di completamento del Piano di Lottizzazione PdL n° 28/1993 da D1 "Zone produttive artigianali-industriali di completamento con piano attuativo esecutivo" a D2 "Zone produttive artigianali-industriali di completamento";
Data per verificata da parte dell'Amministrazione competente la verifica della legittimità del PdL oggetto di variante;
Considerato che con la "documentazione integrativa" trasmessa l'Amm.ne Comunale:
- E' stato allegato progetto con indicazioni della sagoma e delle altezze (le altezze rimangono identiche a quelle del fabbricato esistente);
- E' stato specificato che gli scavi che si effettueranno per la struttura del fabbricato industriale (circa un metro in corrispondenza dei plinti), sono localizzati in area già livellata alla fine degli anni '90 (l'attuale piano di campagna sul lato ovest risulta essere inferiore di due metri dalla quota originaria;
- E' stato riscontrato che l'area in oggetto è sottoposta al vincolo paesaggistico ai sensi dell'ex art. 142 c. 1, lett. c) del D.Lgs n. 42/2004 (corsi d'acqua), in quanto alla data del 1985 l'area non era urbanizzata. E' previsto il rispetto di una distanza non inferiore a ml 30,00 tra l'edificato e il corso d'acqua, al fine di tutelarne maggiormente le caratteristiche ambientali e paesaggistiche;
Considerato che l'area d'intervento si trova in un contesto di pianura valliva *(valle del fiume Cesano)*;
Considerato il vincolo di tutela paesaggistica che insiste sull'area, ex art. 142, c. 1, lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., tutela ope legis, che è volto prevalentemente alla tutela dei caratteristici aspetti naturalistici e morfologici del sito *(fosso Val del Pozzo o fosso Rio Battacchio);*
Data per verificata da parte dell'Amministrazione competente la verifica della conformità della variante urbanistica alle norme di tutela paesistico-ambientale del P.P.A.R. vigente *(Piano Paesistico Ambientale Regionale)*;
Tutto ciò richiamato e premesso, per quanto di propria competenza,

QUESTA SOPRINTENDENZA

in qualità di SCA, si esprime per il **non assoggettamento a VAS** della variante in oggetto, in quanto:

- *La modifica della funzione dell'area in oggetto, da zona produttiva D1 a zona produttiva D2, non comporta impatti significativi sul contesto paesaggistico tutelato, fermo restando il rispetto della distanza tra il nuovo edificato e il corso d'acqua, secondo le norme vigenti;*
- *E' prevista una riduzione della capacità edificatoria del 40% rispetto alle previsioni urbanistiche originarie del Piano di Lottizzazione PdL n. 28/1993, dal quale ne conseguirà un minore impatto generale sotto il profilo paesaggistico-ambientale;*
- *Questo Ufficio potrà esprimere ulteriori valutazione di competenza nella successiva fase della progettazione, al momento della richiesta del parere vincolante ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., nella quale dovranno essere previsti interventi volti a "valorizzare da una parte gli elementi naturalistici ancora presenti e dall'altra a contenere gli interventi di trasformazione con adeguate soluzioni di minimizzazione, protezione e mitigazione di architettura del paesaggio", come indicato nelle conclusioni del documento di VAS denominato "RPSS06 – Relazione paesaggistica".*

Inoltre, per quanto riguarda la **Tutela archeologica**, si comunica quanto segue.
In relazione alle opere di scavo dei plinti di fondazione, si richiede un preavviso di almeno 15 giorni, in modo da poter predisporre eventuali sopralluoghi.

copia informatica per consultazione

Resta, in generale, inteso che, in caso di rinvenimenti archeologici, ai sensi dell'art. 90 del Lgs. 42/2004, dovrà comunque esserne data comunicazione a questo Ufficio, i lavori dovranno essere sospesi e le modalità di prosecuzione concordate con la scrivente Soprintendenza.

IL SOPRINTENDENTE
Dott. Andrea Pessina
Documento firmato digitalmente
ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i.

PM/CT/IV

copia informatica per consultazione