



**Provincia  
di Pesaro e Urbino**

Anno Prop. : 2025  
Num. Prop. : 4084

## **Determinazione n. 1559 del 16/12/2025**

**OGGETTO: COMUNE DI MONDOLFO - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 179/2025 - VARIANTE NON SOSTANZIALE DEL COMPARTO ATTUATIVO PP5/A AVENTE DESTINAZIONE URBANISTICA C1A, IN LOCALITA' PIANO MARINA - MAROTTA, AI SENSI DELL'ART. 15, CO. 5 DELLA L.R. N. 34/1992 E ART. 33 C. 12 DELLA L.R. 19/2023.**

**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.;

**Determinazione n. 1559 del 16/12/2025**

- 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. 35989 del 15/09/2025, per l’avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata, ai sensi paragrafo A.3, del comma 5, della D.G.R. 179/2025, inerente la “Variante non sostanziale del Comparto attuativo PP5/A avente destinazione urbanistica C1A, in località Piano Marina – Marotta, ai sensi dell’art. 15, co. 5 della L.R. n. 34/1992 e art. 33 c. 12 della L.R. 19/2023”;

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

EVIDENZIATO che il procedimento in oggetto è stato sospeso per carenze documentali e che pertanto il termine di conclusione è stato prolungato al 15/12/2025.

VISTI i contenuti della variante qui di seguito sinteticamente descritti:

*“L’area oggetto di intervento è situata a monte di via Litoranea - SS n. 16 Adriatica- in località Marotta di Mondolfo, in una zona completamente urbanizzata e dotata di tutti i principali servizi e sottoservizi; confina con il quartiere dei Pianeti sul lato Fano, con il quartiere di Piano Marina nel lato Senigallia, con la via della Luna sul lato monte. Catastralmente è censita al Foglio 10 mapp.li 10, 1016, 55, 97, 203, 757p, 758p, 782, 864, 1189, 1191p.*

*Il vigente PRG individua l’area di variante all’interno di un comparto edilizio residenziale denominato “PP5”, suddiviso in n. 3 sub-comparti: “PP5a”, “PP5b” e “PP5c”, i primi due sono a destinazione residenziale mentre il terzo è destinato a servizi ricreativi e sportivi ed interessa l’area dell’esistente circolo ACLI.*

*La previsione urbanistica interessa esclusivamente il Comparto “PP5a” destinato a zona C1a “Zone residenziali di espansione semiestensiva di pianura”, di cui agli artt. 20-21 delle NTA del*

vigente PRG, che stabilisce le modalità di attuazione di tali zone residenziali attraverso la redazione di Piani attuativi, Piani di Lottizzazione o Permessi di costruire con convenzione.

In applicazione dell'art. 21 delle NTA vigenti e dell'art. 79 "Comparti unitari", il quale fornisce ulteriori indirizzi e prescrizioni per la redazione dei PP, è stato approvato il Planivolumetrico unitario d'iniziativa privata del Comparto PP5, con Delibera di Giunta Comunale n. 79 del 11.05.2012. Successivamente, con D.G.P. n. 306 del 12.12.2013, la Provincia di Pesaro e Urbino ha approvato una "Variante parziale al PRG" del Comune di Mondolfo, individuando un'area destinata alla realizzazione di un edificio di culto all'interno del Comparto PP5a, stralciando di fatto l'ex Sub Comparto PP5a/2 dal suddetto Planivolumetrico.

La presente variante urbanistica non interessa i comparti PP5b e PP5c i quali restano invariati rispetto a quanto stabilito dallo strumento urbanistico attuativo, approvato con D.G.C. n. 79/2012.

La richiesta di modifica del Comparto unitario PP5a nasce dalla necessità della società Eurospin Tirrenica S.p.A. di espandere la propria attività attraverso la realizzazione di un nuovo fabbricato commerciale nei pressi dell'esercizio esistente, ad oggi ubicato in adiacenza all'area di variante, e funzionale alla richiesta di mercato della media distribuzione in costante crescita sul territorio italiano e al potenziamento della propria presenza sul territorio.

Nello specifico la presente variante si sostanzia nella modifica del Planivolumetrico attraverso la suddivisione in n. 4 sub-comparti autonomi, attuabili per stralci funzionali, finalizzata alla redistribuzione delle previsioni urbanistiche a destinazione commerciale e residenziale previste dal P.R.G. del Comune di Mondolfo. ...

La variante ..... agisce essenzialmente sulle modalità di attuazione del comparto, suddividendo l'area in ulteriori 4 sub-comparti funzionali e autonomi, sulla rimodulazione delle destinazioni d'uso già ammesse, prevedendo un incremento della quota commerciale rispetto a quella residenziale e riducendo, al contempo, l'edificabilità complessiva per una SUL di 990 mq.

Il contesto territoriale e paesaggistico circostante è completamente antropizzato privo di valore storico- architettonico, attraversato dalle grandi infrastrutture costiere (la Strada Statale Adriatica che delimita un lato del comparto e le linee della A14 e della ferrovia, passanti più a monte e a valle della zona); un contesto dunque meno soggetto agli effetti della previsione urbanistica".

VISTA e condivisa integralmente la relazione istruttoria prot. n. 48619 del 15/12/2025, a firma della responsabile del procedimento Dott.ssa Roberta Catucci e della titolare di Elevata Qualificazione 3.6 Arch. Marzia Di Fazio, e che si allega come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione: relazione dalla quale la variante non sostanziale del Comune di Mondolfo indicata 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 per le seguenti ragioni:

“... si è tenuto conto, in primo luogo, dei pareri espressi dai soggetti aventi competenze in materia ambientale (SCA), che non hanno rilevato particolari criticità ambientali e nessuno di essi ha evidenziato la necessità di richiedere l’assoggettamento a VAS della variante, limitandosi ad esprimere indicazioni e prescrizioni da recepire nella successiva fase di approvazione della variante medesima....la variante riguarda una comparto di sviluppo già previsto dal vigente PRG e che, ....., agisce essenzialmente sulle modalità di attuazione del comparto, suddividendo l’area in ulteriori 4 sub-comparti funzionali e autonomi, sulla rimodulazione delle destinazioni d’uso già ammesse, prevedendo un incremento della quota commerciale rispetto a quella residenziale e riducendo, al contempo, l’edificabilità complessiva per una SUL di 990 mq.

Il contesto territoriale e paesaggistico circostante è completamente antropizzato privo di valore storico-architettonico, attraversato dalle grandi infrastrutture costiere (la Strada Statale Adriatica che delimita un lato del comparto e le linee della A14 e della ferrovia, passanti più a monte e a valle della zona); un contesto dunque meno soggetto agli effetti della previsione urbanistica.

I possibili impatti derivanti dall’attuazione della variante naturalmente si andranno a sommare a quelli derivanti dal contesto limitrofo, con particolare riguardo alle funzioni commerciali già presenti; per tale motivo l’obiettivo perseguito della previsione urbanistica è quello di garantire un ordinato sviluppo del territorio e del tessuto urbano, attraverso una progettazione attenta all’aspetto del verde, degli spazi aperti e della accessibilità.

A fronte del sicuro incremento di traffico derivante dalla previsione di una media struttura commerciale è stata prevista una rotonda sulla SS16 che migliorerà i flussi viabilistici e la sicurezza stradale.

Un altro dei maggiori impatti ambientali derivanti dalla trasformazione di un’area non ancora edificata riguarda certamente l’impermeabilizzazione del suolo, per la quale verranno adottate tutte le misure di legge previste per garantire l’invarianza idraulica.”

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;

**Determinazione n. 1559 del 16/12/2025**

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

VISTI:

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

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

EVIDENZIATO:

- che dal presente atto non derivano riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e, pertanto, non è dovuto il parere di regolarità

contabile preventivo ai sensi dell'articolo 147-bis, comma 1, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267;

- che tutti gli atti normativi richiamati nel presente atto sono da intendersi comprensivi, ove intervenute, delle successive modifiche e integrazioni.

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

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

Tutto ciò premesso

## DETERMINA

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, la "Variante non sostanziale del Comparto attuativo PP5/A avente destinazione urbanistica C1A, in località Piano Marina – Marotta, ai sensi dell'art. 15, co. 5 della L.R. n. 34/1992 e art. 33 c. 12 della L.R. 19/2023" del Comune di MONDOLFO, per le motivazioni espresse nella relazione istruttoria prot. n. 48619 del 15/12/2025, allegata come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione, **con le seguenti raccomandazioni per la successiva fase di adozione della variante:**

a) *La tabella di confronto del carico urbanistico del Comparto PP5a, riportata a pag. 12 del rapporto preliminare, non verifica correttamente gli standard urbanistici richiesti dal DM 1444/68 e dalla L.R. 22/2021. Nella citata tabella l'80% di superficie a standard richiesto dall'art. 5, punto 2) del decreto, è stato calcolato erroneamente soltanto sulla SUL "non di vendita" di 1.200 mq, invece di essere calcolato su tutta la SUL commerciale di 2.500 mq. Ne consegue che la superficie complessiva richiesta per il sub-comparto 1 commerciale non è di 960 mq ma di 2.000 mq (di cui almeno 1.000 a parcheggio escluse le sedi viarie). Inoltre anche la quota prevista ai sensi del regolamento regionale n. 4/2022 della L.R. 22/2021, calcolata sulla superficie di vendita, non ha tenuto conto dell'incremento del 10% richiesta dall'art. 35 del regolamento; pertanto ai 1.300 mq previsti vanno aggiunti altri 130 mq. A tal riguardo, dunque, ai fini della corretta adozione della variante dovrà essere predisposto e rivisto il planivolumetrico del comparto PP5a, indicando correttamente tutte le superfici*

*destinate a standard, supportate dai relativi conteggi di verifica rispetto alla citata normativa.*

- b) *Tenuto altresì conto che il sub-comparto PP5a/1 commerciale potrà essere attuato con permesso di costruire convenzionato, in sede di adozione della variante, dovrà essere rivisto attentamente il planivolumetrico dell'area definendo la corretta ripartizione degli standard nonché le opere di urbanizzazione necessarie alla funzionalità della zona.*
- c) *Particolare attenzione dovrà essere posta al progetto del verde e del parcheggio che dovrà essere opportunamente alberato con essenze ad alto fusto, aventi effetto di ombreggiamento e barriera visiva e antipolveri, appartenenti a specie locali o naturalizzate e non invasive, (escludendo le specie esotiche invasive e/o idroesigenti). Si ritiene idonea la quantità di almeno 1 albero ogni 25 mq di superficie, ovvero ogni due posti auto, così come indicato dal vigente PTC e dal Regolamento edilizio tipo regionale.*
- d) *Dalla lettura degli elaborati grafici di raffronto tra il PRG vigente e di variante dell'area PP5a, indicati a pag. 11 del rapporto preliminare, si è potuto rilevare che è stato eliminato il simbolo riferito al vincolo delle quote PEEP da garantire nel comparto (pari al 35%), senza tuttavia averlo trattato tra i contenuti della variante. A tal riguardo, qualora tale aspetto rientri fra i contenuti di variante, in sede di adozione se ne dovrà dare atto.*
- e) *Inoltre, prima dell'adozione della variante medesima, dovrà essere acquisito il parere di ANAS e del servizio viabilità comunale, relativamente alla rotatoria prevista sulla SS 16, a carico del sub-comparto PP5a/1.*
- f) *In ultimo, tenuto conto che la variante nasce dalla necessità della società Eurospin Tirrenica S.p.A. di espandere la propria attività commerciale, posta in adiacenza al sub-comparto PP5a/1, si ricorda che dovranno essere rispettati i criteri sulla concentrazione delle medie strutture di vendita di cui all'art. 37 del Regolamento Regionale n. 4 del 7 giugno 2022.*

2. **DI EVIDENZIARE** altresì che:

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

3. **DI DARE MANDATO** agli uffici di inviare la presente determinazione al Comune di 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;
  - A.S.T. Pesaro-Urbino;
  - ASET S.p.A.;
  - 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, 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, entro centoventi giorni, la presentazione del ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. n. 1199/1971.

**Determinazione n. 1559 del 16/12/2025**

**Il Dirigente  
PACCHIAROTTI ANDREA  
sottoscritto con firma digitale**

**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 - VARIANTE NON SOSTANZIALE DEL COMPARTO ATTUATIVO PP5/A AVENTE DESTINAZIONE URBANISTICA C1A, IN LOCALITA' PIANO MARINA - MAROTTA, AI SENSI DELL'ART. 15, CO. 5 DELLA L.R. N. 34/1992 E ART. 33 C. 12 DELLA L.R. 19/2023.**

**PROPOSTA DI DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE: 4084 / 2025**

---

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

Pesaro, lì 16/12/2025

Il titolare di E.Q. 3.6  
**Arch. Marzia Di Fazio**

sottoscritto con firma elettronica



Prot. n.

Pesaro, 15/12/2025

Class. 009-7 F. 67/2025  
Cod. Proc. VS25MG403

**OGGETTO: COMUNE DI MONDOLFO - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 179/2025 - VARIANTE NON SOSTANZIALE DEL COMPARTO ATTUATIVO PP5/A AVENTE DESTINAZIONE URBANISTICA C1A, IN LOCALITA' PIANO MARINA – MAROTTA, AI SENSI DELL'ART. 15, CO. 5 DELLA L.R. N. 34/1992 E ART. 33 C. 12 DELLA L.R. 19/2023.**

### RELAZIONE ISTRUTTORIA

#### 1. PREMESSA

##### 1.1 Ambito di applicazione:

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

##### 1.2 Competenze:

In base a quanto stabilito dall'art. 19 della L.R. n. 6/2007, così come modificato dall'art. 34, comma 4, della L.R. n. 19 del 30 novembre 2023 "Norme della pianificazione per il governo del territorio", l'autorità competente per il procedimento in oggetto risulta la Provincia di Pesaro e Urbino, rappresentata dallo scrivente Servizio 3 *Ambiente - Urbanistica - Pianificazione Territoriale - Gestione Riserva Naturale Statale "Gola del Furlo" - Attività estrattive*, ai sensi del comma 6 dell'art. 5 della citata L.R. 19/2023, in quanto il Comune di Mondolfo non ha comunicato l'avvenuta individuazione, all'interno del proprio Ente, dell'autorità competente VAS, in base a quanto stabilito con D.G.R. n. 87 del 29/01/2024.

##### 1.3 Avvio del procedimento:

Il Comune di Mondolfo, con nota prot. 30461 del 15/09/2025, acquisita agli atti con prot. 35989 del 15/09/2025, ha trasmesso a questa Amministrazione Provinciale la richiesta per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità in forma semplificata riguardante la "Variante non sostanziale del comparto



attuativo PP5/A avente destinazione urbanistica C1A, in località Piano Marina – Marotta, ai sensi dell'art. 15, co. 5 della L.R. n. 34/1992 e art. 33 c. 12 della L.R. 19/2023".

La documentazione trasmessa dall'autorità procedente con nota prot. n. 22174 del 04/07/2025, acquisita agli atti della scrivente Amm.ne Provinciale con prot. n. 27348 del 04/07/2025, è la seguente:

- 1) Rapporto Preliminare di screening semplificato;
- 2) Allegato del "Rapporto Preliminare di screening semplificato".

Questa Amministrazione Provinciale, con nota prot. 37103 del 23/09/2025, ha comunicato l'avvio del procedimento, confermando i soggetti competenti in materia ambientale (SCA) da coinvolgere nell'ambito della procedura in oggetto, proposti dal Comune, qui di seguito elencati:

- Regione Marche - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio - Settore Genio Civile Marche Nord;
- A.S.T. Pesaro-Urbino;
- ASET S.p.A.;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche.

Con nota prot. 37104 del 23/09/2025, 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.

Nel corso dell'istruttoria la Regione Marche, con nota prot. 1260479 del 02/10/2025, acquisita da questa Amm.ne provinciale con prot. 38361 del 02/10/2025, ha richiesto documentazione integrativa all'autorità procedente, finalizzata anche all'espressione del parere di competenza, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 e dell'art. 31 della L.R. 19/2023.

Questo Servizio, con prot. 38804 del 07/10/2025, ha provveduto a comunicare la sospensione dei termini del procedimento in oggetto sino all'acquisizione del parere regionale.

Con prot. n. 44091 del 12/11/2025, la Provincia ha comunicato all'autorità procedente e a tutti gli SCA coinvolti, il riavvio del procedimento e il nuovo termine di conclusione (15/12/2025), a seguito del ricevimento del parere regionale, pervenuto in data 10/11/2025 con prot. n. 1428359 e acquisito agli atti di questa Provincia con prot. n. 43764 del 11/11/2025.

## 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 precedente, individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmette loro il rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS per acquisirne il parere.

I pareri degli SCA, qui di seguito elencati, sono allegati come parte integrante e sostanziale alla presente relazione istruttoria:

- **A.S.T. Pesaro – Urbino:** parere espresso con prot. n. 122755 del 25/09/2025, acquisito agli atti con prot. 37367 del 25/09/2025 (**Allegato 1**);
- **ASET S.p.A.:** parere espresso con prot. n. 12296 del 25/09/2025, acquisito agli atti con prot. 37428 del 25/09/2025 (**Allegato 2**);
- **Regione Marche - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio - Settore Genio Civile Marche Nord:** parere n. 4108/25 espresso con prot. n. 1428359 del 10/11/2025, acquisito agli atti con prot. 43764 del 11/11/2025 (**Allegato 3**);
- **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche:** parere espresso con prot. n. 18476 del 09/12/2025, acquisito agli atti con prot. 47831 del 09/12/2025 (**Allegato 4**).

### 3. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

L'area oggetto di intervento è situata a monte di via Litoranea - SS n. 16 Adriatica- in località Marotta di Mondolfo, in una zona completamente urbanizzata e dotata di tutti i principali servizi e sottoservizi; confina con il quartiere dei Pianeti sul lato Fano, con il quartiere di Piano Marina nel lato Senigallia, con la via della Luna sul lato monte. Catastralmente è censita al Foglio 10 mapp.li 10, 1016, 55, 97, 203, 757p, 758p, 782, 864, 1189, 1191p.

Il vigente PRG individua l'area di variante all'interno di un comparto edilizio residenziale denominato "PP5", suddiviso in n. 3 sub-comparti: "PP5a", "PP5b" e "PP5c", i primi due sono a destinazione residenziale mentre il terzo è destinato a servizi ricreativi e sportivi ed interessa l'area dell'esistente circolo ACLI.

La previsione urbanistica interessa esclusivamente il Comparto "PP5a" destinato a zona C1a "Zone residenziali di espansione semiestensiva di pianura", di cui agli artt. 20-21 delle NTA del vigente PRG, che stabilisce le modalità di attuazione di tali zone residenziali attraverso la redazione di Piani attuativi, Piani di Lottizzazione o Permessi di costruire con convenzione.

In applicazione dell'art. 21 delle NTA vigenti e dell'art. 79 "Comparti unitari", il quale fornisce ulteriori indirizzi e prescrizioni per la redazione dei PP, è stato approvato il Planivolumetrico unitario d'iniziativa privata del Comparto PP5, con Delibera di Giunta Comunale n. 79 del 11.05.2012. Successivamente, con D.G.P. n. 306 del 12.12.2013, la Provincia di Pesaro e Urbino ha approvato una "Variante parziale al PRG" del Comune di Mondolfo, individuando un'area destinata alla realizzazione di un edificio di culto all'interno del Comparto PP5a, stralciando di fatto l'ex Sub Comparto PP5a/2 dal suddetto Planivolumetrico.



La presente variante urbanistica non interessa i comparti PP5b e PP5c i quali restano invariati rispetto a quanto stabilito dallo strumento urbanistico attuativo, approvato con D.G.C. n. 79/2012.

La richiesta di modifica del Comparto unitario PP5a nasce dalla necessità della società Eurospin Tirrenica S.p.A. di espandere la propria attività attraverso la realizzazione di un nuovo fabbricato commerciale nei pressi dell'esercizio esistente, ad oggi ubicato in adiacenza all'area di variante, e funzionale alla richiesta di mercato della media distribuzione in costante crescita sul territorio italiano e al potenziamento della propria presenza sul territorio.

Nello specifico la presente variante si sostanzia nella modifica del Planivolumetrico attraverso la suddivisione in n. 4 sub-comparti autonomi, attuabili per stralci funzionali, finalizzata alla redistribuzione delle previsioni urbanistiche a destinazione commerciale e residenziale previste dal P.R.G. del Comune di Mondolfo, come di seguito specificata:

1. PP5a/1 - a destinazione commerciale con S.U.L. massima di 2.500mq, di cui 1.300 mq di superficie di vendita, ubicato lungo la SS n.16 Adriatica, e accessibile mediante nuova rotatoria da realizzare come opera di urbanizzazione, con superficie di mq 13.940 circa, da attuare con permesso di costruire con Convenzione;
2. PP5a/2 - a destinazione residenziale, ubicato in adiacenza a via Tiepolo e servito dalla stessa e da via Gagarin con superficie di 5.700 mq circa, attuabile con piano particolareggiato o di lottizzazione con convenzione;
3. PP5a/3 - a destinazione residenziale, ubicato in adiacenza a via Gagarin e servito dalla stessa con superficie di 8.775 mq circa, attuabile con piano particolareggiato o di lottizzazione con convenzione;
4. PP5a/4 - a destinazione residenziale, ubicato in adiacenza al quartiere dei Pianeti e servito dal prolungamento di Via Mercurio e via Nettuno con superficie di 15.655 mq circa, attuabile con piano particolareggiato o di lottizzazione con convenzione.

L'area attualmente è carente di una viabilità coordinata e ben collegata che al momento grava quasi esclusivamente sugli accessi dalla SS16 e su strade residenziali di quartiere a fondo cieco.

La distribuzione interna dell'edificato sarà definita a seguito del nuovo disegno dell'infrastruttura viaria che collegherà la SS16 a Nord con il Comparto PP5b a sud; è prevista la realizzazione di una rotatoria su via Litoranea e di una strada di penetrazione interna al Comparto PP5a di collegamento al limitrofo Comparto PP5b posto su via Gagarin.

L'attuale consistenza planimetrica del vigente Comparto PP5a è pari a mq. 47.098, mentre la potenzialità edificatoria (SUL) è pari a mq. 10.031.

Con la presente variante è stato rettificato il perimetro del comproprio adeguandolo con lo stato dei luoghi, pertanto la Superficie Territoriale diventa mq. 44.070,00, mentre la S.U.L. totale è di mq. 9.041, pari a una riduzione di mq. 990 e contestuale diminuzione della capacità edificatoria, secondo i parametri riportati nella seguente tabella:



TABELLA DI CONFRONTO CARICO URBANISTICO COMPARTO PP5A				
COMPARTO PP5a - DATI DIMENSIONALI		VIGENTE	VARIANTE	DIFF.
<b>Superficie territoriale</b>	mq.	<b>47.098,00</b>	<b>44.070,00</b>	<b>-3.028,00</b>
- S.U.L. Residenziale	mq.	9.131,00	6.541,00	-2.590,00
- S.U.L. Commerciale - Superficie di Vendita	mq.	900,00	1.300,00	400,00
- S.U.L. Commerciale - NON Superficie di Vendita	mq.		1.200,00	1.200,00
<b>S.U.L. TOTALE</b>	<b>mq.</b>	<b>10.031,00</b>	<b>9.041,00</b>	<b>-990,00</b>
Abitanti equivalenti (residenza)		228,00	164,00	-64,00
Standard DM 1444/68 – Residenziale 21 mq/ab	mq.	4.794,00	3.434,00	-1.360,00
Standard Reg. L.R. 22/2021 – Sup. Commerciale Vendita 1/1	mq.	900,00	1.300,00	400,00
Standard DM 1444/68 – Commerciale Sup. Non di Vendita 80%	mq.		960,00	960,00
<b>TOT. STANDARD</b>	<b>mq.</b>	<b>5.694,00</b>	<b>5.694,00</b>	<b>,00</b>

La presente variante modifica la scheda prescrittiva riguardo al dimensionamento del Comparto attuativo PP5a, in quanto all'interno del sub-comparto 1 ove verrà realizzato un edificio ad uso commerciale riconducibile ad una media struttura di vendita Ms1, ai sensi del Regolamento Marche n. 4 del 07/06/2022, vi è un aumento della SUL pari a 400 mq di superficie destinata alla vendita e di 1200 mq non destinati alla vendita, riducendo l'attuale capacità edificatoria destinata all'uso residenziale.

#### 4. VALUTAZIONE DI SIGNIFICATIVITA' DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

Per la valutazione degli impatti ambientali e del loro livello di significatività derivanti dalla previsione di variante non sostanziale al Comparto PP5a in oggetto, si è tenuto conto, in primo luogo, dei pareri espressi dai soggetti aventi competenze in materia ambientale (SCA), che non hanno rilevato particolari criticità ambientali e nessuno di essi ha evidenziato la necessità di richiedere l'assoggettamento a VAS della variante, limitandosi ad esprimere indicazioni e prescrizioni da recepire nella successiva fase di approvazione della variante medesima e, in particolare: l'AST e la Soprintendenza non hanno riscontrato problematiche derivanti dall'attuazione della previsione urbanistica, in merito agli aspetti di propria competenza; l'ASET, riguardo alla gestione della rete idrica e degli impianti dei singoli sub-comparti, ha rimandato l'analisi progettuale alle successive fasi esecutive; il Settore Genio civile Marche Nord della Regione Marche ha rilasciato parere favorevole con indicazioni e prescrizioni, in ordine alla compatibilità della variante proposta con le condizioni geomorfologiche ed idrauliche, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e dell'art. 10 della L.R. 22/2011.

Tenuto conto dei suddetti pareri, lo scrivente servizio non ha rilevato particolari criticità ambientali che necessitano di una procedura di VAS, considerato altresì che la variante riguarda una comparto di sviluppo già previsto dal vigente PRG e che, come descritto nel paragrafo precedente, agisce essenzialmente sulle modalità di attuazione del comparto, suddividendo l'area in ulteriori 4 sub-comparti funzionali e autonomi, sulla rimodulazione delle destinazioni d'uso già ammesse, prevedendo un incremento della quota commerciale rispetto a quella residenziale e riducendo, al contempo, l'edificabilità complessiva per una SUL di 990 mq.

Il contesto territoriale e paesaggistico circostante è completamente antropizzato privo di valore storico-architettonico, attraversato dalle grandi infrastrutture costiere (la Strada Statale Adriatica che delimita un lato



del comparto e le linee della A14 e della ferrovia, passanti più a monte e a valle della zona); un contesto dunque meno soggetto agli effetti della previsione urbanistica.

I possibili impatti derivanti dall'attuazione della variante naturalmente si andranno a sommare a quelli derivanti dal contesto limitrofo, con particolare riguardo alle funzioni commerciali già presenti; per tale motivo l'obiettivo perseguito della previsione urbanistica è quello di garantire un ordinato sviluppo del territorio e del tessuto urbano, attraverso una progettazione attenta all'aspetto del verde, degli spazi aperti e della accessibilità.

A fronte del sicuro incremento di traffico derivante dalla previsione di una media struttura commerciale è stata prevista una rotatoria sulla SS16 che migliorerà i flussi viabilistici e la sicurezza stradale.

Un altro dei maggior impatti ambientali derivanti dalla trasformazione di un'area non ancora edificata riguarda certamente l'impermeabilizzazione del suolo, per la quale verranno adottate tutte le misure di legge previste per garantire l'invarianza idraulica.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto e dalle analisi svolte con il rapporto preliminare di screening, sulla base dei criteri di cui all'Allegato I di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/06, è possibile ritenere che gli effetti potenziali sull'ambiente e sul patrimonio culturale derivanti dalla variante siano minimi e trascurabili, pertanto non si ravvisa la necessità di assoggettarla a VAS.

Le uniche raccomandazioni che si ritiene di evidenziare riguardano aspetti di carattere urbanistico, qui di seguito evidenziate:

1. La tabella di confronto del carico urbanistico del Comparto PP5a, riportata a pag. 12 del rapporto preliminare, non verifica correttamente gli standard urbanistici richiesti dal DM 1444/68 e dalla L.R. 22/2021. Nella citata tabella l'80% di superficie a standard richiesto dall'art. 5, punto 2) del decreto, è stato calcolato erroneamente soltanto sulla SUL "non di vendita" di 1.200 mq, invece di essere calcolato su tutta la SUL commerciale di 2.500 mq. Ne consegue che la superficie complessiva richiesta per il sub-comparto 1 commerciale non è di 960 mq ma di 2.000 mq (di cui almeno 1.000 a parcheggio escluse le sedi viarie). Inoltre anche la quota prevista ai sensi del regolamento regionale n. 4/2022 della L.R. 22/2021, calcolata sulla superficie di vendita, non ha tenuto conto dell'incremento del 10% richiesta dall'art. 35 del regolamento; pertanto ai 1.300 mq previsti vanno aggiunti altri 130 mq. A tal riguardo, dunque, ai fini della corretta adozione della variante dovrà essere predisposto e rivisto il planivolumetrico del comparto PP5a, indicando correttamente tutte le superfici destinate a standard, supportate dai relativi conteggi di verifica rispetto alla citata normativa.

Tenuto altresì conto che il sub-comparto PP5a/1 commerciale potrà essere attuato con permesso di costruire convenzionato, in sede di adozione della variante, dovrà essere rivisto attentamente il planivolumetrico dell'area definendo la corretta ripartizione degli standard nonché le opere di urbanizzazione necessarie alla funzionalità della zona.



2. Particolare attenzione dovrà essere posta al progetto del verde e del parcheggio che dovrà essere opportunamente alberato con essenze ad alto fusto, aventi effetto di ombreggiamento e barriera visiva e antipolveri, appartenenti a specie locali o naturalizzate e non invasive, (escludendo le specie esotiche invasive e/o idroesigenti). Si ritiene idonea la quantità di almeno 1 albero ogni 25 mq di superficie, ovvero ogni due posti auto, così come indicato dal vigente PTC e dal Regolamento edilizio tipo regionale.
3. Dalla lettura degli elaborati grafici di raffronto tra il PRG vigente e di variante dell'area PP5a, indicati a pag. 11 del rapporto preliminare, si è potuto rilevare che è stato eliminato il simbolo riferito al vincolo delle quote PEEP da garantire nel comparto (pari al 35%), senza tuttavia averlo trattato tra i contenuti della variante. A tal riguardo, qualora tale aspetto rientri fra i contenuti di variante, in sede di adozione se ne dovrà dare atto.
4. Inoltre, prima dell'adozione della variante medesima, dovrà essere acquisito il parere di ANAS e del servizio viabilità comunale, relativamente alla rotatoria prevista sulla SS 16, a carico del sub-comparto PP5a/1.
5. In ultimo, tenuto conto che la variante nasce dalla necessità della società Eurospin Tirrenica S.p.A. di espandere la propria attività commerciale, posta in adiacenza al sub-comparto PP5a/1, si ricorda che dovranno essere rispettati i criteri sulla concentrazione delle medie strutture di vendita di cui all'art. 37 del Regolamento Regionale n. 4 del 7 giugno 2022.

## 5. CONCLUSIONI

**Per quanto sopra esposto questo ufficio, propone di esprimere parere favorevole per l'esclusione del variante in oggetto dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/06, fatti salvi pareri, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati, di competenza di altri Enti, e nel rispetto di tutte le leggi ed i regolamenti in vigore, anche se non espressamente richiamati.**

**Inoltre dovranno essere tenute in considerazione le raccomandazioni elencate al precedente paragrafo, ai fini della corretta adozione della variante medesima da parte dell'Amm.ne Comunale.**

*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\\25vas\\.25MG40305.doc



DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE

U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica – Ambiente e Salute  
Sede di Pesaro Via Nitti 30 - 61122  
Sede di Fano Via Borsellino 4 - 61032  
Sede di Urbino Viale F. Comandino 21 - 61029

Fano, 24/09/2025

Provincia Pesaro Urbino  
Servizio 3 - Ambiente - Urbanistica -  
Pianificazione Territoriale - gestione riserva  
naturale statale "gola del Furlo" - Attività  
estrattive

Comune Mondolfo  
Servizio Urbanistica

**Oggetto:** Comune di Mondolfo - richiesta parere - procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS in forma semplificata ai sensi dell'art. 12 d.lgs.152/2006 e del paragr. a.3, comma 5, DGR 179/2025 - variante non sostanziale del comparto attuativo pp5/a avente destinazione urbanistica cla, in località Piano Marina - Marotta, ai sensi dell'art. 15, co. 5 della l.r. n. 34/1992 e art. 33 c. 12 della l.r. 19/2023.

In riferimento alla richiesta di parere igienico sanitario relativa all'oggetto, acquisita in data 23.09.2025 prot.122025; esaminata la documentazione e gli elaborati ivi allegati; vista la DGR 179/2025 “Approvazione Linee guida regionali in materia di Valutazione Ambientale Strategica e revoca della D.G.R. 1647/2019”; esaminato il Rapporto Preliminare allegato per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica;

fatte salve le valutazioni e i pareri espressi dagli organi tecnici preposti alla tutela ambientale, questo Servizio, per quanto di competenza ritiene che dalla proposta in oggetto non sembrano emergere problemi relativi alla salute umana.

Cordiali saluti

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

## ALLEGATO 2



AZIENDA  
SERVIZI  
SUL TERRITORIO

Fano, 25/09/2025

Spett.le

**PROVINCIA DI PESARO ED URBINO**

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

Pec: provincia.pesarourbino@legalmail.it

Prot. n.            ASET/SPA  
                      0012296/25 25/09/2025  
                      002753661

Oggetto: COMUNE DI MONDOLFO - 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 NON SOSTANZIALE DEL COMPARTO ATTUATIVO PP5/A AVENTE DESTINAZIONE URBANISTICA C1A, IN LOCALITA' PIANO MARINA - MAROTTA, AI SENSI DELL'ART. 15, CO. 5 DELLA L.R. N. 34/1992 E ART. 33 C. 12 DELLA L.R. 19/2023. – **RISCONTRO ASET SPA**

Classifica: 009-7

Fascicolo: 67/2025

In riferimento alla nota inviata a mezzo pec da codesto spettabile Ente Provinciale del 23/09/2025 prot. 2025/37104 ed acquisita al protocollo di ASET Spa in data 23/09/2025 con prot. 12187/25 di pari oggetto, con la presente si comunica quanto segue.

### Rete acquedottistica

Vista la ridistribuzione in variante al planivolumetrico del comparto PP5/A per ottimizzare il funzionamento acquedottistico, garantire la continuità del servizio idrico del nuovo comparto e per disattivare e rimuovere la tubazione in cemento-amianto attualmente in esercizio e collocata all'interno della proprietà del comparto stesso, i compartisti / lottizzanti dovranno provvedere a propri oneri e spese:

**ASET S.p.A.**

Via Luigi Einaudi, 1 - 61032 Fano (PU)  
P. IVA/Reg.Impr 01474680418 - R.E.A. n.144561  
Cap.soc. euro 10.493.910,00 i.v.

tel 0721.83391 - fax 0721.855256  
info@cert.asetservizi.it  
www.asetservizi.it

Società soggetta all'attività di direzione  
e coordinamento del Comune di Fano  
ai sensi dell'art.2497 C.C. e ss.



- alla bonifica della dorsale lungo via Litoranea (Strada Statale 16 Adriatica) sostituendo la tubazione esistente con una tubazione in PEAD DN 200 posata su suolo Pubblico per un tratto di 330m;
- alla posa di una nuova tubazione in PEAD DN 110 di collegamento tra via Litoranea e via Gagarin lungo il percorso della nuova strada prevista all'interno del comparto per un tratto di circa 230m.

La soluzione sopra descritta è riportata schematicamente nella tavola allegata.

Si rimanda alle successive fasi progettuali l'analisi del progetto esecutivo relativo agli interventi sopra esposti.

#### Rete per acque reflue

Il comparto risulta solo parzialmente servito dalla rete Pubblica per la raccolta delle acque reflue, pertanto, al fine di consentire una corretta gestione delle acque di scarico, si rende necessario provvedere all'esecuzione di un estendimento di rete da realizzarsi lungo via Litoranea per circa 250m ad oneri e spese dei compartisti / lottizzanti, principalmente a servizio del sotto-comparto PP5/A.

Conformemente alle disposizioni delle NTA del PTA della Regione Marche, non è consentito il convogliamento di acque meteoriche, di dilavamento o comunque prive di carico nella Pubblica fognatura per acque reflue.

Si rimanda alle successive fasi progettuali l'analisi del progetto esecutivo relativo agli interventi sopra esposti.

Con ulteriore esplicito riferimento al comparto PP5/A, si segnala inoltre la presenza all'interno dei lotti di tubazioni a servizio della Pubblica fognatura. Tali tubazioni, sia provenienti dal vicino impianto di sollevamento "LE VELE" sia di convogliamento del refluo verso il depuratore Comunale, dovranno essere salvaguardate, protette e mantenute costantemente in servizio. Il progetto dei singoli sub-comparti dovrà inoltre prevedere soluzioni tali da garantire efficienza e continuità del servizio ed accessibilità incondizionata e dovrà essere sottoposto ad approvazione del Gestore ASET SpA.

Distinti Saluti.

**ASET S.p.a.**

Il Dirigente Area Reti ed Impianti

*Dott. Ing. Matteo Lucertini*

Allegati:

- Planimetria intervento su rete acquedotto
- Planimetria intervento su rete fognaria

*RTG SERV*

**ASET S.p.A.**

Via Luigi Einaudi, 1 - 61032 Fano (PU)

P. IVA/Reg.Impr 01474680418 - R.E.A. n.144561

Cap.soc.euro 10.493.910,00 i.v.

tel 0721.83391 - fax 0721.855256

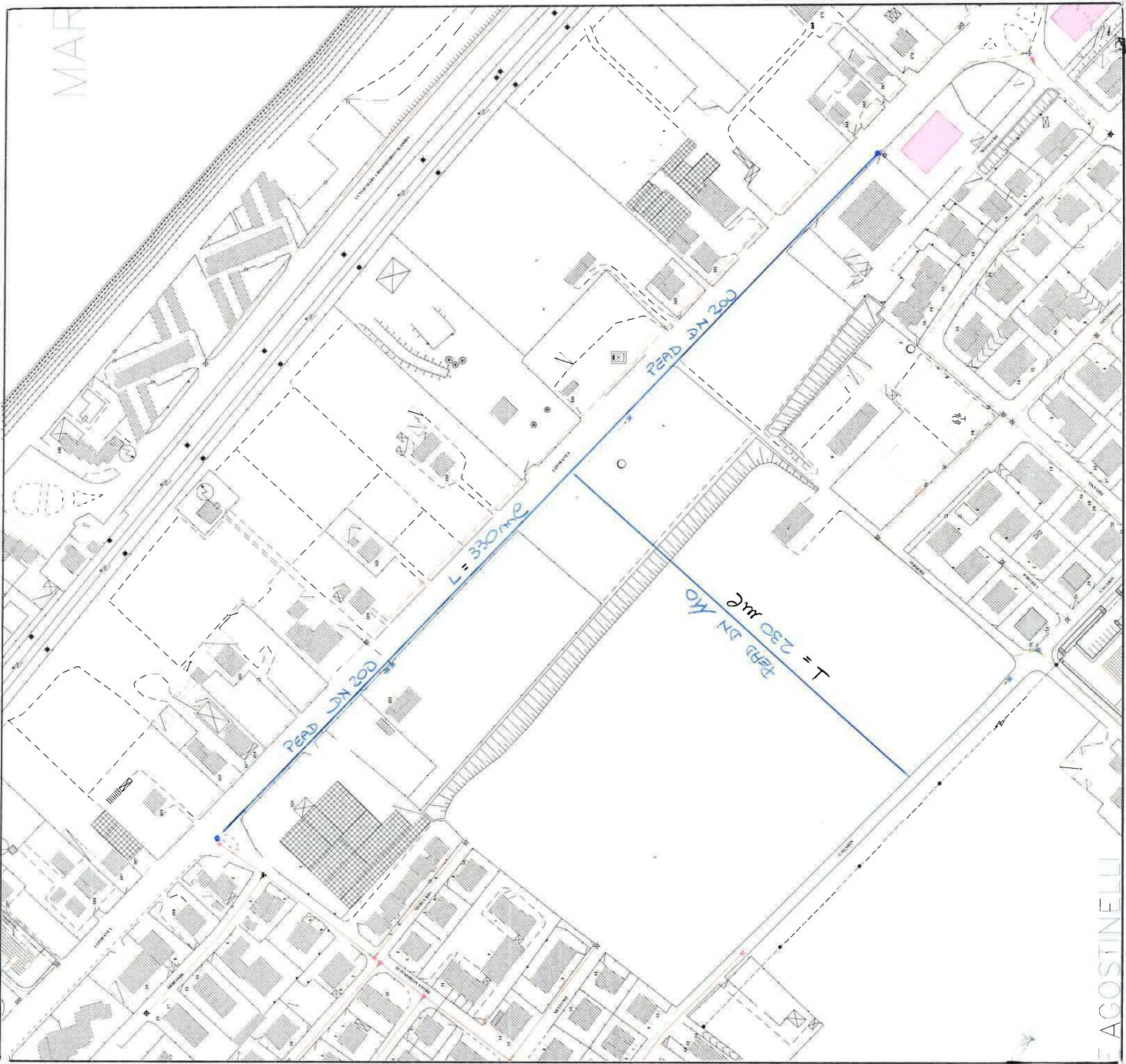
info@cert.asetservizi.it

www.asetservizi.it

Società soggetta all'attività di direzione  
e coordinamento del Comune di Fano  
ai sensi dell'art.2497 C.C. e ss.

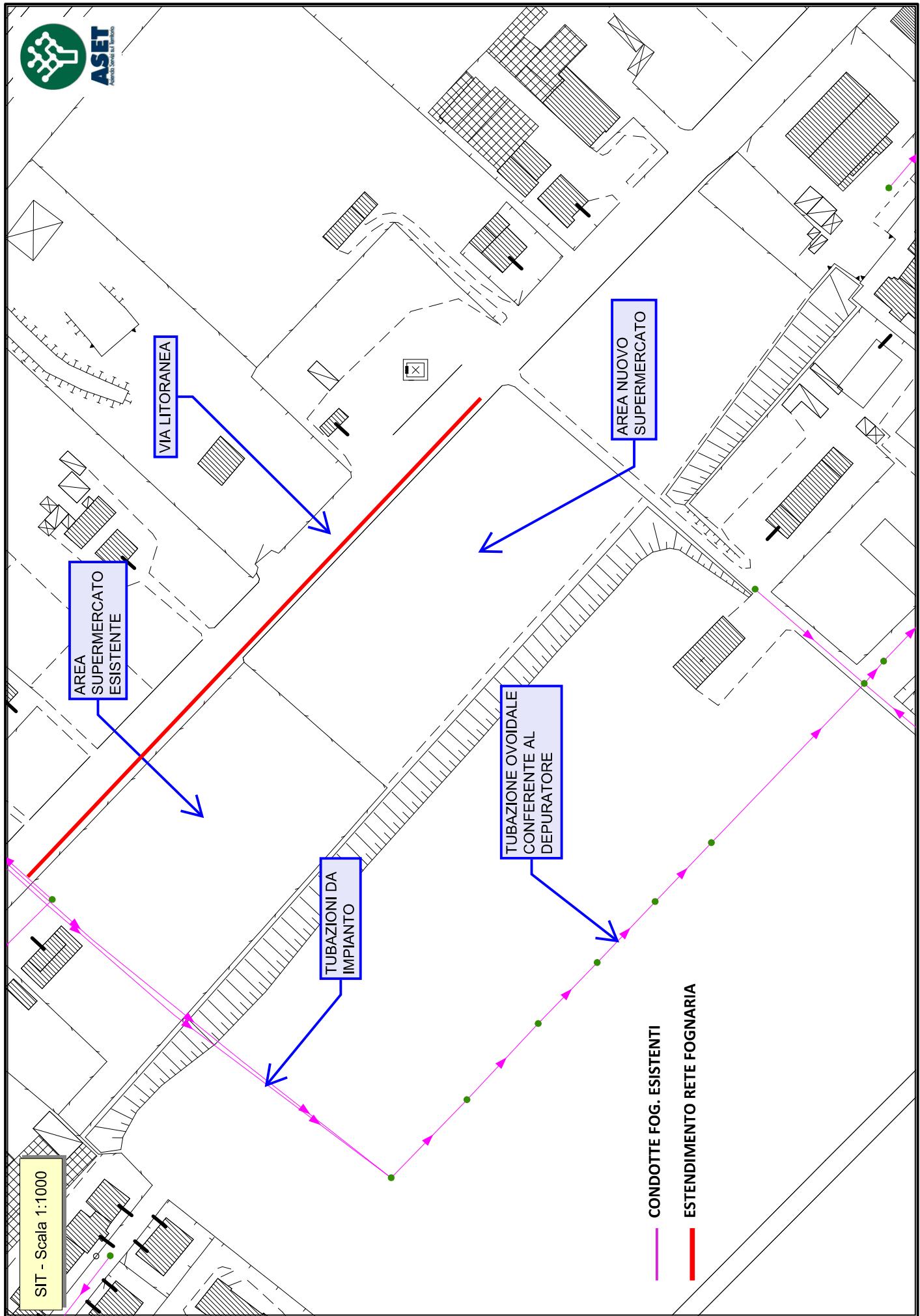


RETE ALQUEDOTTI





ASET  
Azienda Servizi all'Abitato



**REGIONE  
MARCHE**



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

Rif. P.G. n.1174142 del 15/09/2025 (Comune di Mondolfo)

- 1210010 del 23/09/2025 (Prov. P.U.)

- 1396693 del 03/11/2025 (Comune di Mondolfo)

Cod.Fasc.420.60.70/2025/GCMN/6083

### Parere 4108/25

<p>Spett.le</p> <p>Comune di Mondolfo Settore 4° Urbanistica-Suap-Edilizia privata pubblica <b>c.a. Arch. Fabiano Ziglani</b> PEC: protocollo.comune.mondolfo@emarche.it</p>
<p>Spett.le</p> <p>Provincia di Pesaro e Urbino Servizio 3 - Ambiente - Urbanistica – Pianificazione Territoriale - Gestione Riserva Naturale Statale “Gola del Furlo” – Attività Estrattive <b>c.a. Dr. Andrea Pacchiarotti</b> PEC: provincia.pesarourbino@legalmail.it</p>

**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 non sostanziale al P.R.G. vigente del Comparto attuativo “PP5/a” avente destinazione urbanistica “C1a” in località Piano Marina – Marotta, in Comune di Mondolfo, ai sensi del combinato disposto di cui all’art. 33, c.12 della L.R. 19/2023 e art.15, c.5 della L.R. 34/1992. Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. in forma semplificata ai sensi dell’art.12 del D.Lgs 152/06 e del Paragr. A3, comma 5, DGR 179/2025.

In riferimento alla richiesta del Comune di Mondolfo (parere per art. 89 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) e a quanto richiesto dalla Provincia di Pesaro e Urbino, Servizio 3 (parere per verifica di assoggettabilità a VAS in forma semplificata, art.12 del D.Lgs 152/2006 e del Paragr.A.3, c.5 della D.G.R. 179/2025), assunte al protocollo regionale con gli estremi riportati in epigrafe, finalizzate all’acquisizione del parere di competenza di questo Settore Genio Civile Marche Nord per la variante non sostanziale al P.R.G. vigente del comparto attuativo “PP5/a” avente destinazione urbanistica “C1a” in località Piano Marina, in Comune di Mondolfo.

**Vista** la documentazione progettuale in formato digitale relativa alla variante proposta, trasmessa a corredo dell’istanza, redatta dall’Arch. Marco T. Marchetti e dal Geol. Massimo Sergenti, ognuno per le proprie competenze.

**Rilevato** che:

Relazione tecnica (agosto 2025)

- L’area è situata a monte di via Litoranea (SS n. 16 Adriatica), in località Marotta, in una zona completamente urbanizzata e dotata di tutti i principali servizi e sottoservizi, confina con il quartiere dei Pianeti sul lato Fano, con il quartiere di Piano Marina nel lato Senigallia, con la via della Luna sul lato monte.
- Il vigente PRG destina l’area in oggetto come comparto edilizio residenziale “PP5” suddiviso in n. 3 sub-comparti denominati “PP5a”, “PP5b” e “PP5c”, i primi due sono a destinazione residenziale, il terzo ha destinazione di servizi ricreativi e sportivi ed interessa l’area dell’esistente circolo ACLI.

*Sede principale*

Ancona – Via Palestro 19

tel. Centralino 071 8061 – C.F. 80008630420

PEC: [regione.marche.geniocivile.an@emarche.it](mailto:regione.marche.geniocivile.an@emarche.it)

*Sede secondaria*

Pesaro – Via Mazzolari 4



- La Variante riguarda unicamente la modifica del Comparto “PP5a” con la sua suddivisione in n. 4 sub-comparti con attuazione a stralci funzionali, come di seguito indicato:
  1. PP5a/1 - ubicato in adiacenza a via Litoranea, e servito dalla stessa mediante nuova rotatoria da realizzare come opera di urbanizzazione, con superficie di 13.940 m<sup>2</sup> circa attuabile, trattandosi di unico edificio previsto, mediante permesso di costruire con convenzione.
  2. PP5a/2 - ubicato in adiacenza a via Tiepolo e servito dalla stessa e da via Gagarin con superficie di 5.700 m<sup>2</sup> circa, attuabile con piano particolareggiato o di lottizzazione con convenzione.
  3. PP5a/3 - ubicato in adiacenza a via Gagarin e servito dalla stessa con superficie di 8.775 m<sup>2</sup> circa, attuabile con piano particolareggiato o di lottizzazione con convenzione.
  4. PP5a/4 - ubicato in adiacenza al quartiere dei Pianeti e servito dal prolungamento di Via Mercurio e via Nettuno con superficie di 15.655 m<sup>2</sup> circa, attuabile con piano particolareggiato o di lottizzazione con convenzione.
- Per le acque nere si prevede la “realizzazione delle opere di allaccio alla rete esistente a “step” funzionali tali da garantire un corretto smaltimento dei reflui”.
- Per le acque meteoriche “la rete fognaria acque meteoriche è parzialmente esistente e pienamente funzionante nei quartieri limitrofi, la stessa risulta adeguata a ricevere il carico meteorico derivante dai sub-comparti di confine (PP5a/1, PP5a/2, PP5a/3 e PP5a/4). In sede di successivi approfondimenti progettuali in occasione dei successivi P.P., P.D.L. o Permessi di Costruire con Convenzione di attuazione potranno inoltre essere adottate idonee strategie di rallentamento del deflusso delle acque meteoriche verso le condotte fognarie nell’ottica delle Naturebased solutions (NBS), con l’inserimento di fasce verdi inondabili che contribuiscano a migliorare il drenaggio delle acque superficiali”.
- Per i comparti “PP5b” e “PP5c” risultano confermate le attuali suddivisioni che prevedono la suddivisione in n.6 sub-comparti (PP5b) mentre per il comparto PP5c non vengono apportate modifiche rimane un unico comparto così come quanto approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 79 del 11.05.2012.

Tav.UR.04 “Profili regolatori del terreno attuale e di progetto scala 1.1.000” datata agosto 2025

La tavola riporta varie sezioni con profili dello stato attuale e di progetto. Per quanto riguarda le sezioni A-B, E-F, G-H, I-L, i profili del terreno nelle condizioni ante-operam e post-operam non subiscono sostanziali modifiche, gli andamenti sono simili. Per la sezione C-D il profilo di progetto prevede la realizzazione di una livelletta con pendenza dell’8% poco a monte della rotatoria di progetto tra via Litoranea e la nuova strada di piano.

**Esamineate** le Relazione Geologiche datate agosto 2025 e ottobre 2025, redatte dal Geol. Massimo Sergenti da cui risulta una analisi tecnica con esito favorevole in relazione alle caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche dell’area studiata, condizionata al rispetto delle indicazioni di carattere prescrittivo di seguito riportate:

Capitolo 3.2 caratteri geomorfologici - relazione agosto 2025

- La scarpata non presenta segni di degrado o dinamiche degenerative in atto. Nella distribuzione definitiva dei lotti edilizi si dovrà prevedere un adeguato “franco” di sicurezza dal ciglio di scarpata.

Capitolo 3.3 caratteri idrogeologici - relazione agosto 2025

- Non si esclude che in periodi particolarmente piovosi i terreni superficiali possano raggiungere lo stato di saturazione per imbibizione e ritenuta capillare, fenomeni tipici dei suoli fini limo-argillosi. Di conseguenza sono attesi fenomeni di rigonfiamento, tensioni idrostatiche sulle pareti libere e la riduzione delle proprietà geomecaniche dei terreni.
- Gli effetti negativi legati alla variazione di umidità nel terreno potranno essere annullati prevedendo la raccolta e l’allontanamento delle acque superficiali mediante idonee reti di smaltimento, l’impermeabilizzazione delle porzioni di fabbrica incassate e la dotazione a tergo di materiali drenanti-anticapillari

---

Sede principale

Ancona – Via Palestro 19

tel. Centralino 071 8061 – C.F. 80008630420

PEC: [regione.marche.geniocivile.an@emarche.it](mailto:regione.marche.geniocivile.an@emarche.it)

Sede secondaria

Pesaro – Via Mazzolari 4



- *Nella piana litoranea la falda idrica giace alla profondità di -1.5÷2.5 m dall'attuale p.c. Scavi di fondazione (comuni piani interrati) possono interferire con la falda idrica sotterranea. Da qui la necessità di prevedere adeguati interventi di aggottamento della falda (well-points, palancole, diaframmi, ecc.) necessari alla stabilizzazione di fronti e piano di scavo durante le fasi provvisionali dei lavori.*

#### Capitolo 3.4 Pericolosità geologica-idraulica del territorio - relazione agosto 2025

- *L'area non è interessata da reti idriche. I corsi d'acqua principali risultano a quote inferiori e a distanze di sicurezza dall'area di studio per cui è possibile escludere il rischio di esondazione da parte delle acque correnti.*

#### Capitolo 5 conclusioni e raccomandazioni - relazione agosto 2025

- *Nella piana litorale la falda idrica giace alla profondità di -1.5÷2.5 m dall'attuale p.c. Scavi di fondazione (comuni piani interrati) possono invece interferire con la falda idrica sotterranea. Da qui l'eventuale necessità di prevedere adeguati interventi di aggottamento della falda (well-points, palancole, diaframmi, ecc.), qualora si dovesse scendere a maggiori profondità.*
- *Con la regimazione delle acque meteoriche si potranno evitare fenomeni di ristagno ed impaludamento temporaneo. Nella piana litoranea potrebbero essere richiesti interventi di impermeabilizzazione e drenaggio delle porzioni di fabbrica incassate. Gli scarichi domestici, quelli dei pluviali e dei piazzali saranno smaltiti tramite idonee condutture, a tenuta, per non penalizzare le caratteristiche geotecniche del sottosuolo, la qualità delle acque di falda e dell'ambiente circostante.*
- *Si dovranno eseguire verifiche e proporre soluzioni idonee, in osservanza della normativa vigente: L.R. n.22 del 23/11/2011 e D.G.R. n. 53 del 27/01/2014 che regolano "la compatibilità idraulica e l'invarianza idraulica".*
- *Da valutare lo stato dinamico della scarpata di separazione tra la piana litoranea sottostante ed il terrazzo alluvionale rialzato. Localmente si potrà intervenire con azioni passive (mantenendo una distanza di sicurezza) o con azioni attive (rinforzi, contenimenti, ecc.).*
- *La realizzazione di ogni singolo lotto all'interno del piano di lottizzazione dovrà essere preceduta da un'indagine geognostica e geofisica rigorosa e puntuale, in osservanza alla normativa vigente (Decreto 17.01.2018 "Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni» e successive integrazioni).*
- *Le indagini puntuali saranno programmate ed eseguite tenendo conto delle problematiche progettuali oggettive: dimensioni del manufatto e sua elevazione, interazione terreno/struttura, carichi trasmessi, estensione e profondità del piano di posa.*

#### Capitolo 2 dettaglio sezione c-d Tav UR.04, relazione ottobre 2025

- *In base agli ingombri disponibili, a cura del Progettista nella fase esecutiva, i fianchi della trincea potranno essere sagomati con una pendenza 1/2, di estrema sicurezza, o in alternativa con pendenza 2/3 e piede contenuto da muretto di contenimento o similare. I paramenti saranno convenientemente inerbiti e successivamente piantumati. Segue schema planimetrico con traccia di sezione C-D, sezione longitudinale C-D e sezione trasversale x-y.*

Sulla scorta degli studi specialistici prodotti, si riassume ai fini istruttori, quanto segue, relativamente all'area in argomento:

- L'area è situata subito a monte di via Litoranea (SS n.16 Adriatica) in un'area urbanizzata dotata di tutti i principali servizi e sottoservizi.
- L'area risulta pianeggiante, con la presenza al centro del lotto di una scarpata morfologica che separa due terrazzamenti, uno di tipo alluvionale (monte) e marino (valle).

**Sede principale**

Ancona – Via Palestro 19

tel. Centralino 071 8061 – C.F. 80008630420

PEC: [regione.marche.geniocivile.an@emarche.it](mailto:regione.marche.geniocivile.an@emarche.it)

**Sede secondaria**

Pesaro – Via Mazzolari 4



- I terreni superficiali sono rappresentati da sabbie e ghiaia con intercalazioni limo sabbiose e limo argillose, la formazione risulta del Pliocene.
- Il livello della falda idrica nel terrazzo marino oscilla tra -1.5-2.5 m dal p.c. mentre nel terrazzo alluvionale la profondità si mantiene a profondità maggiori di 5.0 m dall'attuale p.c..
- La carta delle pericolosità geologiche del PRG comunale non riporta aree di interesse, il PAI regionale non individua dissesti e/o zone di esondazione.

**Accertata**, in relazione al combinato disposto dell'art. 31 e art. 33 comma 10 della L.R. Marche n. 19/2023, l'esecuzione delle verifiche previste al Titolo II e Titolo III dei "Criteri, modalità, indicazioni tecnico operative per la redazione della Verifica di compatibilità idraulica ....." approvati con D.G.R. 53/2014 e relative Linee Guida (nelle more di approvazione degli atti attuativi relativi alla L.R. 19/2023) nell'ambito della Relazione Geologica preliminare redatta dal Geol. Massimo Sergenti datata ottobre 2025 (Capitolo 3- Verifica di compatibilità idraulica). La relazione evidenzia che l'area non è interessata da aree esondabili del P.A.I. Regionale, "l'area in esame non è attraversata da corsi d'acqua (anche della rete idrica minore) e risulta assai lontana dai fiumi o corsi d'acqua principali, o fossi di significativa importanza. Le uniche acque di interesse progettuale, di fatto, riguardano quelle meteoriche". La relazione indica che "Ai sensi dei disposti di Legge che regolano la materia, si ritiene l'area esente da pericolosità idrauliche o potenziali, per cui si esprime la compatibilità idraulica dell'intervento".

Risulta asseverazione sulla compatibilità idraulica della trasformazione territoriale redatta a livello preliminare, eseguita dal Geol. Massimo Sergenti, datata ottobre 2025.

Aspetti riguardanti l'invarianza Idraulica (capitolo 5 invarianza idraulica di massima)

La relazione calcola un volume da invasare di 710,62 m<sup>3</sup> mentre il calcolo idrologico individua un volume di 684 m<sup>3</sup>. La relazione indica varie soluzioni possibili, vasche interrate, invasi in terra, invasi artificiali sotterranei, depressioni, strozzatura delle caditoie e/o grondaie, realizzare coperture alveolari, sovrardimensionamento dei collettori di raccolta, predisposizione fossati di scolo e/o canali filtranti, volumi con materiale granulare poroso nelle parti concave delle aree a verde. La relazione propone nella fase esecutiva alcune possibili soluzioni, di seguito sinteticamente elencate:

- Sovradimensionamento della rete delle acque meteoriche.
- Realizzazione di parcheggio con "pacchetto drenante".
- Raccolta, accumulo e sub-irrigazione profonda

**Considerato** che:

- dagli studi specialistici prodotti e sopra richiamati, non emergono condizioni pregiudizievoli sotto il profilo geomorfologico all'attuazione del progetto in variante per la variante non sostanziale al P.R.G. vigente del Comparto attuativo "PP5/a", sebbene la compatibilità delle stesse resti subordinata al pieno rispetto delle indicazioni di carattere prescrittivo indicate nella Relazione Geologica e nella Relazione per il calcolo dell'invarianza idraulica e compatibilità idraulica, entrambe redatte dal Geol. Massimo Sergenti;
- l'area si caratterizza per la presenza di una scarpata morfologica avente altezza metrica che separa due terrazzamenti di origine fluviale e marina, si colloca ad alcuni metri di distanza da via Litoranea
- Per l'invarianza idraulica la "relazione per il calcolo dell'invarianza idraulica e compatibilità idraulica" datata ottobre 2025 indica un volume da invasare di 710,62 m<sup>3</sup> con diverse soluzioni tra cui depressioni, sub-irrigazioni, sovrardimensionamento della rete scolante.
- In sede di progettazione esecutiva, nonché in corso di realizzazione dei lavori, sono necessari ulteriori approfondimenti, elaborati di dettaglio nonché ulteriori indagini e la puntuale verifica circa l'idoneità delle soluzioni proposte in questa fase.

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

Sede principale

Ancona – Via Palestro 19

tel. Centralino 071 8061 – C.F. 80008630420

PEC: [regione.marche.geniocivile.an@emarche.it](mailto:regione.marche.geniocivile.an@emarche.it)

Sede secondaria

Pesaro – Via Mazzolari 4



- Per la progettazione esecutiva ci si dovrà avvalere di uno studio geologico-geotecnico-sismico di dettaglio, 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, con ulteriori puntuali approfondimenti riguardanti gli aspetti litostratigrafici, geotecnici e sismici dell’area, mediante accertamenti e indagini tarate sul volume significativo coinvolto, con eventuale rivalutazione del modello geologico e geotecnico e sismico.
- Valutare il coefficiente di sicurezza alla liquefazione alle profondità in cui si riscontrano terreni potenzialmente liquefacibili, sia con metodi empirici che semplificati, in modo da esprime il rischio di liquefazione in termini di fattore di sicurezza (cap.7.11.3.4.2 delle NTC 2018 e cap.7.11.3.4 della C.S.LL.PP. n.7/2019).
- 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 del singolo fabbricato in progetto.
- La scarpata che separa i terrazzi alluvionali fluviali e marini collocata a monte di via litoranea, le scarpate che interessano la strada di piano prevista in trincea, nonché il profilo di progetto della sezione C-D, dovranno essere oggetto di verifiche analitiche della stabilità prendendo in considerazione nei calcoli condizioni cautelative, nel rispetto delle NTC 2018, con eventuale esecuzione di opere di protezione e/o contenimento. Per la scarpata presente a monte di via litoranea, è necessario prevedere un adeguato franco di sicurezza con il nuovo edificato in modo tale da garantire un margine di rispetto dal ciglio della scarpata, la valutazione del franco va effettuata in sede di progettazione esecutiva in funzione degli esiti delle verifiche di stabilità e dei valori che il coefficiente di sicurezza assume man mano che ci si allontana dal ciglio della scarpata ribadendo comunque l’ottenimento di coefficienti cautelativi.
- Per l’edificazione delle nuove strutture si consiglia di adottare fondazioni profonde su pali, adeguatamente immorsati nei terreni competenti, il cui reale raggiungimento e idoneo incastro dovrà essere verificato in corso d’opera su tutta l’area di sedime del nuovo edificato, al fine di evitare dannosi cedimenti differenziali della struttura. Spetterà in ogni caso ai progettisti strutturali la scelta dei sistemi di fondazione e il loro corretto dimensionamento nell’ambito della progettazione esecutiva, in relazione ai carichi di esercizio previsti e alle problematiche realizzative, in ottemperanza alla normativa tecnica vigente.
- Si precisa in ordine a quanto sopra che in generale la scelta della tipologia, il dimensionamento, la progettazione esecutiva e la corretta realizzazione delle opere strutturali, nel rispetto delle disposizioni recate dalla vigente normativa tecnica, attiene in ogni caso alla responsabilità dei professionisti abilitati competenti, incaricati per la progettazione esecutiva strutturale e direzione lavori.
- Dovrà essere sempre assicurata nel tempo la funzionalità, efficienza ed integrità, sia dei corpi idrici circostanti l’area d’intervento che delle opere esistenti e in progetto (reti fognarie, opere di regimazione, laminazione, drenati, ecc...), affinché non si manifestino riduzioni di sezione e/o ostruzioni a scapito del regolare deflusso delle acque; attraverso periodici controlli, interventi di pulizia e manutenzione, predisponendo uno specifico Piano di controllo e manutenzione (ordinaria e straordinaria), con definizione delle modalità di esecuzione, cadenza temporale di tali operazioni e individuazione del soggetto che dovrà farsene carico.
- Si raccomanda la regimazione delle acque meteoriche onde evitare sversamenti incontrollati, regimare le acque superficiali e convogliare al più vicino corpo recettore. In fase di apertura di cantiere si dovrà predisporre un idoneo sistema di regimazione, convogliamento e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee, per evitare l’eventuale allagamento dell’area e degli scavi. Nel caso di precipitazioni particolarmente intense con scavi aperti, questi ultimi dovranno essere tempestivamente puntellati e coperti con teli impermeabili.
- In sede di progettazione esecutiva e in fase di realizzazione dei lavori, andrà sempre verificata la rispondenza delle ipotesi di calcolo assunte negli studi specialistici prodotti in questa fase, adottando eventuali soluzioni progettuali migliorative e/o correttive, allorché si riscontrino condizioni diverse da quelle ipotizzate.

---

*Sede principale*

Ancona – Via Palestro 19

tel. Centralino 071 8061 – C.F. 80008630420

PEC: [regione.marche.geniocivile.an@emarche.it](mailto:regione.marche.geniocivile.an@emarche.it)

*Sede secondaria*

Pesaro – Via Mazzolari 4



- 
- Come è noto 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 al perseguitamento 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. Il calcolo prevede un volume da invasare di circa 710 m<sup>3</sup> con varie soluzioni tra cui si citano il sovradiimensionamento della rete delle acque meteoriche, la realizzazione di un parcheggio con “pacchetto drenante”, la raccolta, accumulo e sub-irrigazione profonda. Per tali tipologie è necessaria una specifica progettazione supportata da indagini idrogeologiche in situ tali da consentire di analizzare e verificare eventuali interferenze che tali tipologie potrebbero arrecare sia alle strutture esistenti che all'edificato adiacente. 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, costituita nel caso in esame dalla rete fognaria pubblica.

Le sopra esposte indicazioni e prescrizioni dovranno essere esplicitamente richiamate nell'atto di approvazione della variante allo strumento urbanistico 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 il Responsabile per gli aspetti Geomorfologici 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

Responsabile

Aspetti Geomorfologici

*Geol. Luigi Alberto Tosti*

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

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

---

Sede principale

Ancona – Via Palestro 19

tel. Centralino 071 8061 – C.F. 80008630420

PEC: [regione.marche.geniocivile.an@emarche.it](mailto:regione.marche.geniocivile.an@emarche.it)

Sede secondaria

Pesaro – Via Mazzolari 4



*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**

Servizio 3 – Urbanistica – VAS

PEC: [provincia.pesarourbino@legalmail.it](mailto:provincia.pesarourbino@legalmail.it)

*c.p.c.*

**Comune di Mondolfo**

Ufficio Urbanistica

PEC: [protocollo.comune.mondolfo@emarche.it](mailto:protocollo.comune.mondolfo@emarche.it)

<i>Risposta al foglio del</i>	23/09/2025	..	37104
<i>Prot. Sabap del</i>	29/09/2025	..	0013887-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 NON SOSTANZIALE DEL COMPARTO ATTUATIVO PP5/A AVENTE DESTINAZIONE URBANISTICA C1A, IN LOCALITA' PIANO MARINA - MAROTTA, AI SENSI DELL'ART. 15, CO. 5 DELLA L.R. N. 34/1992 E ART. 33 C. 12 DELLA L.R. 19/2023.**

**Quadro normativo di riferimento:**

*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 Architettonica e Paesaggistica: Arch. Maria Francesca Iurescia*

*Responsabile Tutela Archeologica: Dott.ssa Ilaria Venanzoni*

*Referente Pianificazione-Vas: Dott. Paolo Mazzoli*

Con riferimento alla nota del 23/09/2025 di pari oggetto trasmessa da Codesta Amministrazione, acquisita al protocollo d'Ufficio in data 29/09/2025 al n. 0013887-A, questa Soprintendenza, per quanto di propria stretta competenza, fa presente quanto segue.

**Visto** il D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., recante il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio";

**Visto** il D.P.C.M. 15 marzo 2024, n. 57;

**Visto** il riavvio del procedimento, acquisito al protocollo d'Ufficio in data 13/11/2025 al n. 0016796-A, a seguito della comunicazione della sospensione, acquisita al protocollo d'Ufficio in data 09/10/2025 al n. 0014710-A;

**Esaminata** la documentazione pervenuta;

**Preso atto** che il Piano si sostanzia in: *"variante non sostanziale al PRG – modifica del comparto attuativo PP5a avente destinazione urbanistica C1A, in località Piano Marina – Marotta;*



Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Pesaro e Urbino  
Piazza del Senato n. 15 - 60121 ANCONA - Tel. 071 5029811

Sede ex Segretariato regionale per le Marche – Via Birarelli 39 - 60121 ANCONA - Tel. 071 502941  
PEC: [sabap-an-pu@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-an-pu@pec.cultura.gov.it) - PEO: [sabap-an-pu@cultura.gov.it](mailto:sabap-an-pu@cultura.gov.it)

**Preso atto** che la variante urbanistica consiste nella “*modifica del comparto attuativo a destinazione C1a – Zone residenziali di espansione di pianura, previsto dal PRG vigente, denominato PP5a con la nuova suddivisione in 4 Sub Comparti attuativi a destinazione residenziale e commerciale*”;

**Tenuto conto** che “*con la presente Variante non sostanziale la superficie Territoriale diventa mq. 44.070,00, mentre la S.U.L. si riduce a mq. 9.041*”;

**Tenuto conto** che la variante non comporta incremento del carico urbanistico né della capacità edificatoria rispetto al PRG vigente, e che la stessa riguarda il ridimensionamento del comparto attraverso l'aumento della superficie commerciale di vendita e la riduzione della superficie residenziale;

**Considerato** che l'area d'intervento si trova in un *contesto pianeggiante costiero - urbanizzato*;

**Considerato** il vincolo di tutela paesaggistica, che insiste in parte sull'area, ex art. 142, c. 1, lett. a) 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 (*Territorio costiero*);

**Data per verificata** da parte dell'Amministrazione competente che la variante urbanistica è coerente con i vincoli Storico-culturali, Paesistico-ambientali del P.P.A.R. (Piano Paesistico Ambientale Regionale);

**Tutto ciò richiamato e premesso**, questa Soprintendenza, per quanto di propria competenza, in qualità di SCA

#### ESPRIME

Di **non assoggettare a VAS** la variante in oggetto, in quanto la modifica urbanistica proposta non risulta incidere in maniera significativa e negativa rispetto al contesto paesaggistico ed al succitato vincolo di tutela vigente sull'area.

Per quanto riguarda la **Tutela archeologica**, nulla osta alla variante in argomento, rammentando che, in linea generale, è comunque vigente l'art. 90 del D. Lgs. 42/2004, in materia di rinvenimenti archeologici.

Si rammenta infine, che questo Ufficio potrà esprimere in ogni caso ulteriori valutazioni di competenza, che potranno scaturire dall'esame della 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..

#### IL SOPRINTENDENTE

Dott. Andrea Pessina

Firmato digitalmente ai sensi  
degli artt. 20 e 21 del Dlgs 82/2005

PM/MFI/IV



Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Pesaro e Urbino

Piazza del Senato n. 15 - 60121 ANCONA – Tel. 071 5029811

Sede ex Segretariato regionale per le Marche – Via Birarelli 39 - 60121 ANCONA - Tel. 071 502941

PEC: [sabap-an-pu@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-an-pu@pec.cultura.gov.it) - PEO: [sabap-an-pu@cultura.gov.it](mailto:sabap-an-pu@cultura.gov.it)