



Determinazione n. 472 del 01/04/2026

OGGETTO: COMUNE DI MONDOLFO - PROVVEDIMENTO FINALE VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 179/2025 - VARIANTE AL PRG VIGENTE PER MODIFICA DEL PERIMETRO E DEI DATI TECNICI DEL COMPARTO DENOMINATO PP7 - ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE C1A, IN LOCALITA' CENTOCROCI, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DI CUI ALL'ART. 33 COMMA 12 L.R. 19/2023 E ART. 15 COMMA 5 L.R. 34/1992.

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

VISTI:

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

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

VISTA ALTRESÌ l’istanza presentata dal Comune di MONDOLFO in qualità di autorità procedente, acquisita al protocollo di questa Amministrazione Provinciale con n. 10031 del 09/03/2026, 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 la “Variante al PRG vigente per modifica del perimetro e dei dati tecnici del Comparto denominato PP7 - Zona di espansione residenziale C1A, in località Centocroci, ai sensi del combinato disposto di cui all’art. 33 comma 12 L.R. 19/2023 e art. 15, comma 5 della L.R. 34/92.

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.

VISTI i contenuti della variante, descritti sinteticamente qui di seguito:

“ - La variante in oggetto si sostanzia nella modifica del perimetro e dei dati tecnici del Comparto denominato PP7 sita in località Centocroci del Comune di Mondolfo, che si estende per una superficie territoriale pari a 12.153 mq, tra le Vie Passo di Rango, Via Paganini, Via Vivaldi e la strada provinciale pergolese n. 424.

Si tratta di un’area individuata dal P.R.G. vigente come zona C1A “Zone residenziale di espansione semiestensiva di pianura”, di cui all’art. 21 delle N.T.A. del P.R.G., soggetta a piano attuativo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 118 del 27/03/2013 che, ad oggi, risulta scaduto in quanto non è mai stata stipulata la convenzione urbanistica.

- A seguito del nuovo assetto proprietario venutosi a creare nel tempo, oltre alla richiesta di alcuni proprietari di voler esser esclusi dal piano di lottizzazione, sono state stralciate alcune aree dal comparto PP7, anche al fine di agevolare e snellire l’attuazione dei lotti edificatori e la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Le zone stralciate dal comparto interessano la parte sud-est e una piccola porzione a nord dell’area per complessivi 3827 mq, riducendo la superficie territoriale del comparto PP7 dagli

attuali 12.153 mq a circa 8.326 mq, di cui 7.226 mq da destinare alla zona C1A residenziale e 1100 mq per la realizzazione della strada di collegamento tra via Passo di Rango e la lottizzazione.

Le aree stralciate, situate a sud e a nord del comparto, saranno destinate a Zona a verde privato e di conservazione volumetrica -F5- di cui all'art. 54 delle NTA del PRG, mentre la porzione sita ad est verrà riportata a Zona agricola -E1- di cui all'art. 32 delle NTA. E' inoltre prevista l'eliminazione della quota del 35% da destinare a Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP). ”

VISTA e condivisa integralmente la relazione istruttoria prot. n. 13594 del 31/03/2026, 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 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, data la modesta entità della variante non sostanziale al vigente PRG, volta esclusivamente ad agevolare l'attuazione del Comparto edificatorio PP7 prevedendone la modifica in riduzione del perimetro e dei parametri edificatori.

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:

Determinazione n. 472 del 01/04/2026

- 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 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, la variante al PRG vigente riguardante la modifica del perimetro e dei dati tecnici del Comparto denominato PP7 - Zona di espansione residenziale C1A, in località Centocroci, ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 33 comma 12 L.R. 19/2023 e art. 15, comma 5 della L.R. 34/92, del Comune di MONDOLFO, per le motivazioni espresse nella relazione istruttoria prot. n. 13594 del 31/03/2026, allegata come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione.

- 2) **DI EVIDENZIARE** che:
 - a) nelle delibere di adozione e approvazione della variante si dovrà dare atto dell'esito di tale procedimento;
 - b) qualora in sede di adozione della variante in oggetto venissero introdotte eventuali modifiche, il Servizio scrivente, nell'ambito delle competenze 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;
 - c) lo strumento attuativo del comparto in oggetto, qualora conforme alla presente previsione urbanistica, potrà rientrare nei casi di esclusione dalle procedure di VAS, di cui all'art. 16, comma 12, della Legge n. 1150 del 17.08.1942 (recepito dalle linee guida regionali approvate con DGR 179/2025 al paragrafo A3, punto 3, lettera d); tale esclusione dovrà essere comunicata a questa provincia prima dell'adozione del piano attuativo, secondo le disposizioni previste al punto 4 del citato paragrafo A3 delle linee guida regionali.

- 3) **DI DARE MANDATO agli uffici di inviare** la presente determinazione al Comune di MONDOLFO.

- 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 la presentazione, entro centoventi giorni, del ricorso straordinario di cui all’art. 8 e ss. del D.P.R. n. 1199/1971, come modificato dall’art. 6 del D.L. n. 19 del 19.02.2026.

**Il Dirigente del Servizio 3
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 AL PRG VIGENTE PER MODIFICA DEL PERIMETRO E DEI DATI TECNICI DEL COMPARTO DENOMINATO PP7 - ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE C1A, IN LOCALITA' CENTOCROCI, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DI CUI ALL'ART. 33 COMMA 12 L.R. 19/2023 E ART. 15 COMMA 5 L.R. 34/1992.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE: 1239 / 2026

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

Pesaro, li 01/04/2026

La Titolare di E.Q. 3.6
Arch. Marzia Di Fazio

sottoscritto con firma elettronica



Prot. n.

Pesaro, 31/03/2026

Class. 009-7 F. 14/2026

Cod. Proc. VS26MG401

OGGETTO: COMUNE DI MONDOLFO - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 179/2025 - VARIANTE AL PRG VIGENTE PER MODIFICA DEL PERIMETRO E DEI DATI TECNICI DEL COMPARTO DENOMINATO PP7 - ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE C1A, IN LOCALITÀ CENTOCROCI, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DI CUI ALL'ART. 33 COMMA 12 L.R. 19/2023 E ART. 15 COMMA 5 L.R. 34/1992.

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. 8459 del 09/03/2026, acquisita agli atti della scrivente Amministrazione Provinciale con prot. n. 10031 del 09/03/2026, ha trasmesso a questa Amministrazione Provinciale la richiesta per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità in forma semplificata riguardante la "Modifica del perimetro e dei dati tecnici del Comparto denominato PP7 - Zona di espansione residenziale C1A, in località



Centocroci, ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 33 comma 12 L.R. 19/2023 e art. 15 co. 5 L.R. 34/1992".

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

- Rapporto Preliminare di screening semplificato;
- Modulo allegato del "Rapporto Preliminare di screening semplificato".

Questa Amministrazione Provinciale, con nota prot. 10839 del 13/03/2026, ha comunicato l'avvio del procedimento.

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

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

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

In merito alla proposta avanzata dall'autorità procedente di coinvolgere la Regione Marche - Settore Genio Civile Marche Nord in qualità di SCA, questo Servizio, vista la documentazione trasmessa e i contenuti della variante in oggetto, non ha ritenuto necessario avvalersi del supporto del suddetto ente proposto per la verifica di assoggettabilità a VAS tenuto conto, altresì, che codesto Comune dovrà comunque richiedere a tale Ente il parere di compatibilità geomorfologica ed idraulica, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e dell'art. 31 della L.R. 19/2023.

3. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La variante in oggetto si sostanzia nella modifica del perimetro e dei dati tecnici del Comparto denominato PP7 sita in località Centocroci del Comune di Mondolfo, che si estende per una superficie territoriale pari a 12.153 mq, tra le Vie Passo di Rango, Via Paganini, Via Vivaldi e la strada provinciale pergolese n. 424.

Si tratta di un'area individuata dal P.R.G. vigente come zona C1A "Zone residenziale di espansione semiestensiva di pianura", di cui all'art. 21 delle N.T.A. del P.R.G., soggetta a piano attuativo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 118 del 27/03/2013 che, ad oggi, risulta scaduto in quanto non è mai stata stipulata la convenzione urbanistica.

La seguente tabella riassume i parametri urbanistici previsti dal vigente piano attuativo:



COMPARTO PP7	
ZONA C1A	VALORI
SUPERFICIE TERRITORIALE (S.T.)	Mq 12.153
SUPERFICIE UTILE LORDA TERRITORIALE (S.U.L.)	Mq 3.869
• P.E.E.P. 35%	Mq 1.354
• S.U.L. PRIVATA	Mq 2.515
SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE (S1 + S2)	Mq 2.031

A seguito del nuovo assetto proprietario venutosi a creare nel tempo, oltre alla richiesta di alcuni proprietari di voler esser esclusi dal piano di lottizzazione, sono state stralciate alcune aree dal comparto PP7, anche al fine di agevolare e snellire l'attuazione dei lotti edificatori e la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Le zone stralciate dal comparto interessano la parte sud-est e una piccola porzione a nord dell'area per complessivi 3827 mq, riducendo la superficie territoriale del comparto PP7 dagli attuali 12.153 mq a circa 8.326 mq, di cui 7.226 mq da destinare alla zona C1A residenziale e 1100 mq per la realizzazione della strada di collegamento tra via Passo di Rango e la lottizzazione.

Le aree stralciate, situate a sud e a nord del comparto, saranno destinate a Zona a verde privato e di conservazione volumetrica -F5- di cui all'art. 54 delle NTA del PRG, mentre la porzione sita ad est verrà riportata a Zona agricola -E1- di cui all'art. 32 delle NTA. E' inoltre prevista l'eliminazione della quota del 35% da destinare a Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP).

Alla luce della presente modifica urbanistica, si riportano nella tabella sottostante i nuovi dati urbanistici previsti con la variante della scheda progetto del Comparto PP7:

AGGIORNAMENTO COMPARTO PP7	
ZONA C1A	VALORI
SUPERFICIE TERRITORIALE (S.T.)	Mq 8.326
SUPERFICIE TOTALE (ex SUPERFICIE UTILE LORDA)	Mq 2.529,10
SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE (S1 + S2)	Mq 3.340
STRADA	Mq 1.100
SUPERFICI STRALCIATE DAL COMPARTO	
ZONA F5 Verde privato	Mq 2.237
ZONA E1 Agricola	Mq 1.590

Saranno edificati n° 4 lotti residenziali, equivalenti a 63 abitanti insediabili, così ripartiti:

- Lotto 1 - 661 mq
- Lotto 2 = 811 mq
- Lotto 3 = 1370 mq
- Lotto 4 = 1044 mq

4. VALUTAZIONE DI SIGNIFICATIVITA' DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

Dal rapporto preliminare e da alcuni chiarimenti forniti dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale nel corso di un incontro svoltosi presso questa sede, sono stati altresì chiariti alcuni aspetti legati alla precedente pianificazione attuativa approvata con delibera di C.C. n. 118/2013 che ad oggi risulta scaduta.



Come già illustrato al paragrafo precedente la previsione urbanistica si sostanzia principalmente nella ripermetrazione della lottizzazione con conseguente modifica, in riduzione, dei parametri urbanistici in essa previsti, come di seguito specificato:

- eliminazione del vincolo della quota destinata a PEEP pari al 35%;
- stralcio di un'area situata nella parte orientale del comparto, pari a 1.590 mq, da riportare in zona agricola E1, in quanto già considerata inedificabile per le caratteristiche morfologiche di notevole acclività del terreno, in base al parere espresso dalla provincia nell'ambito dell'approvazione del vigente PRG (parere 08/04 del CPT allegato alla CDP n. 18/2004);
- eliminazione di due aree, pari a 2.237 mq, da destinare a Zona a verde privato e di conservazione volumetrica -F5- di cui all'art. 54 delle NTA del PRG.

Tali modifiche, alla luce delle novità introdotte con le norme transitorie di cui all'art. 33 comma 12, lett.a) della nuova legge regionale n. 19/2023 "Norme della pianificazione per il governo del territorio", rientrano a pieno titolo nella categoria delle "varianti non sostanziali", di cui all'art. 15 comma 5 della L.R. 34/1992.

Alla luce di quanto sopra esposto, considerata la modesta entità della variante non sostanziale proposta dal Comune di MONDOLFO, volta esclusivamente ad agevolare l'attuazione del Comparto edificatorio PP7 prevedendone la modifica in riduzione del perimetro e dei parametri edificatori, visto il contesto limitrofo già urbanizzato, non si ravvisano impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale tali da richiederne l'assoggettamento a VAS.

5. CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto questo ufficio, propone di esprimere parere favorevole per l'esclusione della 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.

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

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



SERVIZIO 3

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

La Responsabile del procedimento

Dott.ssa Roberta Catucci

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

Visto e condiviso

dalla titolare di EQ 3.6

Arch. Marzia Di Fazio

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

mdf/rc

file:\\PSSIVFS9\Zone\Uzone\URBA\01-6-97\141URBA\1421VAS\26vas\26MG40102_relazione istruttoria.doc



**Provincia
di Pesaro e Urbino**

CERTIFICATO DI INIZIO PUBBLICAZIONE

Registro per le Determinine N. 472 DEL 01/04/2026

OGGETTO: COMUNE DI MONDOLFO - PROVVEDIMENTO FINALE VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 179/2025 - VARIANTE AL PRG VIGENTE PER MODIFICA DEL PERIMETRO E DEI DATI TECNICI DEL COMPARTO DENOMINATO PP7 - ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE C1A, IN LOCALITA' CENTOCROCI, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DI CUI ALL'ART. 33 COMMA 12 L.R. 19/2023 E ART. 15 COMMA 5 L.R. 34/1992.

Si certifica che l'atto in oggetto viene oggi pubblicato all'Albo Pretorio on line di questa Amministrazione per 15 giorni interi e consecutivi.

Pesaro, li 01/04/2026

L'Addetto alla Pubblicazione
ROSSI BEATRICE
sottoscritto con firma digitale