



## **Determinazione n. 989 del 25/08/2025**

**OGGETTO: COMUNE DI MONDOLFO - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 179/2025 - AGGIORNAMENTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE AVENTE DESTINAZIONE URBANISTICA RESIDENZIALE RELATIVAMENTE AL COMPARTO PL46, IN LOCALITÀ MAROTTA, VIA G. DI VITTORIO.**

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO 3 - AMBIENTE - URBANISTICA - PIANIFICAZIONE  
TERRITORIALE - GESTIONE RISERVA NATURALE STATALE "GOLA DEL FURLO" -  
ATTIVITÀ 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. 989 del 25/08/2025

- 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 ALTRESÌ** l’istanza presentata dal Comune di Mondolfo in qualità di autorità procedente, acquisita al protocollo di questa Amministrazione Provinciale con prot. nn. 25636 e 25637 del 24/06/2025, 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 l’ “Aggiornamento del piano di lottizzazione avente destinazione urbanistica residenziale relativamente al comparto PL46, in località Marotta, via G. Di Vittorio”, di seguito sinteticamente descritta:

L’aggiornamento del piano attuativo PL46 in oggetto interessa esclusivamente una porzione della lottizzazione originaria, ossia l’area denominata sub-Comparto 1 del Comparto D, pari a 15.000 mq. Trattasi di un’area residenziale situata in località Marotta di Mondolfo, individuata dal P.R.G. vigente in zona B2b “Zone residenziali di completamento con piano attuativo già convenzionato, di cui all’art. 18 delle N.T.A. del P.R.G.. Il piano attuativo del sub-Comparto 1 del Comparto D è disciplinato da specifiche Norme Tecniche di Attuazione che dettano prescrizioni e indicazioni per la progettazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione all’interno del PdL.

L’aggiornamento del presente piano di lottizzazione prevede:

- una lieve modifica planimetrica delle sei aree autonome di intervento all’interno della lottizzazione (Lotti B1, B2/a, D1, A1, C1, C2) mediante la distribuzione interna dei lotti, mantenendo inalterate le quantità edificatorie previste;
- il completamento delle opere di urbanizzazione all’interno del comparto;
- l’annullamento della quota pari a 35% destinata a P.E.E.P. in quanto ad oggi il costo di costruzione degli edifici e i relativi prezzi di vendita nel mercato immobiliare, hanno azzerato le differenze fra il mercato E.R.P. e quello privato;
- l’aumento dell’altezza degli edifici da Hmax 7,50 ml ad Hmax 10,00 ml, al fine di ottemperare agli attuali obblighi progettuali in materia di contenimento dei consumi energetici ed acustici che comportano una maggiore stratigrafia dei solai rispetto a quella dell’epoca.

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

**VISTA e condivisa integralmente** la relazione istruttoria prot. n. 33291 del 21/08/2025, a firma della responsabile del procedimento Dott.ssa Roberta Catucci e della titolare di Elevata Qualificazione 3.6 Arch. Marzia Di Fazio, che si allega come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione: relazione dalla quale risulta escludibile dalla procedura di VAS, ai sensi dell'art.12 co. 4 del D.Lgs. 152/06 e del par. A.3 co. 5 della D.G.R. 179/2025, l'aggiornamento del piano attuativo del Comune di Mondolfo indicato in oggetto, per le motivazioni qui di seguito riportate:

*“L'aggiornamento del piano di lottizzazione, pur prevedendo la modifica delle NTA limitatamente alla eliminazione della quota E.R.P. e all'incremento dell'altezza massima degli edifici pari a 10,00 ml, non interviene sul dimensionamento globale del PRG, né comporta trasferimento della capacità edificatoria in aree diverse, mantiene le medesime destinazioni urbanistiche, e non incide sulla distribuzione dei carichi insediativi e della dotazione degli standard di cui al DM 1444/68.*

*Per la valutazione degli impatti ambientali e del loro livello di significatività derivanti dall'aggiornamento del presente piano attuativo si è tenuto conto, in primo luogo, del parere espresso dagli SCA coinvolti.*

*L'ASET S.p.A. ha rilasciato nulla osta senza rilevare impatti significativi dal punto di vista ambientale. La Regione Marche - Settore Genio Civile Marche Nord, non avendo rilasciato un parere in qualità di SCA per il procedimento in oggetto, è stata comunque sentita per precauzione dalla scrivente autorità nel corso della propria istruttoria, per le vie brevi, al fine di accertare che vi fossero particolari criticità derivanti dal nuovo assetto planimetrico della previsione urbanistica in relazione alla presenza del Fosso Bastia a confine con la lottizzazione.*

*Dal confronto con il Servizio Regionale è stato possibile avere conferma che l'aggiornamento del piano, così come proposto, non determina particolari criticità che necessita della procedura di VAS, tenuto conto altresì che detto ente regionale si esprimerà nell'ambito del procedimento di competenza finalizzato a verificare la compatibilità geomorfologica e idraulica, ai sensi dell'art.89 del DPR 380/01 e dell'art.10 della L.R. 22/2011, tra l'altro già in corso di istruttoria da parte degli uffici e oggetto di specifici approfondimenti.”*

**EVIDENZIATA, altresì**, la seguente raccomandazione, formulata nel suddetto parere istruttorio:

*“L'unica raccomandazione che si intende sottolineare riguarda la predisposizione di un progetto accurato del verde pubblico, come previsto dall'art. 3 delle NTA del piano, tenendo conto del valore ecologico che assume la vicinanza dell'area al Fosso Bastia .*

Inoltre, visto l'incremento dell'altezza massima degli edifici previsto con la variante, che passa da 7,50 a 10 mt., si raccomandano soluzioni volte a mitigare l'impatto del costruito, con essenze autoctone e ad alto fusto."

**PRESO ATTO:**

- che la Dott.ssa Roberta Catucci, responsabile del procedimento in oggetto, non si trova, così come dalla stessa dichiarata nel richiamato documento istruttorio, in situazioni di incompatibilità e in condizioni di conflitto di interesse, anche potenziale, nei confronti dei destinatari del presente atto, così come previsto nell'articolo 6-bis della L. 241/1990 e nell'articolo 7 del Codice di comportamento aziendale;
- che l'Arch. Marzia Di Fazio, titolare della E.Q. 3.6, a cui fa capo l'unità organizzativa responsabile del procedimento provinciale, non si trova, così come dalla stessa dichiarata nella richiamata relazione istruttoria in situazione di incompatibilità e in conflitto di interesse, anche potenziale, nei confronti dei destinatari del presente atto, così come previsto nell'articolo 6-bis della L. 241/1990 e nell'articolo 7 del Codice di comportamento aziendale;
- che, come attestato nella suddetta relazione, l'istruttoria è stata avviata rispettando l'ordine temporale di registrazione al protocollo delle domande attinenti alla medesima tipologia provvedimentale, ed è stata conclusa nel rispetto del medesimo ordine temporale in relazione alle istruttorie con il medesimo tasso di complessità e fatti salvi gli eventuali sfasamenti temporali dovuti alle richieste di chiarimenti o integrazioni documentali.

**VISTI:**

- la legge 7 aprile 2014, n° 56 *"Disposizioni sulle Città Metropolitane, sulle Province, sulle unioni e fusioni di Comuni"*;
- la legge regionale delle Marche 3 aprile 2015, n° 13 *"Disposizioni per il riordino delle funzioni amministrative esercitate dalle Province"*;
- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267 *"Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali"*, e in particolare:
  1. l'articolo 107 concernente *"Funzioni e le responsabilità della dirigenza"*;
  2. l'articolo 147-bis, comma 1, concernente, nella fase preventiva di formazione dell'atto, il *"Controllo di regolarità amministrativa e contabile"*;
- lo Statuto dell'Ente, e in particolare l'articolo 33 recante *"Funzione e responsabilità dirigenziale"*;
- il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e Servizi, approvato con Decreto Presidenziale di Governo n° 49/2023, e in particolare l'articolo 36 concernente le *"Funzioni e competenze dei dirigenti"*;

**Determinazione n. 989 del 25/08/2025**

- il Regolamento per la disciplina del procedimento amministrativo approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 13 del 10/06/2014, come successivamente modificato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 56 del 20/12/2019;
- la legge 7 agosto 1990, n° 241 *“Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”*.

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

**EVIDENZIATO:**

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

**DATO ATTO ALTRESÌ** che il sottoscritto non si trova, ai sensi dell'articolo 6-bis della L. 241/1990 e dell'articolo 7 del Codice di comportamento aziendale, in situazioni di incompatibilità e in condizioni di conflitto di interesse, anche potenziale, nei confronti dei destinatari del presente atto.

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

Tutto ciò premesso

**D E T E R M I N A**

1. **DI ESCLUDERE DALLA PROCEDURA DI VAS**, ai sensi dell'art. 12 co.4 del D.Lgs. n. 152/06 e del paragrafo A.3, comma 5, della D.G.R. 179/2025, il piano di lottizzazione del

Comune di MONDOLFO, per le motivazioni espresse nella relazione istruttoria prot. n. 33291 del 21/08/2025, allegata come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione.

2. **DI EVIDENZIARE**, quale invito rivolto all'Amm.ne Comunale, la seguente raccomandazione inerente la progettazione del verde, contenuta nella suddetta relazione istruttoria prot. n. 33291 del 21/08/2025:  
*“L'unica raccomandazione che si intende sottolineare riguarda la predisposizione di un progetto accurato del verde pubblico, come previsto dall'art. 3 delle NTA del piano, tenendo conto del valore ecologico che assume la vicinanza dell'area al Fosso Bastia .  
Inoltre, visto l'incremento dell'altezza massima degli edifici previsto con la variante, che passa da 7,50 a 10 mt., si raccomandano soluzioni volte a mitigare l'impatto del costruito, con essenze autoctone e ad alto fusto.”*
3. **DI EVIDENZIARE**, altresì, che la delibera di approvazione della variante dovrà dare atto dell'esito di tale procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.
4. **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 - Settore Genio Civile Marche Nord;
  - ASET. S.p.A..
5. **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.
6. **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.
7. **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.

**Determinazione n. 989 del 25/08/2025**

8. **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, funzionario tecnico del Servizio 3 - E.Q. 3.6 - Ufficio 3.6.1, e che la documentazione concernente la presente fattispecie può essere visionata presso lo scrivente Servizio.
  
9. **DI RAPPRESENTARE**, ai sensi dell'art. 3, comma 4 della L. 241/1990, che avverso il presente atto è possibile, ai sensi dell'art. 29 del Codice del processo amministrativo di cui al D.Lgs. n. 104/2010, proporre, innanzi al TAR Marche, nel termine di decadenza di sessanta giorni, azione di annullamento per violazione di legge, incompetenza ed eccesso di potere; contro il medesimo atto è ammessa altresì, entro centoventi giorni, la presentazione del ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. n. 1199/1971.

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

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

**OGGETTO: COMUNE DI MONDOLFO - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 179/2025 - AGGIORNAMENTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE AVENTE DESTINAZIONE URBANISTICA RESIDENZIALE RELATIVAMENTE AL COMPARTO PL46, IN LOCALITA' MAROTTA, VIA G. DI VITTORIO.**

**PROPOSTA DI DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE: 2681 / 2025**

---

---

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

Pesaro, li 22/08/2025

Il titolare della E.Q. 3.6  
**Marzia Di Fazio**

sottoscritto con firma elettronica



Prot. n.

Pesaro, 21/08/2025

Class. 009-7 F.43/2025  
Cod. Proc. VS25MG402

**OGGETTO: COMUNE DI MONDOLFO - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 179/2025 - AGGIORNAMENTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE AVENTE DESTINAZIONE URBANISTICA RESIDENZIALE RELATIVAMENTE AL COMPARTO PL46, IN LOCALITÀ MAROTTA, VIA G. DI VITTORIO.**

## 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 *Amministrativo - Ambiente - Trasporto privato - Urbanistica - Pianificazione Territoriale*, 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 note prot. nn. 20887 e 20889 del 24/06/2025, acquisite agli atti rispettivamente con prot. nn. 25636 e 25637 del 24/06/2025, ha trasmesso a questa



Amministrazione Provinciale la richiesta per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità in forma semplificata riguardante l' "Aggiornamento del Piano di lottizzazione avente destinazione urbanistica residenziale relativamente al comparto PL46, in località Marotta, via G. Di Vittorio".

Con prot. 26336 del 27/06/2025 l'Amm.ne provinciale ha comunicato il mancato avvio del procedimento per carenza del rapporto preliminare di screening semplificato.

La documentazione integrativa richiesta è stata 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.

La documentazione completa, comprensiva delle integrazioni, è la seguente:

- 1) Rapporto Preliminare di screening semplificato;
- 2) Allegato del "Rapporto Preliminare di screening semplificato";
- 3) Delibera di Giunta Municipale n. 109 del 19/06/2025;
- 4) Norme Tecniche di Attuazione;
- 5) Allegati:
  - Documentazione fotografica;
  - Estratto di mappa;
  - Relazione botanico vegetazionale;
  - Relazione tecnica illustrativa;
  - TAV1\_Proposta di aggiornamento\_Planimetrie generali 1:500;
  - TAV2\_Opere di Urbanizzazione totali e suddivise\_Planimetrie 1:500;
  - TAV3\_Viabilità realizzata e da realizzare 1:500;
  - TAV4\_Fognatura acque bianche realizzata e da realizzare 1:500;
  - TAV5\_Fognatura acque nere realizzata e da realizzare 1:500;
  - TAV6\_Rete gas metano realizzata e da realizzare 1:500;
  - TAV7\_Rete idrica realizzata e da realizzare 1:500;
  - TAV8\_Rete pubblica illuminazione realizzata e da realizzare 1:500;
  - TAV9\_Rete energia elettrica realizzata e da realizzare 1:500;
  - TAV10\_Rete telefonica elettrica realizzata e da realizzare 1:500;
  - TAV11\_situazione catastale attuale e proposta di aggiornamento PL1500;
  - TAV12\_Permeabilità stato attuale e di progetto 1:500;
  - TAV13\_Viabilità stradale\_Verde planimetrie 1:500;
  - Verifica di compatibilità idraulica a invarianza idraulica.



Questa Amministrazione Provinciale, con nota prot. 27625 del 07/07/2025, ha comunicato l'avvio del procedimento, individuando i seguenti soggetti competenti in materia ambientale (SCA) da coinvolgere nell'ambito della procedura in oggetto:

- Regione Marche - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio - Settore Genio Civile Marche Nord;
- ASET S.p.A..

Con nota prot. 27626 del 07/07/2025, 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.

## **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.

Questo Servizio, visto il contenuto delle modifiche proposte con il piano, in relazione alla rete infrastrutturale presente all'interno del comparto e alla particolare vicinanza della lottizzazione residenziale con il fosso denominato "Bastia", ha ritenuto opportuno consultare quali soggetti aventi competenze in materia ambientale (SCA) la Regione Marche - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio - Settore Genio Civile Marche Nord e l'ASET S.p.A.

**L'ASET S.p.A.**, ha espresso il proprio parere con nota prot. n. 9124 del 09/07/2025, acquisito agli atti con prot. 28018 del 09/07/2025, allegato come parte integrante e sostanziale alla presente relazione istruttoria (**Allegato 1**).

**La Regione Marche - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio - Settore Genio Civile Marche Nord, non ha espresso parere.**



### 3. DESCRIZIONE DEL PIANO

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 13.12.1982 è stato approvato un "Piano particolareggiato di esecuzione" comprendente un'area molto vasta ubicata in loc. Marotta di Mondolfo, suddivisa in 4 macro-aree denominate zona A, zona B, zona C, zona D. Tali aree sono state strutturate in diversi comparti attuativi autonomi, alcuni dei quali soggetti a PEEP che, a causa della difficile attuabilità, sono stati successivamente trasformati in aree residenziali di espansione, redistribuendo su ogni area il 35% della quota destinata a PEEP e rinominando la zona A del Piano di Lottizzazione denominato PL46, in comparto I° e comparto II°.

Successivamente, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 123 del 20.12.2007, è stato approvato un aggiornamento del piano attuativo PL46 finalizzato a facilitare l'attuazione e la realizzazione delle opere, dando luogo all'attuale configurazione planimetrica del Comparto II°. Al suo interno è stato individuato il comparto D, sub-comparto 2 e sub-comparto 1, quest'ultimo, oggetto del presente intervento.

L'area in questione è classificata dal vigente P.R.G. come Zona Residenziale di Completamento con piano attuativo già convenzionato – B2b di iniziativa privata, di cui all'art. 18 delle NTA del PRG con il quale si applicano le prescrizioni, gli indici e i parametri del piano attuativo approvato, fino all'esaurimento delle previsioni stesse.

Il Piano di Lottizzazione di espansione residenziale (Comparto D - Sub-comparto 1) ha una superficie totale di mq 15.000; è inserito nel contesto residenziale di Marotta lungo via G. Di Vittorio, a circa 6 Km dal centro storico di Mondolfo, a 1 Km dal mare e a 1,5 Km dal casello autostradale, in prossimità della Strada Provinciale n.424 che collega Marotta con Mondolfo.

Attualmente le aree che compongono il Piano di Lottizzazione sono suddivise in lotti e distinte catastalmente nel seguente modo:

Proprietà Habitat+ srl:

- Lotto B1- B2/a di mq. 1.531,00 (Foglio 4, Mappale n. 1117 di mq 1.531,00);
- Lotto D1 di mq 987 (Foglio 4, Mappale n. 985 di mq. 862,00 e Mappale n. 992 di mq. 125,00);

Proprietà Gruppo Francesconi srl:

- Lotto C di mq 2.668,00 (Foglio 4, Mappali n. 1001 di mq 1.808,00, n. 1011 di mq 415,00, n. 1006 di mq 410,00 e n. 1015 di mq 35,00);
- Lotto A1 di mq 1.462,00 (Foglio 4, Mappali n. 1007 di mq 983, n. 1009 di mq 110,00, n. 1005 di mq. 339,00 e n. 1014 di mq. 30,00);

Proprietà private, lotto già edificato:



- Lotto B3-B2/b di mq 1.692,00 (Foglio 4, Mappale n. 1116 di mq 1.692,00); Proprietà Comune di Mondolfo (Aree pubbliche già cedute destinate a viabilità, parcheggi, verde e cabina Enel in parte realizzate):

- Foglio 4, Mappali n. 984 di mq 1.660,00, n. 1003 di mq 135,00, n. 1012 di mq 35,00, n. 1002 di mq 250,00, n. 1008 di mq 397, n. 1010 di mq. 35,00, n. 1004 di mq 1.526,00, n. 1195 di mq 2.588, n. 1196 di mq. 34,00 (Cabina Enel già realizzata).

Le suddette aree sono parte di una lottizzazione di espansione residenziale non terminata e anche le opere di urbanizzazione ricadenti nella lottizzazione sono da completare.

I lotti previsti all'interno del Sub-comparto 1 erano i seguenti: Lotto A1, Lotto B3- B2b, Lotto B2a-B1, Lotto C e Lotto D1; di questi sono stati realizzati solo gli edifici del Lotto B3-B2b, tutti gli altri, ancora da realizzare, sono oggetto del presente aggiornamento al piano di lottizzazione.

Dagli elaborati del PdL approvato nel 2007, si desume che al Sub-comparto 1 competono complessivamente 5.637,82 mq di SUL corrispondenti a 18.135,73 mc di edificazione e una quota pari al 35% della SUL da destinare a E.R.P..

#### **PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO CON DEL. CC. 123/2007**

<b>COMPARTO PL46</b>	
<b>ZONA B2b</b>	<b>VALORI</b>
SUPERFICIE TERRITORIALE (S.T.)	Mq 15.000
SUPERFICIE UTILE LORDA TERRITORIALE (S.U.L.)	Mq 5.637,82
- P.E.E.P. 35%	Mq 2.078,24
- S.U.L. PRIVATA	Mq 3.859,58
SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE (S1 + S2)	Mq 6.042

Le ditte proprietarie dei terreni intendono completare la lottizzazione residenziale, garantendo servizi funzionali ai cittadini ed il completamento delle opere di urbanizzazione, ma a seguito di alcuni sopralluoghi è emersa l'impossibilità di realizzare gli interventi approvati nel 2007, per le seguenti problematiche:

- L'attraversamento delle condotte interrate della rete gas metano di media e bassa pressione realizzata dall'ente Sadori s.r.l. del lotto B1-B2a, impedisce di fatto l'edificazione;

- Il diverso andamento dell'asse del fosso Bastia, rispetto a quello precedentemente autorizzato, restringe sensibilmente la larghezza del sub-comparto 1.

Tali problematiche hanno determinato la necessità di modificare il progetto relativo al Sub-Comparto 1 del Piano di Lottizzazione di espansione residenziale - Comparto D, prevedendo le seguenti variazioni:



- lo stato dei luoghi non permette la suddivisione dei lotti così come approvato nel 2007 in quanto le condotte interrato della rete gas metano attraversano in pieno il lotto B1-B2a pertanto, per conservare le condotte esistenti e rendere possibile l'edificazione del lotto medesimo, è stato necessario suddividere in due blocchi il lotto B1-B2a, mantenendo la stessa superficie complessiva del lotto originario ed è stata aggiornata la viabilità pubblica (strada, marciapiedi e parcheggi);

- sono state svolte analisi strumentali sul posto ed è emerso che la distanza tra i lotti e il fosso Bastia è inferiore rispetto a quella rappresentata negli elaborati approvati nel 2007; il nuovo rilevamento del fosso riduce sensibilmente la larghezza del Sub Comparto 1 quindi, è stata prevista una ripermetrazione dei lotti A1, C e D1 al fine di mantenere la medesima superficie.

Con la presente proposta di aggiornamento al Piano si prevede anche l'annullamento della quota E.R.P. prevista nel comparto D, in previsione del fatto che ad oggi, il costo di costruzione degli edifici e i relativi prezzi di vendita nel mercato immobiliare hanno azzerato le differenze fra il mercato E.R.P. e quello privato.

Al fine di ottemperare agli attuali obblighi progettuali in materia di contenimento dei consumi energetici ed acustici che comportano una maggiore stratigrafia dei solai rispetto a quella dell'epoca, la modifica al piano attuativo propone anche di aumentare l'altezza degli edifici da Hmax 7,50 ml ad Hmax 10,00 ml, senza variazioni della SUL edificabile.

Le opere di urbanizzazione sono state parzialmente realizzate pertanto l'aggiornamento di tale Piano ne prevederà il completamento, riqualificando così un'altra porzione del territorio comunale con nuovi servizi per i cittadini.

Per quanto riguarda le aree pubbliche risultano essere state già cedute tutte al Comune di Mondolfo; alcune di queste aree, però, dovranno essere di nuovo oggetto di frazionamento e cessione/permuta per poter allineare le proprietà pubbliche e private a seguito del nuovo adeguamento planimetrico proposto.

Di seguito si riportano le quantità edificatorie e gli indici urbanistici del piano particolareggiato aggiornato:

### AGGIORNAMENTO PIANO DI LOTTIZZAZIONE

COMPARTO PL46	
ZONA B2b	VALORI
SUPERFICIE TERRITORIALE (S.T.)	Mq 15.000
SUPERFICIE TOTALE (ex SUPERFICIE UTILE LORDA)	Mq 5.637,82
SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE (S1 + S2)	Mq 6.660,00 > di mq. 2.959,43
	MQ 8.839,81
	MQ 1.211,04 (mq 516,23 viabilità già

6



SF Strade Parcheggi Marciapiedi Verde pubblico N. piani utili Hmax	realizzata) MQ 414,37 MQ 700,47 MQ 3.808,28 3 10,00 mt
Lotto B1 Lotto B2/a Lotto D1 Lotto A1 Lotto C1 Lotto C2 TOTALE SUPERFICIE TOTALE (ex S.U.L.)	Mq 355,18 Mq 527,30 Mq 1.040,16 Mq. 1.323,09 Mq. 1.196,04 Mq. 1.196,05 Mq. 5.637,82

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

Come descritto nel precedente paragrafo, il piano di lottizzazione è finalizzato all'aggiornamento del piano attuativo precedentemente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 123 del 20/12/2007 per la redistribuzione planimetrica dei lotti interni e per la conclusione delle relative opere di urbanizzazione che, a causa del fallimento della precedente ditta proprietaria, non sono state terminate.

Trattasi di un'area residenziale situata in un contesto già parzialmente antropizzato in località Marotta di Mondolfo, individuata dal P.R.G. vigente in zona B2b "Zone residenziali di completamento con piano attuativo già convenzionato, di cui all'art. 18 delle N.T.A. del P.R.G.. L'intervento interessa esclusivamente il sub-Comparto 1 del Comparto D, disciplinato da specifiche Norme Tecniche di Attuazione che dettano prescrizioni e indicazioni per la progettazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione all'interno del PdL.

In virtù del nuovo assetto proprietario, sono state individuate sei aree autonome di intervento all'interno della lottizzazione (Lotti B1, B2/a, D1, A1, C1, C2) che, mediante una lieve modifica della distribuzione interna, ricalcano gran parte della precedente configurazione planimetrica.

L'aggiornamento del piano di lottizzazione, pur prevedendo la modifica delle NTA limitatamente alla eliminazione della quota E.R.P. e all'incremento dell'altezza massima degli edifici pari a 10,00 ml, non interviene sul dimensionamento globale del PRG, né comporta trasferimento della capacità edificatoria in aree diverse, mantiene le medesime destinazioni urbanistiche, e non incide sulla distribuzione dei carichi insediativi e della dotazione degli standard di cui al DM 1444/68.



Per la valutazione degli impatti ambientali e del loro livello di significatività derivanti dall'aggiornamento del presente piano attuativo si è tenuto conto, in primo luogo, del parere espresso dagli SCA coinvolti.

L'ASET S.p.A. ha rilasciato nulla osta senza rilevare impatti significativi dal punto di vista ambientale. La Regione Marche - Settore Genio Civile Marche Nord, non avendo rilasciato un parere in qualità di SCA per il procedimento in oggetto, è stata comunque sentita per precauzione dalla scrivente autorità nel corso della propria istruttoria, per le vie brevi, al fine di accertare che vi fossero particolari criticità derivanti dal nuovo assetto planimetrico della previsione urbanistica in relazione alla presenza del Fosso Bastia a confine con la lottizzazione.

Dal confronto con il Servizio Regionale è stato possibile avere conferma che l'aggiornamento del piano, così come proposto, non determina particolari criticità che necessita della procedura di VAS, tenuto conto altresì che detto ente regionale si esprimerà nell'ambito del procedimento di competenza finalizzato a verificare la compatibilità geomorfologica e idraulica, ai sensi dell'art.89 del DPR 380/01 e dell'art.10 della L.R. 22/2011, tra l'altro già in corso di istruttoria da parte degli uffici e oggetto di specifici approfondimenti.

Questo ufficio, dunque, visti i pareri degli SCA e tenuto conto della modesta entità delle modifiche proposte del piano originario e dei criteri di cui all'Allegato I di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/06, non rileva particolari problematiche derivanti dall'attuazione del piano in oggetto che potrebbero causare impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale tali da richiederne l'assoggettamento a VAS.

L'unica raccomandazione che si intende sottolineare riguarda la predisposizione di un progetto accurato del verde pubblico, come previsto dall'art. 3 delle NTA del piano, tenendo conto del valore ecologico che assume la vicinanza dell'area al Fosso Bastia .

Inoltre, visto l'incremento dell'altezza massima degli edifici previsto con la variante, che passa da 7,50 a 10 mt., si raccomandano soluzioni volte a mitigare l'impatto del costruito, con essenze autoctone e ad alto fusto.

## 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 7 del Codice di comportamento aziendale;*
- *che l'istruttoria è stata avviata rispettando l'ordine temporale di registrazione al protocollo delle domande attinenti alla medesima tipologia 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.*

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\25vas\25MG40204\_relazione istruttoria.doc



**ASET**

AZIENDA  
SERVIZI  
SUL TERRITORIO

Fano, 09/07/2025

Spett.le

**PROVINCIA DI PESARO ED  
URBINO**

SERVIZIO 3 - AMMINISTRATIVO -  
AMBIENTE - TRASPORTO  
PRIVATO - URBANISTICA -  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

URBANISTICA - VAS

Pec: provincia.pesarourbino@legalmail.it

ASET/SPA  
0009124/25 09/07/2025  
002737354

Prot. n.

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 - AGGIORNAMENTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE AVENTE DESTINAZIONE URBANISTICA RESIDENZIALE RELATIVAMENTE AL COMPARTO PL46, IN LOCALITA' MAROTTA, VIA G. DI VITTORIO. – **RISCONTRO ASET SPA**

Classifica: 009-7

Fascicolo: 43/2025

In riferimento alla nota inviata a mezzo pec da codesto spettabile Ente Provinciale del 07/07/2025 prot. 2025/27626 ed acquisita al protocollo di ASET Spa in data 07/07/2025 con prot. 9023/25 di pari oggetto, con la presente si esprime nulla osta tecnico e per quanto di stretta competenza non si rilevano impatti significativi dal punto di vista ambientale.

Distinti Saluti.

RTOS/EEER

**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.

**ASET S.p.a.**

Il Dirigente Area Reti ed Impianti

*Dott. Ing. Matteo Lucertini*





**Provincia  
di Pesaro e Urbino**

## **CERTIFICATO DI INIZIO PUBBLICAZIONE**

Registro per le Determinine N. 989 DEL 25/08/2025

**OGGETTO: COMUNE DI MONDOLFO - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 179/2025 - AGGIORNAMENTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE AVENTE DESTINAZIONE URBANISTICA RESIDENZIALE RELATIVAMENTE AL COMPARTO PL46, IN LOCALITÀ MAROTTA, VIA G. DI VITTORIO.**

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 25/08/2025

L'Addetto alla Pubblicazione  
**PACCHIAROTTI ANDREA**  
sottoscritto con firma digitale