



Class. 009-7
Fasc. 44/2026

**OGGETTO: COMUNE DI TERRE ROVERESCHE – PRATICA SUAP N. 1867/2025 –
DITTA UTILIZZATRICE: OMAR SRL - PARERE FAVOREVOLE IN ORDINE ALLA
CONFORMITA' AI SENSI DELL'ART. 33 "NORME TRANSITORIE" DELLA L.R. N.
19/2023, DEGLI ARTT. 26 E 26 QUATER DELLA L.R. N. 34/92 E DELL'ART.8 D.P.R.
N.160/2010 RELATIVO ALLA VARIANTE AL VIGENTE PRG PER IL PROGETTO DI
AMPLIAMENTO PIAZZALE LOGISTICO – LOCALITA' SCHIEPPE DI ORCIANO – VIA
DEL PROGRESSO N.104**

RELAZIONE ISTRUTTORIA

1. PREMESSA

Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) Unione Montana Alta Valle del Metauro di Urbania, con nota prot. 8137 del 14.05.2026, acquisita al protocollo dell'Ente n. 21563 del 15.05.2026, ha trasmesso a questa Amministrazione Provinciale la convocazione per la Conferenza di Servizi (fissata alla data del 04.06.2026) afferente al procedimento per il rilascio del Titolo Unico per variante al P.R.G. del Comune di Terre Roveresche in relazione al progetto di ampliamento piazzale logistico in Comune di Terre Roveresche (PU) località Schieppe di Orciano – Via del Progresso n.104 di proprietà della ditta OMAR Srl, procedimento avviato dalla predetta OMAR srl (proprietaria) P.IVA: 00162090419, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, dell' art. 26 quater della L.R. 34/1992 e dell'art. 33 "Norme Transitorie" della L.R. n. 19/2023 (pratica SUAP n.1867/2025).

Il suddetto intervento di Variante rientra tra quelli da sottoporre a verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi del D.Lgs. 152/2006.

Il SUAP ha pertanto invitato a partecipare alla suddetta Conferenza di Servizi la Provincia di Pesaro e Urbino in relazione alla procedura di Verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 D.Lgs. 152/2006 e ai fini el rilascio del parere ai sensi dell'art. 26 comma 3 della L.R. 34/92 per il progetto in variante al vigente PRG.

Con nota prot. n. 23852 del 28.05.2026 questa Amministrazione Provinciale ha inoltrato al SUAP di Urbania una specifica richiesta di documentazione integrativa che è stata successivamente trasmessa all'Ente con prot. n. 27302 del 18.06.2026.

Successivamente con nota prot. n.9330 del 03.06.2026, acquisita al protocollo dell'Ente n. 24765 del 04.06.2026, il responsabile del Suap Unione Montana Alta Valle del Metauro di Urbania, ha trasmesso una nuova convocazione della Conferenza di Servizi del 25.06.2026 anziché il 04.06.2026.

In data 25.06.2026 si è svolta la Conferenza dei Servizi che si è conclusa con l'approvazione unanime delle Amministrazioni coinvolte alle condizioni/prescrizioni espresse.

Il verbale della Conferenza dei Servizi del 25.06.2026 è stato trasmesso all'Amministrazione Provinciale con nota prot. n. 11856 del 08.07.2026 acquisita al protocollo dell'Ente n. 30430 del 09.07.2026.

Infine con nota prot. n. 12267 del 14.07.2026, acquisita al protocollo dell'Ente in data 16.07.2026 n. 31507, il SUAP di Urbania ha trasmesso, la documentazione integrativa:

- n. 2 Relazioni tecniche illustrative (07.05.2026 e 13.06.2026);
- Lettera di esclusione della propria attività dagli elenchi di cui agli allegati A1, A2, B1 e B2 della L.R. Marche n.11/2019.

2. ATTI AMMINISTRATIVI E TECNICI

Gli atti e gli elaborati tecnici trasmessi agli Uffici Provinciali con la nota SUAP n. 8137 del 14.05.2026, ed acquisita in data 15.05.2026 con il protocollo dell'Ente n. 21563 sono i seguenti:

- Attestazione comune di Terre Roveresche (12.05.2026);
- Documentazione fotografica;
- Estratto catastale;
- Format di supporto Screening di Valutazione di Incidenza (23.12.2025);
- Rapporto preliminare di Screening V.A.S. (06.05.2025);

- Relazione tecnica illustrativa (07.05.2026);
- Relazione aziendale (02.12.2025);
- Tav. 01 – Stato approvato (23.12.2025);
- Tav. 02 – Stato approvato e stato di progetto (07.05.2026).

Successivamente con note prott. n. 8368 e 8366 del 18.05.2026 acquisiti in data 19.05.2026 ai protocolli dell'Ente n. 22238 e 22250 il Suap Urbania ha trasmesso alla scrivente Amministrazione la documentazione integrativa del Comune di Terre Roveresche e Regione Marche.

Con nota prot. n. 23852 del 28.05.2026 questa Amministrazione Provinciale ha trasmesso al SUAP di Urbania la seguente richiesta di documentazione integrativa.

Inoltre con nota prot. n.9330 del 03.06.2026, acquisita al protocollo dell'Ente n. 24765 del 04.06.2026, il responsabile del Suap Unione Montana Alta Valle del Metauro di Urbania, ha trasmesso una nuova convocazione della Conferenza di Servizi del 25.06.2026 anziché il 04.06.2026.

Con nota prot. n. 10211 del 16.06.2026 acquisita al protocollo di questa Amministrazione Provinciale con il prot. n. 26981 del 17.06.2026, il Suap di Urbania, ha trasmesso ulteriore documentazione integrativa:

- Ricevuta del versamento per oneri istruttori per pratiche Suap inerenti procedure VAS (08.06.2026);
- Allegato relazione paesaggistica (05.06.2026);
- Relazione paesaggistica per interventi di limitato impegno territoriale (scheda tipo "b");
- Relazione geologica, geotecnica, sismica , geomorfologica e idraulica (03.06.2026);
- Relazione tecnica illustrativa (05.06.2026).

Successivamente, con diverse note protocollate del nostro Ente (n. 27302 del 18.06.2026, n. 27916 del 23.06.2026, n. 28096 del 24.06.2026, n. 28219 del 25.06.2026, n. 28276 del 25.06.2026 e n. 28882 del 30.06.2026), si allegano la seguente documentazione integrativa e le nostre comunicazioni:

- Modello di richiesta avvio procedimento di Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.;
- Parere art.89 DPR 380/2001 (15.05.2013);
- Provincia di Pesaro e Urbino – Pianificazione Territoriale – VIA – Beni Paesaggistici-Ambientali – Lettera di trasmissione al Soprintendenza (23.06.2026);

- Provincia di Pesaro e Urbino – Relazione tecnico-illustrativa – Autorizzazione paesaggistica art. 146 comma 7 D.Lgs. 42/2004 e ss.mm – Delibera Amm.va del Consiglio Regionale n.97/89 (P.P.A.R.) - L.R. n.19/2023 (23.06.2026);
- Allegato relazione paesaggistica (05.06.2026);
- Provincia di Pesaro e Urbino - Centro Ricerche Botanico-Vegetazionali - Rete Natura 2000 Educazione, valorizzazione e progettazione ambientale - Parere Vinca (25.06.2026);
- Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Pesaro e Urbino – Parere (23.06.2026).

Il verbale della Conferenza dei Servizi del 25.06.2026 è stato trasmesso all'Amministrazione Provinciale con nota prot. n. 11857 del 08.07.2026 acquisita al protocollo dell'Ente n. 30430 del 09.07.2026.

Infine con nota prot. n. 12267 del 14.07.2026, acquisita al protocollo dell'Ente in data 16.07.2026 n. 31507, il SUAP di Urbania ha trasmesso, la documentazione integrativa:

- n. 2 Relazioni tecniche illustrative (07.05.2026 e 13.06.2026);
- Lettera di esclusione della propria attività dagli elenchi di cui agli allegati A1, A2, B1 e B2 della L.R. Marche n.11/2019.

3. PARERI DEGLI ENTI

I soggetti convocati alla Conferenza dei Servizi di che trattasi, come sopra indicati, hanno espresso i pareri di seguito riassunti, acquisiti agli atti con prot. n. 30430 e n. 09.07.2026:

- **AST-** Servizio – U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica – Ambiente e Salute (27.05.2026)

“...Per quanto sopra, questo Servizio – U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica – Ambiente e Salute – esprime parere favorevole alla realizzazione dell'ampliamento del piazzale logistico dell'azienda e ritiene la Variante al PRG compatibile dal punto di vista igienico sanitario fatto salvo il parere e le eventuali prescrizioni da parte dei vari Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA).

Si rammenta che il seguente contributo non riguarda gli aspetti di igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro...”

- **Regione Marche** – Settore Genio Civile Marche Nord. Parere n. 4156/2026 ai sensi dell'art.89 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - favorevole con prescrizioni: *“...Per quanto sopra esposto e considerato a conclusione dell'istruttoria svolta la scrivente ritiene ci siano gli elementi per esprimere un parere sostanzialmente favorevole in ordine alla compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R.380/2001 con le valutazioni e gli accertamenti previsti dal combinato disposto dell'art.31 “Verifica di compatibilità idraulica” e art.33 “Norme transitorie” della L.R. n.19 del 30/11/2023 “Norme*

della pianificazione per il governo del territorio” e secondo i criteri tecnici approvati con D.G.R. 53/2014 e relative linee guida (applicabili in base all’art.33, punto 10, della L.R.n.19/2023) condizionatamente al pieno rispetto delle limitazioni e prescrizioni sotto riportate.

1. Aspetti Geologici-Geotecnici e Sismici

- La progettazione esecutiva degli interventi andrà supportata da uno studio geologico-geomorfologicogeotecnico e sismico di dettaglio, basato su indagini geognostiche e geofisiche eseguite in sito con eventuali prove di laboratorio, finalizzate alla puntuale analisi e verifica delle opere da realizzare in sito, nel rispetto delle disposizioni recate dal DM 17/01/2018 “Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni” e relativa Circolare n. 7 C.S.LL.PP. del 21/01/2019.

- Per il piano di posa del piazzale si consiglia l’esecuzione mediante scotico del terreno agrario, procedendo alla stesa di materiale appartenente alle classi A1-A3 della classifica CNR-UNI 10006, da porre in opera per strati successivi (max 25 cm), opportunamente costipati.

- In sede di progettazione esecutiva e in fase di realizzazione dei lavori, andrà sempre verificata la rispondenza delle ipotesi di calcolo assunte nella Relazione Geologica Geotecnica e Sismica prodotta in questa sede e nelle successive fasi progettuali, adottando eventuali soluzioni progettuali migliorative e/o correttive, allorché si riscontrino condizioni diverse da quelle ipotizzate.

2. Aspetti Idrologici e Idraulici

- Le acque meteoriche dovranno essere regimate mediante canalette e tubazioni a tenuta in modo da evitare infiltrazioni nel terreno incontrollate prevedendo condutture e pozzetti ispezionabili in modo da convogliarle verso il corpo recettore. I corpi riceventi dovranno essere in grado di smaltire le nuove portate con una valutazione idraulica delle sezioni.

- 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.

- 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 perseguimento dell’invarianza idraulica, di cui al Titolo III degli stessi, spetta all’Ente competente al rilascio del titolo abilitativo ad attività di trasformazione, comportante variazione della permeabilità superficiale.

Le sopra esposte indicazioni e prescrizioni dovranno essere esplicitamente richiamate nell’atto di approvazione. 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...”

- Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Urbino *Parere ai sensi dell'art. 146 comma 5 del D.Lgs. 42/2004, "... esprime, ai sensi di quanto disposto dall'art.146 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., parere favorevole in relazione all'esecuzione dell'intervento di cui trattasi nel suo complesso, limitatamente alla sua compatibilità con l'interesse paesaggistico tutelato ed alla conformità dello stesso alle disposizioni contenute nel piano paesaggistico...."*

"...Tuttavia, al fine di ottimizzare e mitigare l'inserimento dell'intervento nello specifico contesto paesaggistico sottoposto a tutela e di garantire la salvaguardia dei valori codificati dai provvedimenti di tutela sopra richiamati, si ritiene che il presente progetto debba essere adeguato attraverso il recepimento delle seguenti prescrizioni esecutive:

- Si preveda una fascia a verde di maggiore ampiezza in direzione sud-ovest, verso l'area agricola, con specie arboree e arbustive autoctone e caratteristiche del contesto di riferimento, disposte su più filari in maniera naturaliforme, al fine di migliorare l'inserimento delle opere nell'ambito paesaggistico tutelato..."

- Comune di Terre Roveresche – Ufficio tecnico comunale - *"...esprime parere favorevole sul progetto, subordinandolo tuttavia da alcuni aggiornamenti e integrazioni documentali:*

• Correzione dell'inquadramento catastale dell'area di ampliamento. Gli elaborati grafici mostrano l'ampliamento sulle particelle 399, 412 e parte della 411 che non sono riportate correttamente nella relazione tecnica amministrativa;

• Integrare la relazione con i riferimenti alle pratiche edilizie collegate all'agibilità dell'immobile citata nella relazione del 2021;

• L'intervento si configura come una variante soggetta al pagamento del contributo straordinario, come previsto dal Regolamento di Pianificazione Regionale (RPR) e che tale importo verrà comunicato in seguito..."

4. OBIETTIVI E CONTENUTI GENERALI DELLA VARIANTE

La variante prevede il cambio di destinazione d'uso urbanistica di una porzione di terreno, attualmente agricola (Zona E), in zona produttiva/artigianale (Zona D). La superficie interessata dall'intervento è di 449 mq ed è destinata all'ampliamento del piazzale esistente.

La tipologia realizzativa del piazzale prevede la stesura di breccia stabilizzata (superficie semipermeabile), senza alcun indice edificatorio e con la garanzia del mantenimento della permeabilità del suolo. L'intervento si rende necessario per ottimizzare la logistica aziendale.

E' stato accertato che l'attività produttiva era già insediata in data 27.12.2013, ed è quindi antecedente all'entrata in vigore della Legge Regionale 8/2019;

La variante non risulta conforme al P.R.G. vigente, in quanto parte dell'area di progetto ricade in zona omogenea E – Agricola.

5. VALUTAZIONE URBANISTICA DI CONFORMITA' AL PPAR E AGLI ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI

Alla luce di quanto esposto nei precedenti paragrafi, richiamato quanto disposto dall'art. 33 L.R. 19/2023, comma 12 nella parte in cui stabilisce che: *"...fino all'adozione dei PUG e comunque non oltre il termine di quarantotto mesi di cui al comma 4, nel rispetto delle misure di salvaguardia di cui al PPR che nel suddetto periodo siano divenute applicabili, possono essere apportate agli strumenti urbanistici comunali di cui al comma 8 esclusivamente: a) le varianti previste dagli articoli 15, comma 5, 26 bis, 26 ter e 26 quater della l.r. 34/1992 (Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio) con le procedure ivi previste..."*;

richiamate le competenze della Provincia ancora esercitabili in via transitoria nei limiti di quanto disposto dal menzionato art. 33 della L.R. 19/2023, competenze che in base al comma 3 dell'art. 26 della L.R. n. 34/1992 prevedono che la Provincia esprima *"...un parere sulla conformità del PRG con la normativa vigente e con le previsioni dei piani territoriali e dei programmi di carattere sovracomunale e, in particolare, con le previsioni e gli indirizzi del PPAR, del PIT e del PTC, ove vigenti"*;

valutati gli elaborati trasmessi;

visti i pareri espressi dagli Enti tutti richiamati al precedente paragrafo 3;

considerato che la variante in oggetto non risulta trovare specifiche controindicazioni con le previsioni dei Piani Territoriali e dei Programmi di carattere sovracomunale e in particolare con le previsioni e gli indirizzi del PPAR, del PIT, del PTC e relativa normativa;

si ritiene, ai sensi del combinato disposto dell'art. 33 comma 12 della L.R. 19/2023 e degli artt. 26 comma 3 e 26 quater della L.R. n. 34/1992, di poter esprimere parere urbanistico - tecnico di conformità favorevole sulla variante al vigente PRG in oggetto, con le vigenti norme di legge nazionali e regionali.

Va inoltre ribadito e precisato che i parametri ed indici urbanistici della zona, sono determinati esclusivamente dai contenuti del progetto in oggetto.

A conclusione, l'ufficio scrivente invita il SUAP a provvedere agli incombeni di cui all'art. 26 quater, comma 8, L.R. n. 34/1992 rilasciando il titolo abilitativo unico in caso di approvazione della variante urbanistica da parte del Consiglio comunale del Comune di Terre Roveresche ovvero, in caso di mancata approvazione, a concludere il procedimento con il rigetto dell'istanza.

Il Titolare di Elevata Qualificazione 3.1 “Attività estrattive – Gestione Riserva Naturale Statle “Gola del Furlo”” e 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*

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Simone Servizi

(Sottoscritto digitalmente

ai sensi dell’art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)

Il Responsabile E.Q. 3.1

Arch. Eros Massarini

(Sottoscritto digitalmente

ai sensi dell’art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)