



# COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

SETT. 4° URBANISTICA U.O. Pianificazione Urbanistica/Territoriale

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Nr. **162**

Del **18/10/2023**

OGGETTO:

**ADOZIONE "VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DEGLI ARTT. 26 E 15 COMMA 4, DELLA L.R. 34/1992, PER PREVISIONE ZONA F5\_CC - MONASTERO - LOC. PRELATO-MONTEGIOVE, DA ATTUARSI MEDIANTE PROGETTAZIONE URBANISTICA DI DETTAGLIO DI CUI ALLA SCHEDA COMPARTO ST5\_P89"**

L'anno **duemilaventitre**, il giorno **diciotto** del mese di **ottobre** alle ore **19,00** in Fano nella sala delle riunioni consiliari, si è riunito, su convocazione della Presidente del Consiglio, previ avvisi notificati in tempo utile ai singoli consiglieri, il Consiglio Comunale in seduta pubblica di 1a convocazione.

Fatto l'appello nominale sono risultati presenti i signori Consiglieri:

1) <b>BORIONI Filippo-Maria</b>	No	14) <b>MAZZANTI Tommaso</b>	Si
2) <b>CARBONI Edoardo</b>	No	15) <b>NICOLELLI Enrico</b>	Si
3) <b>CECCHETELLI Carla</b>	Si	16) <b>PAGNETTI Mirco</b>	Si
4) <b>CIPRIANI Enrico</b>	Si	17) <b>PANARONI Francesco</b>	Si
5) <b>CLINI Giovanni Alessandro</b>	No	18) <b>PEDINI Giampiero</b>	Si
6) <b>FONTANA Giovanni</b>	Si	19) <b>PERINI Federico</b>	Si
7) <b>FUMANTE Enrico</b>	Si	20) <b>PIERPAOLI Giuseppe</b>	Si
8) <b>GIACOMONI Agnese</b>	Si	21) <b>SCOPELLITI Carmelo-Luigi</b>	Si
9) <b>ILARI Gianluca</b>	No	22) <b>SERFILIPPI Luca</b>	No
10) <b>LUCIOLI Stefano</b>	Si	23) <b>SERI Massimo</b>	Si
11) <b>LUZI Carla</b>	Si	24) <b>TARSI Lucia</b>	Si
12) <b>MAGRINI Marianna</b>	No	25) <b>VALORI Piero</b>	Si
13) <b>MARCHEGIANI Stefano</b>	Si		

Presenti: **19** Assenti: **6**

Hanno giustificato l'assenza i Signori:**BORIONI Filippo-Maria CARBONI Edoardo CLINI Giovanni Alessandro**

**CECCHETELLI CARLA, Presidente del Consiglio Comunale** riconosciuto legale il numero dei presenti, dichiara aperta e valida la seduta.

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione il Segretario Generale **MORGANTI STEFANO**

Vengono nominati scrutatori i signori: **LUCIOLI STEFANO, TARSI LUCIA, PAGNETTI MIRCO.**

OGGETTO: ADOZIONE "VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DEGLI ARTT. 26 E 15 COMMA 4, DELLA L.R. 34/1992, PER PREVISIONE ZONA F5\_CC - MONASTERO - LOC. PRELATO-MONTEGIOVE, DA ATTUARSI MEDIANTE PROGETTAZIONE URBANISTICA DI DETTAGLIO DI CUI ALLA SCHEDA COMPARTO ST5\_P89"

**Dopo l'appello nominale sono entrati i consiglieri Magrini, Ilari e Serfilippi.  
Sono presenti n. 22 consiglieri.**

## IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- In data 26/08/2014 con prot. 57956 dalla Comunità Monastica Trappista di Frattocchie è stata presentata una prima istanza per la fondazione di un nuovo monastero in località Prelato-Montegiove.

- con Deliberazione della Giunta Comunale n° 386 del 25/09/2014, veniva approvato un atto di indirizzo per la realizzazione di un nuovo Monastero in località Monte Giove, ritenendo opportuna la ridefinizione urbanistica dell'area al fine di insediare il Monastero per la Comunità Trappista di Frattocchie di Marino (RM) in località Monte Giove.

- La Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio delle Marche – Ancona in data 02/03/2016 rilasciava parere preliminare ex articolo 146, D.Lgs. 42/04 per la costruzione in zona agricola di un Monastero Trappista. Avendo considerato la presenza nei luoghi limitrofi all'area individuata, attualmente e storicamente, di insediamenti dedicati al culto, naturalmente vocati alla meditazione ed al ritiro spirituale ed inoltre che le attività svolte dalla comunità contemplano in maniera sensibile la coltivazione dei terreni di proprietà e dunque garantiscono la permanenza dell'uso storico e attuale dell'area e con esso i suoi caratteri peculiari ha ritenuto di esprimere parere favorevole di massima relativamente a quanto proposto.

- la documentazione relativa all'istanza è stata integrata il 29/07/2022 – prot. 71233/2022, il 15/09/2022 – prot. 87184/2022, il 23/12/2022 – prot. 123694/2022.

- con Deliberazione della Giunta Comunale n° 1 del 5/01/2023, è stato approvato un atto di indirizzo che conferma quanto già stabilito con D.G.C. n. 386/2014, ritenendo opportuna la ridefinizione urbanistica dell'area identificata di circa 2,86 ettari, al fine di insediare il monastero per la Comunità Monastica Trappista di Frattocchie in località Prelato-Montegiove.

EVIDENZIATO CHE:

- L'area è sita in località Prelato, 17 nel Comune di Fano.

L'intera proprietà si sviluppa su Ha 28.96.31 ed è distinta al Nuovo Catasto Terreni al foglio 43 particelle 22, 38, 91, 108, 125, 189, 195, 196, 236, 240, 241, 191, 192, 249, 251, 255, 260, 263, 264, 267, 291, al foglio 44 particelle 19, 39, 40, 41, all'interno di tale area sono presenti due manufatti con destinazione residenziale rispettivamente distinti al Nuovo Catasto Edilizio al foglio 43 particella 270 e foglio 43 particella 244.

- L'area oggetto di variante ha una superficie complessiva di mq 28.621, interamente di proprietà della Comunità Trappista e prevede la realizzazione di un complesso monastico composto dalla chiesa e dal monastero. E' previsto il riutilizzo di una casa colonica esistente al fine di adibirla a foresteria e degli accessori annessi (gli edifici esistenti sono stati già oggetto di recupero).

- In data 29/07/2022 – prot. 71233/2022 e successive integrazioni del 15/09/2022 – prot. 87184/2022 e del 23/12/2022 – prot. 123694/2022, è stata acquisita la documentazione tecnica relativa all'istanza variante ed alla procedura di VAS;

- dalla suddetta documentazione presentata, si riportano i seguenti **dati di progetto**:

- Superficie Chiesa mq 268,17
- Superficie Monastero Piano Terra mq 1.236,54
- Superficie Monastero Piano primo mq 879,529
- Superficie TOTALE Monastero mq 2116,069
- Superficie Monastero + Chiesa mq 2.384,239
- Monastero mc 7068,67
- Chiesa mc 2405,18
- Monastero + Chiesa mc 9473,85"

- la Variante proposta consiste nell'individuazione di una Zona F5\_CC per la realizzazione del complesso monastico suddetto in luogo della Zona E2 individuata dal PRG vigente; la Superficie territoriale (STE) interessata dalla Variante è pari a mq. 28.621;

- Il monastero sarà realizzato su due piani per un'altezza massima di gronda di 6,50 mt, dove al piano terra saranno realizzati spazi per le attività monastiche, mentre al piano superiore saranno poste le stanze dei monaci. La chiesa avrà un'altezza massima, compreso il campanile, di 11 mt.

**SOTTOLINEATO CHE:**

- secondo il PRG vigente l'area di variante ricade nella zona **E2 - Zone agricole con presenza di valori paesaggistici** - normate dall'art. 56 delle NTA di PRG;

**CONSIDERATO CHE:**

- La proposta di variante inserisce una zona **F5\_CC - Zone per Attrezzature di interesse collettivo - CONVENTO**, ed in particolare il COMPARTO ST5\_P89.

- L'attuazione del COMPARTO ST5\_P89 avverrà mediante Intervento Edilizio Diretto Convenzionato nel rispetto della Progettazione urbanistica di dettaglio, di cui all'art. 15, comma 4 della L.R. Marche 34/1992, secondo i parametri contenuti nella Scheda Comparto variante ST5\_P89, di seguito riportata:

Scheda	DENOMINAZIONE COMPARTO							
	STE Sup. comparto mq	ST comparto mq	IT (ST/STE) mq/mq	Zona	Sup. zona omogenea mq	ST	%PEEP	ST PEEP
	Note e prescrizioni							
<b>ST5_P89</b>	<b>COMPARTO MONASTERO "TRAPPISTI" PRELATO</b>							
	28.621	2.400	0,08	F5_CC	28.621	2.400		
	<p>Il comparto di cui alla presente scheda individua una zona per Attrezzature di Interesse Collettivo in loc. Prelato, destinata a Convento.</p> <p>Nella ST realizzabile non sono conteggiate le superfici dei volumi esistenti quali: Foresteria, forno e magazzino.</p> <p>La realizzazione del cimitero privato ed il suo uso saranno consentiti nel rispetto di quanto disposto dall'art. 104, comma 2 del DPR 285/1990, ad oggetto "Approvazione del regolamento di polizia mortuaria".</p> <p>Le previsioni avranno attuazione mediante <b>Intervento Edilizio Diretto Convenzionato</b>, se in conformità ai parametri urbanistico-edilizi ed alle prescrizioni contenute nella Progettazione Urbanistica di dettaglio definita ai sensi dell'art. 15 comma 4 della L.R. 34/1992 s.m.i. ed approvata con Delibera di Consiglio n. .... del .....</p> <p>Il progetto architettonico allegato alla delibera di adozione/approvazione della suddetta Progettazione</p>							

Urbanistica di dettaglio, costituisce indicazione per la fase attuativa del complesso monastico. All'interno della zona F5 dovranno essere reperiti i parcheggi di cui all'art. 8 (U1.2) delle NTA di PRG. Per l'attuazione sono prescrittivi i pareri di cui alla Determinazione n. 1261 del 23/05/2023, di conclusione positiva della conferenza di servizi, con particolare riferimento al parere della REGIONE MARCHE - Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio - P.F. Tutela del territorio di Pesaro Urbino, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, n. 3931/23 pervenuto in data 18/04/2023, prot. n. 0038845.

**EVIDENZIATO CHE:**

- la realizzazione del cimitero privato ed il suo uso saranno consentiti previa dimostrazione del rispetto di quanto disposto dall'art. 104, comma 2 del DPR 285/1990, ad oggetto "Approvazione del regolamento di polizia mortuaria" ed in particolare:

*"La loro costruzione (n.d.r.: i cimiteri privati) ed il loro uso sono consentiti soltanto quando siano attorniate per un raggio di metri 200 da fondi di proprietà delle famiglie che ne chiedano la concessione e sui quali gli stessi assumano il vincolo di inalienabilità e di inedificabilità".*

**VERIFICATO CHE:**

- L'area oggetto di variante è tutelata ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. (Codice dei Beni Culturali) con tutela istituita da D.P.G.R. 668/81 in quanto dichiarata di notevole interesse pubblico appartenendo ai beni elencati all'art. 136 del Codice pertanto soggetta al regime autorizzativo di cui all'art. 146 dello stesso Codice.

- Il Sistema Paesistico Ambientale (allegato 1 alle NTA di PRG) individua le seguenti tutele:

- A) Aree soggette alla pericolosità geologica, idrogeologica e sismica di cui all'art. 7 comma 2 per la presenza di una dorsale in cui è prevista la tutela orientata ed in parte in aree di versante di cui all'art. 10;
- B) zone archeologiche di cui all'art. 20 per la presenza di aree con segnalazione di ritrovamenti archeologici;
- C) Aree "B" ovvero aree rilevanti per l'alto valore del rapporto architettura – ambiente, del paesaggio e delle emergenze naturalistiche caratteristiche del comune;

**DATO ATTO CHE** nel territorio comunale **non esistono aree F5\_CC - Monastero, disponibili per la nuova edificazione** e pertanto non si incorre nelle Disposizioni in materia urbanistica dell'art.11 della L. R. 23 novembre 2011, n. 22 che vietano l'adozione di *"nuovi PRG o varianti ai PRG vigenti, anche con il procedimento gestito tramite lo sportello unico per le attività produttive, che prevedono ulteriori espansioni di aree edificabili in zona agricola nei Comuni che non hanno completato per almeno il 75 per cento l'edificazione delle aree esistenti con medesima destinazione d'uso urbanistica"*.

**SOTTOLINEATO** quanto sopra, la proposta in oggetto pertanto si configura:

- quale variante sostanziale al PRG vigente ai sensi del combinato disposto degli artt. 26 e 15 comma 4, della L.R. 34/1992, in quanto comporta un aumento delle dotazioni di aree di interesse collettivo (F5\_CC) rispetto al PRG vigente, con cambio di destinazione d'uso della zona da agricola a monastero (residenze collettive) e sarà approvata quale Progettazione Urbanistica di Dettaglio, di cui all'art. 15.4 della suddetta Legge Regionale – vedi elaborato **"2\_01\_V157\_Relazione\_illustrativa\_variante"** allegato alla presente delibera (Allegato\_01);

- relativamente al nuovo comparto ST5\_P89, propone l'approvazione di una Progettazione Urbanistica di dettaglio, ai sensi dell'art. 15 comma 4 della L.R. Marche n. 34/1992 s.m.i., per la realizzazione del Monastero, secondo i parametri e le prescrizioni riportate nell'elaborato **"2\_02\_V157\_TU\_Monastero\_low.pdf"** allegato alla presente delibera di adozione (Allegato\_02).

**STABILITO CHE:**

-Nello schema di convenzione allegato alla presente delibera - vedi elaborato **"2\_04\_V157\_schema\_convenzione\_rev (3)\_agg (1).pdf"** - (Allegato\_03) - è riportato che dovranno essere realizzate e cedute le seguenti opere di urbanizzazione, rappresentate negli elaborati di variante:

**- Fognature acque reflue;**

- Le suddette opere di urbanizzazione sono schematizzate nel seguente elaborato, allegato alla presente delibera: **"2\_06\_Schema\_fognature\_acque\_reflue.pdf"** - (Allegato\_04);
- tali opere, previa approvazione dei progetti esecutivi e del relativo Piano di Manutenzione da parte della Giunta Comunale, saranno realizzate secondo gli schemi grafici preliminari, integrati con le prescrizioni esecutive contenute nei pareri espressi da parte degli enti ed uffici preposti.
- esse saranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria secondo la normativa vigente nonché, se necessario, a scomputo del contributo straordinario calcolato in relazione al plusvalore generato dalla trasformazione, determinato pari ad Euro 309.794,00 – ai sensi dell'art. 16 comma 4, lett. d-ter) del D.PR 380/2001;
- tale Contributo Straordinario dovrà essere corrisposto, prima del rilascio del Titolo Edilizio secondo quanto stabilito dal suddetto Reg. Oneri approvato con D.C.C. n. 166/2021, art. 5 lettera C; nel caso in cui l'ammontare del costo delle opere di urbanizzazione a scomputo sia inferiore al Contributo Straordinario dovuto, gli eventuali conguagli saranno determinati e corrisposti all'atto di rilascio del permesso di costruire del complesso monastico.

**DATO ATTO CHE:**

- in data in data 16/01/2023 è stato acquisito, con prot. 4552, l'Avvio del Procedimento della Provincia di Pesaro-Urbino, relativo alle procedure di VAS.

- con nota del 20/01/2023 - prot. n. 0006827, è stata indetta una Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14-ter, legge n. 241/1990 e ss.mm.ii., da effettuarsi in forma SIMULTANEA ed in modalità SINCRONA, per il giorno 23/02/2023;

- con nota assunta agli atti al prot. 11223 del 01/02/2023, è pervenuta la richiesta di documentazione integrativa da parte della REGIONE MARCHE - DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE, TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE DIREZIONE PROTEZIONE CIVILE E SICUREZZA DEL TERRITORIO - SETTORE GENIO CIVILE MARCHE NORD;

- con nota del 07/02/2023 – prot. 13301 è stato sospeso il procedimento, ai sensi del comma 7 art. 2 della L. 241/1990 ed annullata la data del 23/02/2023 prevista per lo svolgimento della suddetta Conferenza di Servizi;

VISTE le integrazioni inoltrate via PEC da parte dei tecnici progettisti, acquisite con prot. n. 28935 del 22/03/2023;

**RICHIAMATE:**

- la seconda Conferenza di Servizi, indetta con nota del 24/03/2023 – prot. n. 0030475, che si è svolta in forma simultanea e modalità sincrona, in videoconferenza, in data 19/04/2023, alla quale sono stati invitati a partecipare gli Enti e/o Servizi pubblici competenti ad adottare atti di concerto o di intesa, nonché a rilasciare atti istruttori e pareri tecnici comunque denominati dalle normative vigenti o ritenuti necessari per la conclusione del procedimento amministrativo.

- la Determinazione Dirigenziale n. 1261 del 23/05/2023, mediante la quale il Dirigente del Servizio IV-Urbanistica ha concluso positivamente le conferenze indette ai fini dell'adozione della variante in oggetto, con le prescrizioni contenute ed espresse nei pareri rilasciati - secondo quanto contenuto nel verbale e nei pareri allegati, che fanno parte integrante e sostanziale della suddetta determinazione (Allegato\_05).

EVIDENZIATO CHE la REGIONE MARCHE - Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio - P.F. Tutela del territorio di Pesaro Urbino, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, ha espresso il proprio parere **n. 3931/23** pervenuto in data 18/04/2023 - prot. n. 0038845, facente parte sostanziale ed integrante

della Determinazione Dirigenziale n. 1261 del 23/05/2023 sopra richiamata, del quale di seguito si esplicitano le indicazioni e prescrizioni ivi contenute:

*“(omissis) ...Considerato quanto sopra esposto, in sede di valutazione finale si esprime parere favorevole in ordine alla compatibilità della variante al PRG proposta con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell’art. 89 del D.P.R. 380/01, compresi le valutazioni e gli accertamenti previsti dal documento tecnico approvato con D.G.R. 53/2014, in applicazione dell’art. 10 della L.R. Marche 22/2011, con le indicazioni e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:*

- Per la progettazione esecutiva dei singoli interventi strutturali 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.

- Per le nuove strutture del complesso monastico saranno previste fondazioni profonde su pali trivellati adeguatamente ammortati nei terreni saldi e stabili della formazione rocciosa di base, in modo da non creare alterazioni all’equilibrio geomorfologico dell’area.

- Rilevato che nell’elaborato di calcolo attinente ai fenomeni di liquefazione (tav.3\_14 allegato alla relazione geologica) le verifiche analitiche hanno determinato un fattore di sicurezza prossimo all’unità, nell’intervallo stratigrafico compreso tra 0 - 1,00 m e alle profondità di 6,00 m e 8,80 m, è opportuno che tale aspetto sia tenuto in considerazione nella progettazione delle strutture di fondazione, in funzione della portanza dei terreni.

- Per l’esecuzione dei rinterri di maggiore entità previsti per la sistemazione dell’area d’intervento (profili B-B’ Tavola grafica integrativa - Piano quotato stato attuale e di progetto), andranno adottati i seguenti criteri esecutivi:

- realizzazione di una gradonatura di appoggio in contropendenza rispetto il versante, con profondità di imposta di circa 1,50 m dall’attuale piano campagna, comunque da valutare in corso d’opera;

- rullatura e vibratura dei terreni di riporto per strati e volumi contenuti, in modo tale da raggiungere un elevato grado di addensamento non inferiore al 95% del maximum, determinabile con prove di laboratorio, eventualmente ricorrendo alla stabilizzazione a calce del terreno;

- le superfici esterne dei rilevati saranno protette con biostuoie antierosione in fibra vegetale, favorendo il rapido attecchimento della copertura vegetata mediante inerbimento e piantumazione di specie arbustive autoctone o con la seminagione di prati armati, con l’aggiunta di eventuali ulteriori accorgimenti, sempre ricorrendo a tecniche dell’ingegneria naturalistica, per migliorare ulteriormente la stabilità del rilevato nei tratti a maggiore pendenza;

- si prescrive inoltre la corretta regimazione delle acque superficiali, che dovranno essere convogliate e smaltite attraverso corpi recettori idonei a riceverle, mediante realizzazione di fossi/canalette, atti a contrastare il manifestarsi di ristagni, fenomeni di ruscellamento e di erosione concentrata e principalmente dispersioni incontrollate di acque lungo il versante.

- Considerata la notevole potenza metrica dei rilevati in progetto, ubicati lungo il versante interessato dalla presenza di depositi colluviali in creep e scarpate poligeniche, si ritiene necessario nella successiva fase di progettazione delle opere e in corso di esecuzione dei lavori confermare le condizioni assunte nelle analisi di stabilità svolte ad integrazione dello studio geologico, procedendo nel caso alla loro rielaborazione con gli eventuali adeguamenti in funzione dei nuovi dati acquisiti e delle situazioni effettivamente riscontrate (stratigrafia, litologia, sovrappressioni interstiziali, sovraccarichi, ecc...), valutando all’occorrenza la realizzazione di opere di contenimento e/o di protezione delle scarpate di riporto, tali da garantire la stabilità dell’area e la salvaguardia dell’edificato in progetto.

- In linea generale tutti i tratti di scarpata sia in sterro che in riporto non presidiati, saranno riprofilati con angoli di scarpa adeguati a garantirne la stabilità a lungo termine, secondo le NTC 2018. Le superfici denudate delle scarpate andranno adeguatamente inerbite, nonché dotate di canalette e fossi per la corretta regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali, evitando dispersioni incontrollate di acque lungo il pendio, in quanto potrebbero generare fenomeni di erosione superficiale e d’instabilità lungo il pendio afferente.

- Nel contesto della progettazione esecutiva, verificata l’esatta geometria degli sbancamenti per la realizzazione dei locali interrati, rispetto alle reali condizioni al contorno, andranno effettuate puntuali analisi di sicurezza sui fronti di sbancamento e per le scarpate in rilevato, secondo le indicazioni

contenute al paragrafo 6.8.6 “Fronti di scavo” delle NTC 2018, verificando di conseguenza se adottare opere provvisoriale o preventive a protezione degli scavi, al fine di garantire adeguate condizioni di sicurezza in cantiere e nelle zone di possibile influenza delle lavorazioni.

- In ogni caso le operazioni di sbancamento saranno eseguite per tratti, evitando fronti di scavo verticali e adottando svasature idonee a garantire la stabilità del fronte, provvedendo quindi alla progressiva realizzazione delle strutture perimetrali. In fase di apertura di cantiere andrà inoltre predisposto un sistema di regimazione, convogliamento e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee, attraverso idonei ricettori, per evitare possibili allagamenti degli scavi.

In sede di progettazione strutturale si ritiene opportuna una valutazione sui possibili effetti di doppia risonanza, considerata la risposta sismica del terreno (frequenza e periodo fondamentale), in relazione alle frequenze di risonanza della tipologia edilizia dell'edificio da realizzare.

- Per il mantenimento di adeguate condizioni di stabilità a lungo termine, si rimarca l'importanza di realizzare sull'area d'intervento e sulle zone adiacenti una capillare rete di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, attraverso idonei ricettori, garantendone l'efficienza e integrità nel tempo mediante periodica pulizia e manutenzione.

- Per evitare accumuli idrici in corrispondenza dei muri di contenimento, questi andranno muniti di drenaggio a tergo su tutta l'altezza del paramento, con ghiaia e pietrisco di opportuna granulometria, tessuto-non-tessuto per evitare l'intasamento del dreno, cunetta di base e tubazione forata che consenta la raccolta delle acque, da convogliarsi fino allo smaltimento attraverso la rete fognaria.

- Come è noto in base ai criteri tecnici (art.10, comma 4 della L.R. Marche n. 22/2011), approvati con D.G.R. n. 53/2014, l'accertamento finale in ordine all'eventuale 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. Ciò premesso si evidenzia che la progettazione delle opere di urbanizzazione, comprese le misure compensative ed il loro corretto dimensionamento, in base ai suindicati criteri, rimane di stretta competenza dei progettisti, anche sulla base di valutazioni relative all'assetto complessivo della rete idraulica recapitante. Per quanto riguarda nello specifico la documentazione prodotta e la soluzione progettuale preliminarmente proposta per il dispositivo idraulico, ai fini della futura progettazione dell'opera e allo scopo di fornire utili elementi agli uffici comunali preposti ad autorizzarla, fatte salve le responsabilità dei progettisti, si fa presente che:

- L'invaso o lago di laminazione andrà progettato e dimensionato in modo da garantire il volume di accumulo richiesto dalla norma con adeguati margini di sicurezza ed il rispetto della portata massima scaricabile nel corpo idrico recettore, secondo i criteri tecnici di cui alla D.G.R. 53/2014 e relative linee guida.

- Il paramento di ritenuta da realizzarsi a delimitazione dell'invaso di laminazione, configurandosi come opera di sbarramento, è soggetto a preventiva autorizzazione, ai sensi del D.P.R. 01/11/1959 n. 1363 in conformità al D.M. 26/06/2014, di competenza di questa struttura regionale.

- In ordine alla permeabilità dei terreni e al livello piezometrico riscontrabili sull'area d'intervento, andrà verificato se necessiti impermeabilizzare l'invaso, per garantire la piena efficienza del dispositivo idraulico in relazione alle sue specifiche finalità.

- Fermo restando l'obbligo di garantire in condizioni di tempo asciutto la disponibilità dei volumi di accumulo richiesti per l'invarianza idraulica, è necessaria la predisposizione di uno specifico piano di controllo e manutenzione dell'invaso di laminazione e opere connesse, individuando eventuali interventi di ripristino della sua funzionalità, in modo che non si manifestino ristagni e/o fenomeni d'impaludamento.

- In linea generale si fa presente che il recapito di acque su fossi appartenenti al Pubblico Demanio Idrico è soggetto a preventiva autorizzazione, ai sensi del R.D. 523/1904, di competenza di questo Settore regionale, mentre per scarichi su fossi privati si richiama il disposto dell'art. 913 e seguenti del Codice Civile e del Capo V del citato R.D., in relazione allo smaltimento delle acque tra fondi confinanti. Restano in ogni caso a totale carico degli interessati i lavori di sistemazione/adeguamento dei corpi idrici ricettori, che si rendessero eventualmente necessari per garantire il corretto smaltimento delle portate attese, congiuntamente all'adozione di appropriati accorgimenti atti ad evitare lo sviluppo di erosioni nel punto di recapito e la riduzione della

*sezione di deflusso.*

*- L'invaso dovrà essere posizionato a debita distanza dal fosso in modo da non interferire con le naturali dinamiche evolutive dell'alveo e garantire il mantenimento dei caratteri di naturalità e la qualità ambientale del corpo idrico.*

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

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

*Ai sensi dell'art.14-bis della Legge 241/90 e s.m.i. con particolare riferimento alle modifiche introdotte dal D.Lgs. 127/16, si specifica che indicazioni e 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.”*

PRESO ATTO CHE a seguito delle prescrizioni contenute nei pareri espressi e delle condizioni sopra riportate, i progettisti hanno provveduto ad integrare la pratica con gli elaborati aggiornati, acquisiti al protocollo in data 05/06/2023 - prot. n. 56508 e in data 03/07/2023 - prot. n. 67852.

ATTESO CHE:

- la proposta di Variante in oggetto non deve essere sottoposta a verifica di assoggettabilità a V.I.A., ai sensi della L.R. Marche 11/2019 e ss.mm.ii., in quanto le previsioni urbanistiche e le opere previste non rientrano nelle tipologie di cui agli allegati alla Legge regionale medesima e al D.Lgs n. 152/2006;

- la proposta in oggetto, come esplicitato nella Determinazione n. 1261 del 23/05/2023, sopra richiamata, è stata sottoposta a Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S., ai sensi del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., secondo le procedure stabilite dalla D.G.R. Marche 1647/2019, in quanto comporta un incremento del carico urbanistico rispetto alle previsioni di PRG vigente e la Provincia, nell'ambito del procedimento di VAS, si configura quale Autorità Competente. Pertanto, in considerazione del fatto che l'iter di elaborazione, adozione e approvazione della variante in oggetto prevede già l'indizione di Conferenza di Servizi, finalizzata all'acquisizione dei pareri di natura tecnica, il Comune, quale Autorità Procedente ha richiesto che le procedure di Verifica di Assoggettabilità a VAS fossero svolte nell'ambito della medesima Conferenza di Servizi per l'acquisizione dei pareri tecnici, così come evidenziato al paragrafo B, punto 8, della D.G.R. n. 1647/2019. Tale soluzione soddisfa i criteri di economicità ed efficacia dell'azione amministrativa, di cui all'art. 1 della L. 241/90 e consente di evitare ulteriori aggravii temporali a cascata atteso che, nella maggior parte dei casi, uno stesso Ente è chiamato al rilascio di entrambi i pareri.

EVIDENZIATO CHE in sede di conferenza di servizi tenutasi il 19/04/2023 (rif. Det. n. 1261/2023), la PROVINCIA DI PESARO E URBINO - Servizio Pianificazione Territoriale - Urbanistica - Edilizia - Gestione Riserva Naturale Statale “Gola del Furlo”, in qualità di Autorità Competente della procedura di VAS (Valutazione Ambientale Strategica) di cui al D.Lgs.152/06 s.m.i., ha ritenuto di concludere positivamente il procedimento, disponendo LA NON ASSOGGETTABILITA' A VAS della variante in oggetto, in quanto non sono emersi impatti negativi significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale derivanti dall'attuazione della previsione urbanistica.

DATO ATTO CHE la variante è conforme alla classificazione acustica del territorio comunale, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 387 del 15.12.2005 e con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 12.02.2009, ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 28/2001.

EVIDENZIATO CHE:

la variante in oggetto è costituita dagli elaborati digitali elencati nella parte dispositiva del presente atto, depositati agli atti d'ufficio presso l'Ufficio Pianificazione Urbanistica/Territoriale del Settore 4 – Urbanistica.

DATO ATTO CHE:

il responsabile del procedimento è l'Ing. Marco Ferri, Funzionario preposto della U.O. Pianificazione Urbanistica/Territoriale del Settore 4-Urbanistica.

VISTO il parere espresso dalla Commissione Consiliare Urbanistica nella seduta del 12.07.2023 con Verbale n. 11;

VISTA la Legge Regionale 05/08/1992 n. 34 e s.m.i., "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio".

VISTO il D.P.R. del 06/06/2001 n. 380 e s.m.i., "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

VISTO il P.R.G. vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 19/02/2009.

VISTO il Regolamento Edilizio Comunale vigente.

ATTESTATO che è stata verificata la regolarità tecnica amministrativa contabile in merito alla correttezza amministrativa ai sensi dell'art. 147 bis del TUEL e che il presente atto COMPORTA effetti indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, derivanti dall'attuazione di uno strumento urbanistico e dalla realizzazione delle relative opere di urbanizzazione.

VISTI i seguenti pareri, richiesti ed espressi sulla proposta di deliberazione in oggetto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 s.m.i:

- Parere di regolarità tecnica del Dirigente del Settore 4° Urbanistica Arch. Adriano Giangolini in data 04.07.2023, favorevole;
- Parere di regolarità contabile della Dirigente del Settore 3° Servizi Finanziari Dott.ssa Daniela Mantoni in data 04.07.2023, favorevole.

-----

**PRESO ATTO:**

- che la consigliera Giacomoni ha presentato in data 22 settembre 2023 n. 1 emendamento (che si allega, quale parte integrante e sostanziale del presente atto) acquisito agli atti in pari data con prot. n. 94192;
- che l'emendamento reca parere di regolarità tecnica FAVOREVOLE del Dirigente del servizio competente Arch. Adriano Giangolini e parere di regolarità contabile NON DOVUTO della Dirigente dei Servizi Finanziari Dott.ssa Daniela Mantoni, entrambi apposti in calce al predetto emendamento in data 22 settembre 2023;

DATO ATTO che la Presidente dà lettura dell'emendamento a cui fanno seguito l'illustrazione della proposta di delibera da parte dell'Assessore Fanesi e l'apertura della discussione;

Terminata la discussione, la Presidente dà la parola alla consigliera Giacomoni per l'illustrazione dell'emendamento. Si apre la discussione con gli interventi da parte dei Consiglieri ed il parere della Giunta.

Al termine della discussione la Presidente apre la procedura di votazione dell'emendamento, mediante sistema elettronico di votazione i cui risultati proclamati dalla Presidente sono i seguenti:

#### **Emendamento n. 1**

PRESENTI: 22

VOTANTI: 18

VOTI FAVOREVOLI: 8

VOTI CONTRARI: 10 (Ilari, Serfilippi, Magrini, Scopelliti, Mazzanti, Fontana, Panaroni, Tarsi, Pierpaoli, Valori)

ASTENUTI: 4 (Fumante, Nicolelli, Pagnetti, Luzi)

Visto l'esito della votazione l'**EMENDAMENTO n. 1** è **RESPINTO**.

Al termine della votazione dell'emendamento si procede con le dichiarazioni di voto di alcuni consiglieri e la votazione della proposta di delibera.

Mediante votazione espressa con sistema di votazione elettronica i cui risultati proclamati dalla Presidente sono i seguenti:

PRESENTI: 22

VOTANTI: 14

VOTI FAVOREVOLI: 10

VOTI CONTRARI: 4 (Luzi, Mazzanti, Fontana, Panaroni)

ASTENUTI: 8 (Fumante, Nicolelli, Ilari, Serfilippi, Magrini, Scopelliti, Tarsi, Pierpaoli)

### DELIBERA

1. di **COSTITUIRE** tutte le premesse quali parti integranti e sostanziali del presente atto deliberativo come se le stesse fossero qui integralmente riportate;

2. di **ADOTTARE**, nel rispetto delle prescrizioni impartite dagli Enti e Servizi, la “VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DEGLI ARTT. 26 E 15 COMMA 4, DELLA L.R. 34/1992, PER PREVISIONE ZONA F5 CC - MONASTERO – LOC. PRELATO-MONTEGIOVE, DA ATTUARSI MEDIANTE PROGETTAZIONE URBANISTICA DI DETTAGLIO DI CUI ALLA SCHEDA COMPARTO ST5\_P89”, così come formulato nella parte narrativa del presente atto, costituito dai seguenti elaborati digitali depositati agli atti d’ufficio, presso l’Ufficio Pianificazione Urbanistica/Territoriale del Settore 4 - Urbanistica:

1. Documentazione relativa alla VAS

1_01_Scheda di Sintesi VAS
1_02_Rapporto Preliminare di screening VAS

2. Documentazione relativa alla variante

2_01_V157_Relazione_illustrativa_variante	> (Allegato 01)
2_02_V157_TU_Monastero	> (Allegato 02)
2_03_planimetria intervento-A3	
2_04_V157_schema_convenzione_rev (3)_agg (1)	> (Allegato 03)
2_05_V157_calcolo contributo straordinario (1)	
2_06_Schema_fognature_acque_reflue (1)	> (Allegato 04)

3. Elaborati specialistici

3\_01\_Relazione botanico-vegetazionale  
3\_02\_Carta della Vegetazione  
3\_03\_Relazione geologica  
3\_04\_Compatibilità idraulica  
3\_05\_Valutazione Previsionale Clima Acustico  
3\_06\_RELAZIONE ILLUSTRATIVA  
3\_07\_Relazione integrativa di progetto  
3\_08\_Comunicazione ASET  
3\_09\_TAVOLA GRAFICA\_PIANO QUOTATO  
STATO ATTUALE E DI PROGETTO  
3\_10\_Relazione geologica frati Trappisti parte A  
con integrazioni  
3\_11\_Relazione geologica frati Trappisti parte B  
con integrazioni  
3\_12\_Relazione geologica frati Trappisti parte C  
con integrazioni  
3\_13\_Relazione geologica frati Trappisti parte D  
con integrazioni  
3\_14\_Relazione geologica frati Trappisti parte E con  
integrazioni

4. Elaborati illustrativi del  
progetto Monastero

4\_01\_Relazione Fano\_DEFINITIVA  
4\_02\_Elaborato Fano\_DEFINITIVO

5. Atti e pareri preliminari

5\_01\_D.G.C. n° 386 del 25.09.2014, atto di  
indirizzo  
5\_02\_Parere\_preliminare\_Soprintendenza - 2016  
5\_03\_D.G.C. n° 1 del 05.01.2023, conferma atto di  
indirizzo  
5\_04\_Det. n. 1261/2023  
conclusione positiva CdS e VAS

> (Allegato 05)

3. di **DARE ATTO** che nel territorio comunale **non esistono aree aree F5\_CC - Monastero, disponibili per la nuova edificazione** e pertanto non si incorre nelle Disposizioni in materia urbanistica dell'art.11 della L. R. 23 novembre 2011, n. 22 che vietano l'adozione di *“nuovi PRG o varianti ai PRG vigenti, anche con il procedimento gestito tramite lo sportello unico per le attività produttive, che prevedono ulteriori espansioni di aree edificabili in zona agricola nei Comuni che non hanno completato per almeno il 75 per cento l'edificazione delle aree esistenti con medesima destinazione d'uso urbanistica”*;

4. di **DARE ATTO** che la variante contiene previsioni urbanistiche di dettaglio, così come stabilito dall'art. 15 comma 4 della L.R. 34/1992, da attuarsi per intervento diretto, previa stipula della convenzione urbanistica;
5. di **DARE ATTO** che la realizzazione del cimitero privato ed il suo uso saranno consentiti previa dimostrazione del rispetto di quanto disposto dall'art. 104, comma 2 del DPR 285/1990, ad oggetto "Approvazione del regolamento di polizia mortuaria" ed in particolare: *"La loro costruzione (n.d.r.: i cimiteri privati) ed il loro uso sono consentiti soltanto quando siano attorniate per un raggio di metri 200 da fondi di proprietà delle famiglie che ne chiedano la concessione e sui quali gli stessi assumano il vincolo di inalienabilità e di inedificabilità"*;
6. di **DARE ATTO** che NON SUSSISTONO i presupposti di cui all'art. 23, comma 01, lett. b, del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia" (interventi di nuova costruzione subordinati a S.C.I.A. - segnalazione certificata di inizio attività);
7. di **DARE ATTO** che i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, previste per l'area in oggetto ed il relativo piano di manutenzione, saranno approvati con deliberazione di Giunta Comunale;
8. di **DARE ATTO** che il tratto di nuova fognatura sarà realizzato a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria secondo la normativa vigente nonché, se necessario, a scomputo del contributo straordinario calcolato in relazione al plusvalore generato dalla trasformazione, determinato pari ad Euro 309.794,00 – ai sensi dell'art. 16 comma 4, lett. d-ter) del D.P.R. 380/2001;
9. di **DARE MANDATO** al Dirigente del Settore 4 - Servizio Urbanistica, per tutti gli adempimenti relativi al perfezionamento della Convenzione Urbanistica, demandando allo stesso di apportare le modifiche e/o le integrazioni che potranno essere necessarie, fermo restando che non dovranno essere modificati gli aspetti sostanziali;
10. di **DARE ATTO** che in sede di Conferenza di Servizi, tenutasi in data 19/04/2023, di cui al verbale allegato alla Determinazione n° 1261 del 23/05/2023, la PROVINCIA DI PESARO E URBINO - Servizio Pianificazione Territoriale - Urbanistica - Edilizia - Gestione Riserva Naturale Statale "Gola del Furlo", in qualità di Autorità Competente della procedura di VAS (Valutazione Ambientale Strategica) di cui al D.Lgs.152/06 s.m.i. e secondo le procedure stabilite dalla D.G.R. Marche 1647/2019, ha ritenuto di concludere positivamente il procedimento, disponendo LA NON ASSOGGETTABILITA' A VAS della variante in oggetto, con le prescrizioni e condizioni ivi riportate;
11. di **DARE ATTO** che la variante non deve essere sottoposta a verifica di assoggettabilità a V.I.A., ai sensi della L.R. Marche 11/2019 e ss.mm.ii., in quanto le previsioni urbanistiche e le opere previste non rientrano nelle tipologie di cui agli allegati alla Legge regionale medesima e al D.Lgs n. 152/2006, così come riportato in premessa;
12. di **DARE ATTO** che la presente variante è conforme alla classificazione acustica del territorio comunale – approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 387 del 15.12.2005 e con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 12/02/2009 – ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 28/2001;
13. di **PRENDERE ATTO** che la REGIONE MARCHE Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio - P.F. Tutela del territorio di Pesaro Urbino, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, ha espresso il proprio **n. 3931/23** pervenuto in data 18/04/2023, prot. n. 0038845, facente parte sostanziale ed integrante della Determinazione Dirigenziale n. 1261 del 23/05/2023, allegata al presente atto;
14. di **DARE ATTO** che il Responsabile del Procedimento è l'ing. Marco Ferri, Funzionario Preposto del Settore 4 - Servizio Urbanistica;
15. di **DARE MANDATO** al Dirigente del Settore 4 - Servizio Urbanistica, arch. Adriano Giangolini, per tutti gli adempimenti conseguenti e necessari in ottemperanza a quanto prescritto dalla citata L.R. n. 34/1992, nonché di provvedere alla pubblicazione del presente atto nel sito istituzionale dell'Amministrazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013;

16. di **DARE ATTO** che verso il presente atto chiunque abbia interesse può proporre entro 60 giorni ricorso al Tribunale Amministrativo delle Marche con le modalità di cui al D.Lgs. 02/07/2010 n. 104, oppure entro 120 giorni ricorso straordinario al Presidente della Repubblica ai sensi del D.P.R. 24.11.1971 n. 1199;

17. di **ATTESTARE**:

- il rispetto di tutte le disposizioni e l'assolvimento di tutti gli adempimenti e prescrizioni previsti dal vigente Piano per la Prevenzione della Corruzione e Trasparenza, nonché delle direttive attuative dello stesso;

- il rispetto di quanto previsto dal Codice di comportamento dei dipendenti pubblici - a norma dell'art. 54 del D.Lgs. 30 marzo 2001, n.165 - di cui al D.P.R. n.62/2013 integrato con deliberazione della Giunta Comunale n.503 del 30/12/2013;

- che in conformità a quanto disposto dalle linee Guida ANAC n. 15/2019 e/o la normativa in materia di conflitto di interessi, per la procedura in oggetto non è stata presentata dal RUP alcuna dichiarazione circa la sussistenza di una situazione di conflitto di interessi.

Viene posta in votazione l'immediata eseguibilità della delibera mediante votazione espressa con sistema di votazione elettronica i cui risultati proclamati dalla Presidente sono i seguenti:

PRESENTI: 22

VOTANTI: 13

VOTI FAVOREVOLI: 10

VOTI CONTRARI: 3 (Mazzanti, Fontana, Panaroni)

ASTENUTI: 9 (Fumante, Nicoletti, Ilari, Serfilippi, Magrini, Scopelliti, Tarsi, Pierpaoli, Luzi)

**Viste le risultanze del voto l'atto non è immediatamente eseguibile non avendo raggiunto il quorum previsto dalla legge.**

DEL CHE E' REDATTO IL PRESENTE VERBALE, COME APPRESSO SOTTOSCRITTO.

**Il Presidente**  
f.to digitalmente  
Cecchetelli Carla

**Il Segretario Generale**  
f.to digitalmente  
Morganti Stefano

---

La presente deliberazione del Consiglio Comunale N. **162** del **18/10/2023** sarà pubblicata all'Albo Pretorio e diventerà esecutiva trascorsi dieci giorni dalla data di pubblicazione, ai sensi dell'art.134, comma 3°, del D.lgs.vo n 267/2000.

Fano, li 19/10/2023

L'incaricato dell'ufficio segreteria  
RAFFAELLA PORTINARI GLORI

---

---