



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

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

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Nr. **71**

Del **04/04/2024**

OGGETTO:

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E ADOZIONE DEFINITIVA "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" - I.E.

L'anno **duemilaventiquattro**, il giorno **quattro** del mese di **aprile** alle ore **18,30** 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) BORIONI Filippo-Maria	Si	12) MAZZANTI Tommaso	Si
2) CARBONI Edoardo	No	13) NICOLELLI Enrico	Si
3) CECCHETELLI Carla	Si	14) PAGNETTI Mirco	Si
4) CIPRIANI Enrico	Si	15) PANARONI Francesco	Si
CLINI Giovanni Alessandro (dimissionario)		16) PEDINI Giampiero	Si
5) FONTANA Giovanni	Si	17) PERINI Federico	Si
6) FUMANTE Enrico	Si	18) PIERPAOLI Giuseppe	Si
7) GIACOMONI Agnese	Si	19) SCOPELLITI Carmelo-Luigi	Si
8) ILARI Gianluca	Si	20) SERFILIPPI Luca	Si
9) LUCIOLI Stefano	Si	21) SERI Massimo	No
10) LUZI Carla	Si	22) TARSI Lucia	Si
MAGRINI Marianna (dimissionaria)		23) VALORI Piero	Si
11) MARCHEGIANI Stefano	Si		

Presenti: **21** Assenti: **2**

Dopo la surroga del consigliere Cline Giovanni Alessandro, a seguito di dimissioni volontarie, entra il consigliere surrogante **BITTONI TOMMASO**

Presenti **22** Assenti **2**

Hanno giustificato l'assenza i Signori: **CARBONI Edoardo**

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**, **LUZI CARLA**, **SCOPELLITI CARMELO-LUIGI**.

OGGETTO: CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E ADOZIONE DEFINITIVA "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" - I.E.

All'appello sono presenti n. 21 consiglieri

Dopo l'appello è entrato il sindaco Seri

A seguito della surroga del consigliere Giovanni Alessandro Clini entra il consigliere surrogante Bittoni Tommaso.

Sono usciti i consiglieri Serfilippi, Pierpaoli e Marchegiani

All'inizio della trattazione sono presenti n. 20 consiglieri

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la Delibera Consiliare n. 162 del 18/10/2023 con la quale è stata adottata la variante al PRG, ad oggetto "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";

VISTO il certificato prot. n. 4727 del 17/01/2024 (in copia agli atti con il n. 01), rilasciato dal Settore II - Servizi Interni Appalti e Contratti – Ufficio Archivio Protocollo e Albo, il quale attesta:

“- che la pubblicazione dell'avviso ed il deposito degli atti adottati con delibera Consiliare n. 162 del 18/10/2023, relativi alla pubblicazione “*dell’adozione variante al PRG 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*”, sono regolarmente avvenuti;

- che gli atti sono stati depositati a disposizione del pubblico per 60 giorni consecutivi dal 06.11.2023 al 05.01.2024 compreso;

- che alla data di scadenza per la presentazione delle osservazioni, fissata al giorno 05.01.2024 compreso, sono pervenute all'Ente n. 11 opposizioni e /o osservazioni di seguito elencate (in copia agli atti con i nn. 02 e 03):

- 1) LA LUPUS IN FABULA, agli atti con pg. n. 126636 del 29.12.2023;
- 2) Osservazione agli atti con pg n. 390 del 03/01/2024;
- 3) Associazione naturalistica Argonauta odv, agli atti con pg n. 392 del 03.01.2024;
- 4) Osservazione agli atti con pg n. 422 del 03/01/2024;
- 5) Osservazione agli atti pg n.706 del 04/01/2024;
- 6) Osservazione agli atti pg n. 712 del 04/01/2024 ;
- 7) Osservazione agli atti pg n. 714 del 04/01/2024;
- 8) Osservazione agli atti pg n. 873 del 04/01/2024;
- 9) Osservazione agli atti pg n. 877 del 04/01/2024;
- 10) Bene Comune, agli atti pg n.1066 del 05/01/2024;
- 11) I Consiglieri Comunali Mazzanti, Panaroni e Fontana, agli atti pg n.1328 del 08/01/2023, pervenuta mezzo pec il giorno 05/01/2024”;

PRESO ATTO CHE dell’eseguito deposito è stata data notizia anche mediante:

- avviso pubblicato sul quotidiano “Il Resto del Carlino” in data 06/11/2023 (in copia agli atti con il n. 04);
- avviso pubblicato sul quotidiano “Corriere Adriatico” in data 06/11/2023 (in copia agli atti con il n. 05);
- avviso pubblicato sul quotidiano “Il Messaggero” in data 06/11/2023 (in copia agli atti con il n. 06);
- affissione di manifesti datati 06/11/2023 (in copia agli atti con il n. 07);
- pubblicazione degli atti nel portale istituzionale del Comune di Fano (www.comune.fano.pu.it), (in copia agli atti con il n. 08);

RITENUTO di controdedurre alle osservazioni pervenute come di seguito riportato:

1 - **OSSERVAZIONE n. 1** - prot. 126636 del 29/12/2023, proposta da **LA LUPUS IN FABULA**

1.1

Sintesi della richiesta:

La variante adottata il 18/10/2023 prevede la creazione del comparto ST5_P89 con zonizzazione F5_CC e destinazione d'uso “U1.2 Residenze collettive”. Ai sensi delle N.T.A. questa destinazione d'uso è presente nelle zone B e C e quindi, pur non disponendo del dato reale, riteniamo che sia impossibile che le previsioni del P.R.G. vigente al 18/10/2023 siano state completate per almeno il 75% riguardo alla destinazione “U1.2 Residenze collettive”.

- Chiediamo che la delibera di adozione della variante sia annullata dalla Giunta in autotutela o in alternativa il C.C. si esprima per la bocciatura della variante in quanto in contrasto con la norma regionale (L.R. 22/2011) e quindi illegittima.

Deduzione:

Le zone B sono zone di completamento residenziali disciplinate dall'art. 24 e seguenti delle NTA del PRG vigente (PRG_2009) e le zone C sono zone residenziali di espansione disciplinate dall'art. 38 e seguenti delle NTA del PRG vigente.

Risulta di tutta evidenza come tali zone non siano urbanisticamente adatte ad ospitare un complesso monastico i cui monaci osservano l'isolamento e la clausura ed alternano la vita contemplativa e spirituale con i lavori manuali ed in cui il rapporto con l'agricoltura e la natura è tipico dell'ordine Cistercense, oltre al fatto che, nel rispetto dell'art. 104 comma 2 del D.P.R. n. 285/1990, la presente variante consente la realizzazione di “cappelle private”, cioè sepolture private per gli appartenenti alla comunità monastica, le quali devono obbligatoriamente essere “ (...) *attorniate per un raggio di metri 200 da fondi di proprietà delle famiglie che ne chiedono la concessione e sui quali gli stessi assumano il vincolo di inalienabilità e di inedificabilità.* (...)”.

Posto che nessun convento è presente nelle zone B o C del territorio comunale, si ritiene la destinazione d'uso “conventi” incongrua nelle anzidette zone, tanto che nel nuovo PRG2023 adottato con D.C.C. n. 189 del 18/11/2023 tale destinazione è stata espunta dalle categorie funzionali della “residenza” (cfr. art. 7 comma 5 delle NTA del PRG2023).

Pur nella rigidità che caratterizza la zonizzazione del D.M. n. 1444/1968, si ritiene corretto l'inserimento dei conventi e monasteri all'interno della zona F – *zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale*, tanto che all'art. 66 delle NTA del PRG vigente è disciplinata una sottozona della zona F e cioè “F5 – *Zone per attrezzature di interesse collettivo – F5_CC – convitti e conventi*”, all'interno della quale è stata inquadrata la presente variante ed anche nel PRG2023 i “conventi” sono ricompresi all'interno di “aree per attrezzature d'interesse comune Sr – servizi religiosi”, zona F2 (cfr. art. 8 comma 1, lett. b e art. 50).

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

1.2

Sintesi della richiesta:

... (omissis)

Con la variante si decide, quindi, di rinunciare alle tutele suddette (ndr paesaggistiche e di PPAR) per consentire la realizzazione di una residenza collettiva ad un ordine religioso solo perché poco lontano ci sono altre strutture simili e perché vengono coltivati i terreni.

... (omissis)

Dal punto di vista paesaggistico l'impatto della struttura sarà notevole considerato che sarà alta oltre 7 metri (a cui va aggiunto il campanile) e comporterà l'impermeabilizzazione del suolo per 2600 mq (1646 monastero 960 il parcheggio).

-Chiediamo di respingere l'approvazione della variante urbanistica per difetto di motivazione. Nel caso in esame gli interessi privati speculativi del richiedente prevalgono sull'interesse pubblico concernente la tutela dell'integrità e della bellezza di una zona ad elevato valore ambientale e paesaggistico. Inoltre, si crea un fatto discriminatorio, dal momento che solo alla Comunità Monastica Trappista di Frattocchie sarà consentito di edificare in quella zona, senza un riscontro di evidenti benefici sociali ed economici per la comunità fanese.

Deduzione:

L'impatto sul territorio considerato in tutti i suoi aspetti paesaggistici, ambientali, culturali e geomorfologici ed acustici è stato attentamente valutato ed escluso da tutti gli enti competenti alla salvaguardia e tutela di tali beni.

Dal punto di vista paesaggistico la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche ha avuto modo di approfondire il progetto dell'insediamento sin dall'anno 2014 e sotto la guida di due diversi Soprintendenti succedutisi. Nel parere preliminare rilasciato in data 02/03/2016 prot. 3338 viene riportato:

"(...) Esaminata la documentazione progettuale, integrativa di quella precedentemente trasmessa e sulla quale questa Soprintendenza ha espresso parere prot. n. 8091 in data 26/05/2014;

Considerato che la medesima, con l'obiettivo di recepire gli indirizzi progettuali impartiti e contenuti nel parere precedentemente acquisito di cui sopra, ha operato ulteriori adeguamenti dell'edificato alla morfologia del terreno;

Considerata la presenza nei luoghi limitrofi all'area individuata, attualmente e storicamente, di insediamenti dedicati al culto, evidentemente naturalmente vocati alla meditazione ed al ritiro spirituale;

Considerato che le attività svolte da detta 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;

questa soprintendenza ritiene di esprimere parere favorevole di massima relativamente a quanto proposto. (...)"

Tale parere è stato successivamente confermato dalla Soprintendenza nella Conferenza di Servizi del 19/04/2023, propedeutica all'acquisizione dei pareri necessari alla proposta di variante urbanistica.

E' doveroso ricordare che l'area è vincolata 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 la Soprintendenza, ai sensi dell'art. 146 del Codice, esprimerà il suo parere autorizzatorio definitivo e vincolante all'atto della presentazione del progetto architettonico.

Per quanto attiene ai valori ambientali e culturali la variante è stata sottoposta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui al D.Lgs. 152/2006, Codice dell'Ambiente, "... preordinata a garantire che gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione di detti piani e programmi siano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione. ... (cfr. art. 11, comma 3 del D.Lgs. 152/2006).

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, nella Conferenza di Servizi del 19/04/2023 si è espressa nei seguenti termini: *“In riferimento al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS della proposta di variante in esame, sentiti i pareri espressi dagli SCA coinvolti, che non hanno evidenziato la necessità di richiedere l’assoggettamento a VAS della variante medesima, imponendo specifiche prescrizioni volte anche al miglioramento della sostenibilità ambientale dell’intervento; si ritiene 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. ...”*

Gli aspetti inerenti la parte legata alla geomorfologia ed alla compatibilità idraulica sono stati approfonditi, dalla REGIONE MARCHE - SERVIZIO TUTELA, GESTIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO - P.F. Tutela del Territorio di Pesaro Urbino che con parere del 08/04/2023, in atti ente con p.g. 38845 ha espresso parere favorevole ritenendo pertanto compatibile l’intervento proposto con le condizioni del territorio in merito agli aspetti geologici-geomorfologici-geotecnici, sismici ed agli aspetti idrologici-idraulici.

Infine l’ARPAM, Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale delle Marche, dal punto di vista del clima acustico con parere del 17/04/2023, in atti ente con p.g. n. 38184, ha fornito un contributo da cui si evince che *“...l’area individuata risulta idonea, dal punto di vista del clima acustico, alla realizzazione della tipologia di insediamento in progetto.”*

Per quanto attiene all’interesse pubblico della variante, l’Amministrazione Comunale ritiene che l’insediamento dei frati trappisti costituisca un arricchimento per la comunità locale ed una valorizzazione di luoghi *“... naturalmente vocati alla meditazione ed al ritiro spirituale;...”* così come riconosciuto dalla Soprintendenza ed anche dalla Diocesi: *“...La Diocesi ritiene che la secolare vocazione di preghiera, silenzio e spiritualità di Monte Giove, portata avanti nel tempo da tante altre espressioni di vita religiosa, non possa che essere confermata e rafforzata dalla famiglia dei Monaci Trappisti. ...”* (comunicato stampa Diocesi del 19/09/2023).

Proposta: L’osservazione è da RESPINGERE

1.3

Sintesi della richiesta:

... (omissis)

non si giustificano 23 stanze per i religiosi; di conseguenza appaiono sovra dimensionati pure gli ambienti al piano terra denominati nella Relazione “cibo spirituale, cibo materiale, esteriorità, interiorità”. Una struttura non proporzionata alle reali e documentabili esigenze dei monaci trappisti si configura come una immotivata concessione, tanto più se realizzata a spese delle tutele paesaggistiche e dei vincoli previsti nel P.R.G. vigente.

- Chiediamo, in subordine rispetto ai punti precedenti, una sensibile riduzione dei volumi e delle S.U.L. previsti in variante, in proporzione delle unità di monaci che effettivamente si trasferiranno da Frattocchie.

Deduzione:

Il complesso monastico trappista oggetto della presente variante costituirà uno dei più importanti centri italiani relativi all’ordine monastico dei Cistercensi della stretta osservanza, prevedendo il trasferimento dei monaci dell’Abbazia Nostra Signora del Santissimo Sacramento di Frattocchie nei pressi di Roma.

Non essendoci parametri prestabiliti per il dimensionamento di questo tipo di edificazioni, oltre a rimandare a quanto già espresso dalla Soprintendenza nonché a quanto la stessa vorrà esprimere in sede di valutazione del progetto esecutivo dell’intervento, non può che riferirsi agli elaborati illustrativi del progetto del Monastero, presentati a firma dell’arch. F. Pezzini ed in particolare all’elab.

4_01_Relazione_Fano_Definitiva, dove vengono dettagliatamente descritte le peculiarità, le esigenze e gli obiettivi che il progetto persegue.

Si riportano di seguito alcuni stralci della relazione utili a comprendere in quale modo il complesso debba rispondere alle necessità di religiosi che si dedicano alla vita contemplativa dedicandosi alla preghiera, alternando gli studi al lavoro manuale ed improntando la loro vita alla perfezione evangelica.

Il monastero:

“... Il monastero è un’abitazione integrale: come tale ha una sua economia, un suo spazio pubblico e uno spazio privato; uno spazio per i rapporti interpersonali e uno per la riflessione; uno spazio per i bisogni del corpo e il suo corrispettivo in quello dedicato ai bisogni alla mente e dello spirito. Tutti i volumi, in genere, prospettano su uno spazio aperto ma privato, il chiostro, che svolge la funzione importantissima di elemento di collegamento tra le varie componenti; queste gravitano intorno allo spazio aperto per mezzo di portici e loggiati: lo spazio aperto inizia a divenire “coperto” per mediare il passaggio nei volumi che compongono il complesso monastico.

Altro aspetto importante del complesso monastico è rappresentato dal suo rapporto con il mondo esterno, grazie alla presenza della foresteria, l’edificio destinato all’accoglienza, e alla presenza delle strutture destinate alla produzione, quali i laboratori artigiani e i campi coltivati. ...” (pag. 1)

La famiglia:

“... I monaci considerano la loro comunità come una famiglia di cui la figura dell’abate è il padre. Le consuetudini monastiche sottolineano che l’intero monastero deve dipendere dal suo giudizio; nonostante ciò le decisioni importanti non possono essere prese senza avere consultato prima la comunità che si riunisce in Capitolo.

L’abate è il responsabile del monastero sia per l’aspetto temporale che per quello spirituale “non si nasconda o sottovaluti la salvezza delle anime affidategli, né si occupi a preferenza dei beni transitori, terreni ed effimeri, ma abbia sempre presente nel suo pensiero che egli si è assunto il compito di governare le anime, delle quali dovrà pure rendere conto” (RB 2,33-34).

All’interno della comunità monastica, i ruoli sono legati tra loro da una precisa gerarchia in cui l’abate è al vertice della piramide. Subito dopo c’è il priore, il secondo dell’abate, colui che lo sostituisce durante le sue assenze: in questo caso, tutti i funzionari della casa devono rendergli conto della gestione ed obbedirgli. Responsabilità del priore è la ronda per verificare che i monaci, dopo l’ufficio di compieta, siano tutti nelle loro stanze.

Seguono il cantore e l’armarium, il primo è colui che ha il privilegio di “portare” e dirigere il coro nei giorni solenni, il secondo è il bibliotecario, il responsabile dell’armadio in cui si tengono i libri e della direzione dello Scriptorium.

Il cellerario, altro funzionario della comunità monastica, è etimologicamente il “responsabile delle cantine”: gli compete il nutrimento dei fratelli. Oggi è il responsabile di tutta l’amministrazione temporale del monastero.

Il sagrestano, è invece il “guardiano della chiesa”, ha la funzione di “vegliare sul tesoro della chiesa come sulle pupille dei suoi occhi”. Partecipa alla preparazione della messa ed è responsabile di tutto ciò che si trova all’interno della chiesa.

Altra figura presente nella comunità monastica è il foresteraio, un monaco che ha il compito di garantire l’ospitalità. Al foresteraio spetta il compito di accogliere i laici.

Altre tre figure importanti per la gestione della comunità monastica sono l’economista, il refettoriere e l’infermiere. Il primo è il responsabile degli abiti e della biancheria, è colui che deve provvedere ai bisogni della comunità monastica, “si cerca tra i fratelli un economista che sia né avido di ricchezze passeggere, né di spirito frivolo, né dissipatore dei beni del monastero, ma che disponga ogni cosa con discrezione” (RB 31,12); il suo lavoro è quello di ripartire equamente le entrate economiche e materiali.

Il refettoriere gestisce tutte le attività del refettorio e infine l’infermiere è colui che serve ed accudisce i fratelli allettati.

Abate, priore, cantore, cellerario, sagrestano, foresteraio, economista, refettoriere e infermiere sono le figure che formano quella che si può considerare l’armatura che mantiene la comunità e ne assicura il

buon funzionamento. Sono in linea di massima i principali ufficiali del monastero. ...” (pag. 8)

L'architettura:

“...Tutte le abbazie costruite dai cistercensi derivano dalla stessa matrice tipologica. Essi concepiscono infatti i loro edifici abbaziali come un complesso unitario ruotato intorno ad un nucleo quadrato: il chiostro, centro della vita monastica, la cui forma evoca i quattro Vangeli, i quattro punti cardinali, i quattro elementi di cui è composto il mondo, i quattro fiumi dell'Eden, i quattro lati della Gerusalemme Celeste. Ne derivano una serie di regole geometriche sulle quali realizzare il complesso monastico.

...

Il rapporto costruttivo è quello armonico del quadrato 1:1 oppure 1:2, che regola non solo la divisione in pianta, ma anche quella dell'alzato in accordo con i rapporti numerici della Gerusalemme Celeste descritta nel libro dell'Apocalisse. (pag. 10)

...

Le strutture architettoniche che, per l'Ordine, devono necessariamente costituire un complesso monastico sono le seguenti: la chiesa con tutte le sue specificazioni e spazi, il chiostro, la sala capitolare, gli ambienti destinati ai monaci, tra cui il refettorio, lo scriptorium, gli spazi di riunione e poi gli ambienti comuni come la cucina, i magazzini, i depositi, le cantine. Il tutto munito di passaggi e collegamenti interni tra le varie parti del complesso. ...” (pag. 25)

Inoltre nella documentazione relativa alla VAS, elaborato “1_02_Rapporto Preliminare di screening di VAS” a pag. 13 viene riportato: “L'edificio monastico ospiterà la comunità dei frati che è composta da circa 30 persone, di cui la metà in pianta stabile, altri per periodi saltuari.”.

Per quanto soprariportato e per il fatto che “... Il progetto è dimensionato quindi per accogliere un abate con i suoi quindici monaci e per un numero di novizi e fratelli laici che vivono attorno e insieme ai monaci ...” si ritiene che la proposta sia debitamente motivata e compatibile con le esigenze così come progettuamente esplicitate nelle dimensioni rappresentate.

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

2 - OSSERVAZIONE n. 2 - prot. 390 del 03/01/2024

Sintesi della richiesta:

Si osserva che nella delibera di adozione della Variante-PRG, la frase di seguito specificata è scorretta in quanto confonde due termini urbanistici:

“Dato atto che nel territorio comunale non esistono aree F5_CC - Convitti e Conventi disponibili per la nuova edificazione, non si ricorre 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 ”.

... Nel nostro caso quindi, secondo quanto specificato dall'art. 11 comma 2, LR n.22/2011 (ignorato dalla proposta di variante PRG), e dall'art. 33 comma 13 della LR n.19/2023, la verifica del completamento o meno del 75% delle aree edificabili vanno quindi ricercate nei comparti C1 e C2 e non nel solo F5_CC.

La miglior interpretazione delle suddette leggi è quindi quella che maggiormente persegue il fine dei provvedimenti, che consistono nella riduzione o nell'annullamento del consumo di suolo nonché nel massimo utilizzo e riqualificazione del patrimonio edilizio e urbano esistente, anche a fini di tutela paesaggistica (a questo proposito si ricorda che l'area, normata dal PRG come E2 agricola con presenza di valori paesaggistici, è tutelata come bene di notevole interesse pubblico paesaggistico secondo l'art. 136 del DLgs n.4272004 e DPGR n.668/1981).

La suddetta erronea interpretazione dell'art.11 della LR n.23/2011, come pure dell'art. 33 comma 13

della LR n.19/2023, rende di fatto non approvabile la proposta di variante al PRG.

Deduzione:

Si rimanda alle deduzioni 1.1 e 1.2 dell'osservazione n. 1

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

3 - OSSERVAZIONE n. 3 – prot. 392 del 03/01/2024, proposta da **Associazione Naturalistica ARGONAUTA OdV**

Sintesi della richiesta:

3.1.

... le varianti devono essere sostenute da forti motivazioni di pubblico interesse.

... (omissis)

La Variante proposta consiste nell'individuazione di una Zona F5_CC per la realizzazione di un complesso monastico in luogo della Zona E2 individuata dal PRG vigente. Ora non ci sembra che né dalla relazione, né dagli elaborati di progetto si evinca in maniera chiara la motivazione di pubblico interesse che ne giustifichi la richiesta.

Anzi la previsione di destinare una parte dell'area, a margine del bosco, a cimitero privato così come viene definito negli elaborati, esplicita maggiormente l'interesse privatistico dell'intervento.

Deduzione:

Si rimanda all'ultimo paragrafo della deduzione 1.2 dell'osservazione n. 1

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

3.2

Inoltre le NTA del PRG di Fano non permettono di realizzare cimiteri nella Zona F5_CC Convitti e conventi; cimiteri che viceversa sarebbero possibili nella Zona F5_C – Cimiteri non prevista dalla Variante.

Deduzione:

L'area di sepoltura prevista nel complesso monastico impropriamente chiamata "cimitero", è in realtà un sepolcro privato fuori dai cimiteri, da non confondersi con i cimiteri comunali soggetti al regime giuridico del demanio pubblico, come disposto dall'art. 824, comma secondo del Codice Civile e classificati dal PRG come "Zona F5_C – Cimiteri".

Il D.P.R. 10 settembre 1990, n. 285 "Approvazione del regolamento di polizia mortuaria." Disciplina all'art. 104 le sepolture private fuori dai cimiteri, le quali comunque sono necessariamente sottoposte al rispetto di una serie di prescrizioni, volte in primo luogo a garantire l'igiene e la salubrità dei luoghi circostanti.

L'art. 104 citato così recita:

"Art. 104.

1. Le cappelle private costruite fuori dal cimitero devono rispondere a tutti i requisiti prescritti dal presente regolamento per le sepolture private esistenti nei cimiteri.

2. La loro costruzione 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.

3. Venendo meno le condizioni di fatto previste dal comma 2, i titolari delle concessioni decadono dal diritto di uso delle cappelle.

4. Le cappelle private costruite fuori dal cimitero, nonché i cimiteri particolari, preesistenti alla data di entrata in vigore del testo unico delle leggi sanitarie, approvato con regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, sono soggetti, come i cimiteri comunali, alla vigilanza dell'autorità comunale.”

Per l'applicazione di tale normativa di tale fattispecie, si rinvia a Consiglio di Stato, sent. n. 4161 del 06/08/2013:

“(…)

Per le c.d. sepolture private fuori dai cimiteri, nella duplice forma delle cappelle gentilizie in senso stretto (ossia destinate dal fondatore ad una gens, quindi a persone legate rapporti di sangue, parentela o affinità) e delle cappelle private (riferibili a enti, associazioni, fondazioni, corporazioni, anche religiose), requisito essenziale era quindi la distanza da centri abitati almeno pari a quella prescritta per i cimiteri dall'art. 338 r.d. n. 1265/1934, pari a almeno 200 ml.

L'art. 105 del d.P.R. 21 ottobre 1975, n. 803 (recante "Regolamento di polizia mortuaria"), sostanzialmente riproduttivo dell'art. 82 del previgente regolamento di analogo oggetto di cui al r.d. 21 dicembre 1942, n. 1880, ha circoscritto la possibilità di realizzare, e mantenere, cappelle private e gentilizie fuori dai cimiteri alla condizione essenziale che esse "...siano attorniate per un raggio di m 200 da fondi di proprietà degli enti e delle famiglie che ne chiedono la concessione e sui quali gli stessi assumano il vincolo di inalienabilità e di inedificabilità" (comma 1), stabilendo che "Venendo meno le condizioni di fatto previste dal precedente comma, i titolari della concessione decadono dal diritto di uso delle cappelle" (comma 2), e con salvezza delle sole cappelle private o gentilizie e dei cimiteri privati "...preesistenti all'entrata in vigore del testo unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265..." per i quali ha disposto che essi "... sono soggetti, come i cimiteri comunali, alla vigilanza dell'autorità comunale" (comma 3).

Tali disposizioni sono state poi riprodotte e trasfuse nell'art. 104 del d.P.R. 10 settembre 1990, n. 285, recante il nuovo regolamento di polizia mortuaria tuttora in vigore. (...)"

La presente variante consente la realizzazione di “cappelle private”, cioè sepolture private per gli appartenenti alla comunità monastica, le quali devono obbligatoriamente essere “ (...) 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. (...)”.

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

4 - OSSERVAZIONE n. 4 - prot. 422 del 03/01/2024

Sintesi della richiesta:

... (omissis)

Come da immagine successiva (Google Earth, dataset 05/2022) si registra, nell'area in questione:

- uno sbancamento nell'area prevista di sedime del monastero,
- il relativo deposito perimetrale dei terreni in eccesso,
- all'interno dello sbancamento una serie di trincee rettilinee e fosse circolari.

Si richiede quindi verifica tecnico-normativa

- se tali scavi, data l'evidente profondità maggiore di 50 cm, erano stati autorizzati dalla soprintendenza archeologica secondo il comma 2, lett. a, art. 20, NTA PRG
- se si sia trattato di uno sbancamento atto a adeguare planimetricamente l'area, in tal caso contravvenendo al comma 2, lett. c, art. 20, NTA PRG

Deduzione:

Le indagini archeologiche preventive sono state eseguite dalla Comunità dei Cistercensi Riformati nell'ambito della verifica di assoggettabilità a VAS, previa autorizzazione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche, come si evince dalla nota della Soprintendenza del 19/12/2022 con cui si autorizzano con prescrizioni le opere in oggetto. (**Allegato 01**)

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

5 - OSSERVAZIONE n. 5 - prot. 706 del 04/01/2024

Sintesi della richiesta:

... (omissis)

SI CHIEDE un ridimensionamento della struttura del convento portandola a mq 1.192 in modo tale da avere un impatto ambientale minore ed evitare che tenuto conto della elevata età media dei frati, questa possa nel breve tempo decadere dalla sua funzione iniziale e trasformarsi in residenza turistica.

Deduzione:

Si rimanda alla deduzione 1.3 dell'osservazione n. 1

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

6 - OSSERVAZIONE n. 6 - prot. 712 del 04/01/2024

Sintesi della richiesta:

SI CHIEDE DI

- diminuire la superficie del parcheggio da 961 mq a 480 mq riportando a U1.2 residenze collettive – P1 parcheggio pubblico 0,2 mq/mq,
- di piantare lungo il perimetro e dentro l'area almeno 100 piante di tiglio, querce, frassino, olmo di età di 10 anni.

Deduzione:

Per quanto concerne lo standard a parcheggio, a fronte del minimo previsto dal PRG pari a mq. 476, il progetto prevede un parcheggio di mq. 960 mq., capace di ospitare n. 21 posti auto oltre a 2 posti per persone a mobilità ridotta. Si ritiene tale previsione congruente e compatibile con il progettato complesso monastico.

Per quanto attiene al secondo punto dell'osservazione si ritiene che in fase di progettazione esecutiva dell'intervento, possa essere valutata dai competenti uffici comunali una relazione agronomico-paesaggistica finalizzata ad una adeguata piantumazione dell'area con essenze autoctone che tenga comunque in debito conto le necessità di coltivazione dei terreni, pertanto si propone di inserire all'interna della scheda la seguente frase:

“In fase di progettazione esecutiva dell'intervento dovrà essere prodotta una relazione agronomico-paesaggistica finalizzata ad una adeguata piantumazione dell'area con almeno 100 piante autoctone che tenga comunque in debito conto le necessità di coltivazione dei terreni e previa autorizzazione paesaggistica.”

Proposta: L'osservazione è da ACCOGLIERE PARZIALMENTE

7 - OSSERVAZIONE n. 7 - prot. 714 del 04/01/2024

Sintesi della richiesta:

SI CHIEDE di ridurre la superficie non permeabile alle piogge a 823 mq.

Deduzione:

Gli aspetti inerenti alla geomorfologia ed alla compatibilità idraulica sono stati approfonditi, dalla REGIONE MARCHE - SERVIZIO TUTELA, GESTIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO - P.F. Tutela del Territorio di Pesaro Urbino che con parere del 08/04/2023, in atti ente con p.g. 38845 ha espresso parere favorevole ritenendo pertanto compatibile l'intervento proposto con le condizioni del territorio in merito agli aspetti geologici-geomorfologici-geotecnici, sismici ed agli aspetti idrologici-idraulici.

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

8 - OSSERVAZIONE n. 8 - prot. 873 del 04/01/2024

8.1

Sintesi della richiesta:

A fronte di un eminente interesse privatistico come si evince dalla relazione di progetto, peraltro del tutto legittimo e incontestabile, non si descrive quale sia l'interesse pubblico che possa venire soddisfatto dalla trasformazione urbanistica proposta. Nelle varie relazioni non si ricava il numero delle persone che risiederanno stabilmente nella struttura oltre ai 16 monaci, né la capacità ricettiva di persone che potranno soggiornarvi.

Deduzione:

Si rimanda all'ultimo paragrafo della deduzione 1.2 ed alla deduzione 1.3 dell'osservazione n. 1

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

8.2

Sintesi della richiesta:

Riguardo alla previsione di una nuova struttura cimiteriale a servizio del monastero, non si riscontra tale destinazione d'uso nell'ambito di quelle ammesse per la zona F5_CC, né si riscontra la normativa particolare che solitamente accompagna una zona cimiteriale: delimitazione, fascia di rispetto e le norme tecniche specifiche.

Deduzione:

Si rimanda all'ultimo paragrafo della deduzione 3.2 dell'osservazione n. 3

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

8.3

Sintesi della richiesta:

Visto che si tratta di un monastero in una zona ad alto valore paesaggistico, non vengono descritte le caratteristiche dimensionali della nuova strada per l'approvvigionamento del cantiere che dovrebbe essere

ripristinata alla fine dei lavori, inoltre ci si aspetterebbe un consistente incremento delle aree boscate esistenti con essenze appropriate;

Deduzione:

La strada a servizio del cantiere sarà valutata nella fase attuativa dell'intervento e cioè all'atto del rilascio del Titolo Unico di autorizzazione.

Il progetto non prevede incremento di aree boscate.

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

8.4

Sintesi della richiesta:

... Non si comprende pertanto come si possa sostenere la nuova edificazione di un tale complesso in una zona ad alto valore paesaggistico come l'area in esame, e perché la Giunta in data 25/09/2014 invece di "ritenere opportuna la ridefinizione urbanistica dell'area" non abbia invitato la Comunità Monastica Trappista di Frattocchie a valutare altre soluzioni come l'adeguamento e/o riuso di volumetrie già esistenti.

Per i motivi sopra esposti chiedo il ritiro/annullamento/bocciatura della variante urbanistica.

Deduzione:

Si rimanda alla deduzione 1.2 dell'osservazione n. 1

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

9 - OSSERVAZIONE n. 9 - prot. 877 del 04/01/2024

Sintesi della richiesta:

...(omissis)

-Si rileva che per quanto riguarda la realizzazione del cimitero privato la norma della variante si basa su una errata interpretazione della norma citata. Infatti, l'art. 104 comma 2 del DPR 285/1990 non si riferisce ai cimiteri bensì alle cappelle private. Dunque, la possibilità di realizzare un cimitero privato, non previsto nelle zone F5_CC delle NTA del PRG di Fano, in cui si propone di trasformare parte dell'area non è ammissibile.

Che il comma 2 si riferisca alle cappelle e non ai cimiteri lo dimostra il femminile "attorniate": infatti se fosse riferito ai cimiteri sarebbe "attornati".

...(omissis)

-Per le motivazioni sopra riportate si chiede che il cimitero privato sia stralciato dalla variante.

Deduzione:

Si rimanda alla deduzione 3.2 dell'osservazione n. 3

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

10 - OSSERVAZIONE n. 10 - prot. 1066 del 05/01/2024, proposta da **Bene Comune**

10.1

Sintesi della richiesta:

SI CHIEDE di diminuire la superficie del parcheggio da 961 mq a 450 mq di piantare lungo il perimetro almeno 100 piante di taglio querce frassino olmo di età di almeno 10 anni.

Deduzione:

Per quanto concerne lo standard a parcheggio, a fronte del minimo previsto dal PRG pari a mq. 476, il progetto prevede un parcheggio di mq. 960 mq., capace di ospitare n. 21 posti auto oltre a 2 posti per persone a mobilità ridotta. Si ritiene tale previsione congruente e compatibile con il progettato complesso monastico.

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

10.2

Sintesi della richiesta:

Nel progetto viene indicata la presenza di una superficie non permeabile alle piogge di Mq 1.646,043 ... (omissis)
SI CHIEDE di ridurre la superficie non permeabile alle piogge a 800 mq

Deduzione:

Si rimanda alla deduzione dell'osservazione n. 7

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

10.3

Sintesi della richiesta:

SI CHIEDE un ridimensionamento della struttura del convento portandola a mq 1.100 in modo tale da avere un impatto ambientale minore ed evitare che tenuto conto della elevata età media dei frati, questa possa nel breve tempo decadere dalla sua funzione iniziale e trasformarsi in residenza turistica.

Deduzione:

Si rimanda alla deduzione n. 1.3 dell'osservazione n. 1 per il dimensionamento, mentre per quanto attiene alla destinazione urbanistica, la stessa è vincolata a monastero e la destinazione turistica non è ammessa.

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

10.4

Sintesi della richiesta:

... le varianti devono essere sostenute da forti motivazioni di pubblico interesse.
... (omissis)

La Variante proposta consiste nell'individuazione di una Zona F5_CC per la realizzazione di un complesso monastico in luogo della Zona E2 individuata dal PRG vigente. Ora non ci sembra che né dalla relazione, né dagli elaborati di progetto si evinca in maniera chiara la motivazione di pubblico interesse che ne giustifichi la richiesta.

Anzi la previsione di destinare una parte dell'area, a margine del bosco, a cimitero privato così come viene definito negli elaborati, esplicita maggiormente l'interesse privatistico dell'intervento.

Inoltre le NTA del PRG di Fano non permettono di realizzare cimiteri nella Zona F5_CC Convitti e conventi; cimiteri che viceversa sarebbero possibili nella Zona F5_C – Cimiteri non prevista dalla

Variante.

Deduzione:

Si rimanda all'ultimo paragrafo della deduzione 1.2 dell'osservazione n. 1 e alla deduzione n. 3.2 dell'osservazione n. 3.

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

10.5

Sintesi della richiesta:

Premesso:

- che è fuori luogo che l'amministrazione Comunale presenti una variante al PRG nel momento in cui viene adottata la nuova variante al PRG;
 - che detta variante non presenta elementi di pubblica utilità essendo destinata ad un numero molto limitato di monaci;
 - che una burocrazia occhiuta che non ammette un capanno per polli o un piccolo box a muro per una centrale termica senza possibilità di SUL edificabile sul lotto, vuole consentire un edificio a destinazione agricola che non rispetta quanto prescritto dalla L.R 13 del 8 marzo 1990 né gli indici per le zone agricole previste dalle NTA del PRG;
 - che non sussiste nessuna garanzia che un monastero non possa diventare un giorno una azienda agrituristica;
 - che è assurdo che una variazione di Zona Urbanistica (da Zona Agricola E2 a Zona F5cc), cancelli astutamente norme a suo tempo inserite nelle NTA del PRG perché attinenti il Territorio Agricolo ma soprattutto il paesaggio della collina fanese e ancora oggi tali da impedire quest'opera;
- Si chiede di annullare la variante in oggetto.

Deduzione:

La presente variante è stata presentata diversi anni fa e sottoposta ad una notevole serie di approfondimenti attinenti tutti gli aspetti paesaggistici, ambientali, culturali e geomorfologici ed acustici valutati da tutti gli enti competenti alla salvaguardia e tutela di tali beni, inoltre la previsione del complesso monastico è presente nel nuovo PRG2023 adottato con D.C.C. n. 189 del 18/11/2023 individuata dalla scheda comparto "AT-41-PA - Zona per attrezzature di interesse collettivo destinata a convento".

Per quanto attiene alla pubblica utilità della variante si rimanda all'ultimo paragrafo della deduzione 1.2 dell'osservazione n. 1.

La destinazione urbanistica dell'area è F5_CC – conventi, la stessa è vincolata e la destinazione turistica non è ammessa.

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

11 - OSSERVAZIONE n. 11 - prot. 1328 del 05/01/2024, proposta dei Sigg.ri **Tommaso Mazzanti - Francesco Panaroni - Giovanni Fontana, Consiglieri comunali del Gruppo "Movimento 5 Stelle"**

11.1

Sintesi della richiesta:

Poiché con delibera di Consiglio Comunale n° 189 del 18/11/2023 è stato adottato il "PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG 2023) DELLA CITTÀ' DI FANO AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. 34/1992 ED IL RAPPORTO AMBIENTALE AI SENSI DEL D.LGS. 152/2006 i.e.", ed è tuttora in corso la fase di pubblicazione, si chiede di ritirare la presente variante al fine di poter valutare

il comparto in oggetto nel contesto urbanistico generale e nell'ottica complessiva del governo del territorio della città.

... il PRG appena adottato contiene già il comparto (denominato AT-41-PA) nei termini previsti dalla presente variante. Si ritiene quindi contrario all'interesse della collettività stralciare tale specifica previsione dalla discussione generale del nuovo piano regolatore.

Deduzione:

La presente variante è stata presentata diversi anni fa e sottoposta ad una notevole serie di approfondimenti attinenti tutti gli aspetti paesaggistici, ambientali, culturali e geomorfologici ed acustici valutati da tutti gli enti competenti alla salvaguardia e tutela di tali beni, inoltre la previsione del complesso monastico è presente nel nuovo PRG2023 adottato con D.C.C. n. 189 del 18/11/2023 individuata dalla scheda comparto "AT-41-PA - Zona per attrezzature di interesse collettivo destinata a convento".

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

11.2

Sintesi della richiesta:

Con parere datato 2 marzo 2016, la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio delle Marche ha espresso parere favorevole di massima alla variante in oggetto, specificando tuttavia che "tale espressione favorevole lascia comunque lo spazio (...) ad una ulteriore riflessione sugli spazi effettivamente necessari, che, anche in considerazione del recupero degli edifici rurali esistenti maggiormente significativi dovranno essere tendenzialmente ridotti". Dall'utilizzo del verbo "dovere" si ricava il carattere cogente della prescrizione indicata dalla Soprintendenza.

Tuttavia, nel corso della conferenza di servizi indetta in data 19 aprile 2023, l'A.T. Paolo Mazzoli, in rappresentanza della Soprintendenza, dopo aver ricordato la suddetta prescrizione, prende atto che "dall'attuale progetto emerge, seppur in maniera non significativa, un incremento di questi spazi sia in termini di superfici che di volumetrie, oltre alla previsione di una porzione interrata e della relativa rampa di accesso".

Non si rinviene, successivamente a tali affermazioni, una espressione favorevole da parte del rappresentante della Soprintendenza alla variante in oggetto.

Se ne ricava che, essendo stata disattesa la prescrizione contenuta nel parere del 2016, la Soprintendenza non abbia rilasciato parere favorevole.

Alla luce di quanto sopra, si chiede il ritiro del presente provvedimento.

Deduzione:

Dal punto di vista paesaggistico la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche ha avuto modo di approfondire il progetto dell'insediamento sin dall'anno 2014 e sotto la guida di due diversi Soprintendenti succedutisi. Nel parere preliminare rilasciato in data 02/03/2016 prot. 3338 viene riportato:

"(...) Esaminata la documentazione progettuale, integrativa di quella precedentemente trasmessa e sulla quale questa Soprintendenza ha espresso parere prot. n. 8091 in data 26/05/2014;

Considerato che la medesima, con l'obiettivo di recepire gli indirizzi progettuali impartiti e contenuti nel parere precedentemente acquisito di cui sopra, ha operato ulteriori adeguamenti dell'edificato alla morfologia del terreno;

Considerata la presenza nei luoghi limitrofi all'area individuata, attualmente e storicamente, di insediamenti dedicati al culto, evidentemente naturalmente vocati alla meditazione ed al ritiro spirituale;

Considerato che le attività svolte da detta 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;

questa soprintendenza ritiene di esprimere parere favorevole di massima relativamente a quanto proposto. (...)

Tale parere è stato successivamente confermato dalla Soprintendenza nella Conferenza di Servizi del 19/04/2023, propedeutica all'acquisizione dei pareri necessari alla proposta di variante urbanistica.

Si evidenzia che l'art. 14-ter della L. n. 241/1990 prevede che una P.A. che partecipa ad una conferenza di servizi debba *“esprimere definitivamente e in modo univoco e vincolante la posizione dell'amministrazione stessa su tutte le decisioni di competenza della conferenza, anche indicando le modifiche progettuali eventualmente necessarie ai fini dell'assenso”* (comma 3) e *“All'esito dell'ultima riunione, e comunque non oltre il termine di cui al comma 2, l'amministrazione procedente adotta la determinazione motivata di conclusione della conferenza, con gli effetti di cui all'articolo 14-quater, sulla base delle posizioni prevalenti espresse dalle amministrazioni partecipanti alla conferenza tramite i rispettivi rappresentanti. Si considera acquisito l'assenso senza condizioni delle amministrazioni il cui rappresentante non abbia partecipato alle riunioni ovvero, pur partecipandovi, non abbia espresso ai sensi del comma 3 la propria posizione, ovvero abbia espresso un dissenso non motivato o riferito a questioni che non costituiscono oggetto della conferenza.”* (comma 7)

E' doveroso comunque ricordare che l'area è vincolata 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 la Soprintendenza, ai sensi dell'art. 146 del Codice, esprimerà il suo parere autorizzatorio definitivo e vincolante all'atto della presentazione del progetto architettonico.

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

11.3

Sintesi della richiesta:

Si chiede il ritiro della variante in oggetto per non aver ottenuto, in fase di adozione, il parere favorevole della II Commissione Consiliare, competente in materia urbanistica, che ha avuto modo di istruire e approfondire la variante in sede preliminare alla discussione in Consiglio Comunale.

Nella seduta del 12 luglio 2023, infatti, il provvedimento ha ottenuto un voto favorevole, un voto contrario e tre astensioni, evidenziando di fatto il forte scetticismo – tra l'altro politicamente trasversale – della Commissione in merito alla variante in oggetto.

Deduzione:

Il parere della commissione consiliare non è vincolante. Ai sensi dell'art. 18 del REGOLAMENTO DI ORGANIZZAZIONE E FUNZIONAMENTO DEL CONSIGLIO COMUNALE, le commissioni permanenti sono una articolazione interna del Consiglio comunale e svolgono funzioni istruttorie e consultive. La II Commissione Consiliare si è regolarmente riunita ed ha ampiamente esaminato ed approfondito l'argomento, come risulta dal verbale del 12/07/2023.

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

11.4

Sintesi della richiesta:

Si chiede il ritiro della variante in oggetto perché disattende e contraddice gli impegni contenuti nell'atto denominato “Ordine del giorno per il corretto calcolo in bilancio ambientale dei costi derivanti da consumo di suolo”, approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 29 marzo 2022.

Tra le altre cose, tale documento impegnava formalmente il Sindaco e la Giunta “a svolgere concreta opera di sensibilizzazione rivolta al concreto contrasto del consumo di suolo nel territorio di propria competenza, ponendo contemporaneamente in atto azioni amministrative e informative volte a

sensibilizzare tutti i portatori di interesse (stakeholder) in merito al riutilizzo e recupero dei terreni e fabbricati vuoti o sfitti”; “a redigere un apposito bilancio ambientale e di sostenibilità annuale per il proprio comune in cui sia evidenziato che per ogni ettaro di suolo eventualmente consumato o sua parte si genera una perdita di servizi ecosistemici a danno della collettività”; “a predisporre, in caso di varianti o revisioni delle previsioni pianificatorie vigenti, adeguata valutazione della perdita di servizi eco-sistemici che il consumo di suolo naturale comporterebbe o, al contrario, del beneficio che l’eventuale revisione in riduzione di consumo di suolo precedentemente pianificato apporterebbe alla collettività”.

I precedenti impegni, sanciti dal voto del Consiglio Comunale, sono stati del tutto disattesi. Nello specifico: 1) la variante si pone in contraddizione rispetto alla “concreta opera di sensibilizzazione rivolta al concreto contrasto del consumo di suolo”, prevedendo cementificazioni per 2400 mq di ST comparto; 2) non è stato redatto alcun bilancio ambientale e di sostenibilità annuale; 3) non è stata svolta alcuna valutazione della perdita di servizi eco-sistemici conseguente al consumo di suolo provocato dalla variante.

Inoltre, in merito “al riutilizzo e recupero dei terreni e fabbricati vuoti o sfitti”, non risulta che sia stata effettuata una seria ricognizione di edifici esistenti che potessero essere adibiti a monastero. Al contrario, nella relazione illustrativa di variante “la presenza di preesistenze secolari di tipo monastico”, anziché far desistere dalla costruzione di un nuovo monastero, viene inspiegabilmente utilizzato come argomento a favore della sua realizzazione.

Deduzione:

L’impatto sul territorio considerato in tutti i suoi aspetti paesaggistici, ambientali, culturali e geomorfologici ed acustici è stato attentamente valutato ed escluso da tutti gli enti competenti alla salvaguardia e tutela di tali beni.

Dal punto di vista paesaggistico la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche ha avuto modo di approfondire il progetto dell’insediamento sin dall’anno 2014 e sotto la guida di due diversi Soprintendenti succedutisi. Nel parere preliminare rilasciato in data 02/03/2016 prot. 3338 viene riportato:

“(…) Esaminata la documentazione progettuale, integrativa di quella precedentemente trasmessa e sulla quale questa Soprintendenza ha espresso parere prot. n. 8091 in data 26/05/2014;

Considerato che la medesima, con l’obiettivo di recepire gli indirizzi progettuali impartiti e contenuti nel parere precedentemente acquisito di cui sopra, ha operato ulteriori adeguamenti dell’edificato alla morfologia del terreno;

Considerata la presenza nei luoghi limitrofi all’area individuata, attualmente e storicamente, di insediamenti dedicati al culto, evidentemente naturalmente vocati alla meditazione ed al ritiro spirituale;

Considerato che le attività svolte da detta 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;

questa soprintendenza ritiene di esprimere parere favorevole di massima relativamente a quanto proposto. (...)

Tale parere è stato successivamente confermato dalla Soprintendenza nella Conferenza di Servizi del 19/04/2023, propedeutica all’acquisizione dei pareri necessari alla proposta di variante urbanistica.

E’ doveroso ricordare che l’area è vincolata 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 la Soprintendenza, ai sensi dell’art. 146 del Codice, esprimerà il suo parere autorizzatorio definitivo e vincolante all’atto della presentazione del progetto architettonico.

Per quanto attiene ai valori ambientali e culturali la variante è stata sottoposta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui al D.Lgs. 152/2006, Codice dell’Ambiente, “...

preordinata a garantire che gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione di detti piani e programmi siano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione. ... (cfr. art. 11, comma 3 del D.Lgs. 152/2006).

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, nella Conferenza di Servizi del 19/04/2023 si è espressa nei seguenti termini: *"In riferimento al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS della proposta di variante in esame, sentiti i pareri espressi dagli SCA coinvolti, che non hanno evidenziato la necessità di richiedere l'assoggettamento a VAS della variante medesima, imponendo specifiche prescrizioni volte anche al miglioramento della sostenibilità ambientale dell'intervento; si ritiene di concludere positivamente il procedimento, disponendo LA NON ASSOGGETTABILITÀ 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. ..."*

Gli aspetti inerenti la parte legata alla geomorfologia ed alla compatibilità idraulica sono stati approfonditi, dalla REGIONE MARCHE - SERVIZIO TUTELA, GESTIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO - P.F. Tutela del Territorio di Pesaro Urbino che con parere del 08/04/2023, in atti ente con p.g. 38845 ha espresso parere favorevole ritenendo pertanto compatibile l'intervento proposto con le condizioni del territorio in merito agli aspetti geologici-geomorfologici-geotecnici, sismici ed agli aspetti idrologici-idraulici.

Infine l'ARPAM, Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale delle Marche, dal punto di vista del clima acustico con parere del 17/04/2023, in atti ente con p.g. n. 38184, ha fornito un contributo da cui si evince che *"...l'area individuata risulta idonea, dal punto di vista del clima acustico, alla realizzazione della tipologia di insediamento in progetto."*

La variante in oggetto rispetta la normativa sul consumo di suolo di cui alla L.R. n. 22/2011 dato atto che nel territorio comunale non esistono aree F5_CC – Monastero disponibili per la nuova edificazione. Inoltre è stata effettuata con esito positivo la verifica su tutte le zone F ai sensi del R.R. n. 6/2022, come evidenziato nella deduzione del punto n. 9 della presente osservazione.

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

11.5

Sintesi della richiesta:

Si chiede il ritiro della variante in oggetto poiché in contrasto con gli impegni sanciti nella mozione ad oggetto "Dichiarazione di emergenza climatica" approvata dal Consiglio Comunale nella seduta del 29 settembre 2020, con cui si impegnava solennemente l'Amministrazione Comunale, tra le altre cose, "a tendere verso il principio del «consumo zero di suolo», perseguendo nella prossima pianificazione urbanistica un saldo il più possibile negativo di aree edificabili e prevedendo di compensare ogni eventuale nuovo consumo di suolo – limitato al massimo – con la rinaturalizzazione di urbanizzazioni dismesse e suoli degradati". La variante invece prevede nuovo consumo di suolo senza tra l'altro imporre alcuna compensazione mediante rinaturalizzazione di urbanizzazioni dismesse e suoli degradati, disattendendo la volontà formalmente espressa dal Consiglio Comunale.

Il tendenziale arresto del consumo di suolo è tanto più auspicabile alla luce del fatto che la città di Fano non è stata particolarmente virtuosa negli ultimi decenni in materia di governo del territorio. Secondo i dati ISPRA, il Comune di Fano si è posizionato al terzo posto nelle Marche per quantità di suolo consumato nel 2021 e al secondo posto per incremento del consumo di suolo tra il 2020 e il 2021. In 24 anni, tra il 1991 e il 2015, sono stati impermeabilizzati 600 mq di territorio fanese al giorno (fonte: documento "Politiche urbanistiche del nuovo Piano Regolatore Generale").

Deduzione:

Si ribadisce quanto già affermato sopra e cioè che l'impatto sul territorio considerato in tutti i suoi aspetti paesaggistici, ambientali, culturali e geomorfologici ed acustici è stato attentamente valutato ed escluso da tutti gli enti competenti alla salvaguardia e tutela di tali beni.

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

11.6

Sintesi della richiesta:

Si chiede il ritiro della variante in oggetto poiché insiste in area sottoposta a diversi vincoli, tra i quali si ricordano:

- tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. (Codice dei Beni Culturali) istituita da D.P.G.R. 668/81, in quanto area 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;

Nonché, ai sensi del Sistema Paesistico Ambientale (allegato 1 alle NTA di PRG):

- 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;

- zone archeologiche di cui all'art. 20 per la presenza di aree con segnalazione di ritrovamenti archeologici;

- aree "B" ovvero aree rilevanti per l'alto valore del rapporto architettura-ambiente, del paesaggio e delle emergenze naturalistiche caratteristiche del comune.

Alla luce di tale quadro di tutela, che denota anche una particolare fragilità e delicatezza del territorio su cui insiste la presente variante, si impone particolare prudenza per ogni intervento di trasformazione, tanto più con riferimento ai cambiamenti climatici che, attraverso eventi meteorologici di portata dirimpante e spesso drammatica (es. alluvioni), impongono la massima attenzione nei confronti della conservazione e dell'integrità della risorsa suolo.

Deduzione:

Si rimanda alla deduzione del punto 11.4 della presente osservazione.

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

11.7

Sintesi della richiesta:

Si chiede di eliminare la previsione della realizzazione del cimitero privato, poiché in violazione dell'articolo 340 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265, essendo ammesse dal punto di vista normativo esclusivamente cappelle gentilizie e private non aperte al pubblico, nei termini e con le procedure stabilite dal Capo XXI del Decreto del Presidente della Repubblica 10 settembre 1990, n. 285.

Deduzione:

Si rimanda alla deduzione del punto 3.2 dell'osservazione n. 3.

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

11.8

Sintesi della richiesta:

Si chiede di ritirare la variante in oggetto a seguito del parere della U.O.C. Viabilità e Traffico del Comune di Fano, rilasciato nel corso della conferenza di servizi del 19 aprile 2023. Nel verbale si legge quanto segue: “L’aumento del carico di traffico, seppur limitato, si inserisce in ambito di viabilità di strade con caratteristiche di sezioni estremamente ridotte e non pavimentate con asfalto. Si precisa quindi che dovrà essere presentato nelle successive fasi di progettazione, apposito studio relativo alla viabilità di accesso e uscita al Monastero per valutare con ufficio competente anche in materia di strade (Settore V – LL.PP. – UOC Coordinamento Lavori Pubblici) l’eventuale adeguamento della viabilità esistente”.

Si ritiene infatti che debbano essere accuratamente evitate alla radice le criticità prospettate dall’Ufficio, che potrebbero essere superate attraverso interventi più o meno impattanti sulla viabilità, e di conseguenza sull’ambiente, in un’area di elevato valore naturalistico e paesaggistico.

Deduzione:

Il parere della U.O.C. Viabilità e Traffico del Comune di Fano nella CdS del 19/04/2023 riguarda l’apertura di un accesso carrabile ed è favorevole con prescrizioni, comunque nelle “*successive fasi di progettazione*” ed in fase di rilascio del Titolo Unico verrà consultato nuovamente U.O.C. Viabilità e Traffico ed affrontati i temi sopra riportati.

Proposta: L’osservazione è da RESPINGERE

11.9

Sintesi della richiesta:

Si chiede di ritirare la variante in oggetto a causa di una errata interpretazione della disposizione di cui all’art. 11 della L.R. 23 novembre 2011, n. 22, che vieta 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”.

Il provvedimento in esame, infatti, considera ai fini del calcolo previsto dalla norma sopra citata la zona territoriale F5_CC (Convitti e conventi), anziché la zona territoriale omogenea F, complessivamente intesa, come invece richiederebbe l’art. 18, comma 1, lettera c) del Regolamento Regionale 08 agosto 2012, n. 6 che dispone quanto segue: “la medesima destinazione d’uso urbanistica di cui all’articolo 11, comma 1, lettera a), si intende riferita alla più generale classificazione del DM 1444/68 rispetto alle zone omogenee e non alle specifiche destinazioni d’uso articolate in modo vario dagli strumenti urbanistici comunali. È fatta salva la possibilità di variante urbanistica per la modifica delle destinazioni d’uso”.

È evidente che l’interpretazione contenuta nella variante in esame conduce ad un tentativo illegittimo di elusione delle disposizioni regionali.

Deduzione:

Ai fini della verifica della “*destinazione d’uso urbanistica*”, di cui all’art. 11 della L.R. n. 22/2011, il conteggio previsto dall’art. 18 del R.R. n. 6/2012, “riferito all’indice edificatorio totale (indice di fabbricabilità territoriale)” deve essere effettuato soltanto sulle zone C e D di espansione, non essendo possibile farlo sulle zone F.

Le zone F previste all’interno del PRG del Comune di Fano sono alquanto eterogenee tra di loro, essendo riferite ad una molteplicità di funzioni quali zone di verde attrezzato, sportivo, aree scolastiche, sanitarie, cimiteriali, religiose, ecc., per cui anche l’indice edificatorio, che in tali zone è sempre indice di utilizzazione fondiaria e mai territoriale, è alquanto vario (da UF = 0,05 mq/mq a UF = 0,7 mq/mq ed in alcune zone non è proprio previsto rimandando la necessità edificatoria alla pianificazione attuativa).

Si ritiene quindi che nelle zone F non sia ragionevole considerare un coacervo di previsioni che, per la molteplicità delle funzioni da prevedere, sono estremamente diverse tra loro e scarsamente confrontabili.

Comunque, a volere considerare le zone nel loro insieme, si prendono in considerazione, ai fini della verifica della “*destinazione d’uso urbanistica*” di cui all’art. 11 della L.R. n. 22/2011 e art. 18 del R.R. n. 6/2012, le zone urbanistiche che si intendono riferite “*alla più generale classificazione del DM 1444/68 rispetto alle zone omogenee*” e cioè le zone F (le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.)

Il PRG vigente individua le seguenti zone omogenee agli articoli da 60 a 69 delle NTA:

- F1 - Zone di verde attrezzato; (art. 61)
- F2 - Zone per attrezzature sportive; (art. 62)
- F3 - Zone a servizio della balneazione; (art. 63)
- F4 – Zone di verde privato; (art. 64)
- F5 - Zone per attrezzature di interesse collettivo; (art. 66)
- F6 - Zone destinate all’istruzione; (art. 67)
- F7 - Zone per attrezzature religiose; (art. 68)
- F8 - Zone destinate ad attrezzature tecnologiche; (art. 69)

La verifica prende in considerazione tutte le zone sopracitate sulla base delle seguenti premesse:

- tenuto conto che le aree riguardano funzioni molto eterogenee tra di loro sia in merito alla destinazione d’uso individuata dal PRG che alla potenzialità edificatoria delle stesse, con la specifica che per alcune di esse (F3 ed F5) il PRG non stabilisce nessun indice edificatorio rimandandone la definizione alla fase attuativa, viene effettuata una suddivisione sulla base dell’attuale stato dell’area e cioè se la stessa sia o meno stata attuata per gli scopi previsti dal PRG oppure sia ancora disponibile per il suo uso proprio o per altri usi.

- non vengono considerate nel presente calcolo le aree classificate dal vigente PRG come alcune delle zone F1 corrispondenti a bordi stradali, rotatorie e piccole aree di risulta legate alla viabilità; (mq. 163.364)

- non vengono considerate nel presente calcolo le zone F ricadenti all’interno di comparti edificatori a destinazione residenziale, commerciale, produttiva e turistica in quanto ancorché riportate le quantità nelle schede comparto, le stesse rappresentano gli standard previsti dall’art. 3 del D.M. 1444/1968 e quindi nel presente contesto andrebbero classificate come zone “C” o “D”. Inoltre ai sensi degli artt. 90 e 91 delle NTA, all’interno del comparto di trasformazione vige il principio della perequazione urbanistica e della conseguente “indifferenza” della destinazione delle singole aree, con applicazione a tutte dell’indice edificatorio previsto dalla scheda comparto. (mq. 1.535.371, di cui mq. 464.166 all’interno di comparti di espansione C1 quali standard aggiuntivi)

Tali zone sono tutte riconducibili alle zone F di cui al D.M. n. 1444/1968 tranne le “zone di verde privato F4”, infatti le stesse, in cui sono ammesse solo le destinazioni di “orti e giardini” privati non rivestano alcun “interesse generale” e si ritengono pertanto assimilabili alle zone residenziali di completamento B;

Lo stesso D.M. 2.4.1968 n° 1444 (che detta le linee guida per la suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee, da operarsi nel P.R.G.), afferma che con la lettera F debbano essere indicate “le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale” e per la giurisprudenza, “*le opere di interesse generale costituiscono una categoria logico giuridica nettamente differenziata rispetto a quella delle “opere pubbliche”, comprendendo quegli impianti e attrezzature che, sebbene non destinate a scopi di stretta cura della Pubblica Amministrazione, sono idonee a soddisfare bisogni della collettività, ancorché vengano realizzate e gestite da soggetti privati ...*” (Tar Campania, Salerno sent. 2423/2005).

Il risultato del calcolo è il seguente:

	Zone F	Mq.	Mq.	Mq.
1	Aree in uso/attuate	5.515.270	65.666	5.580.936
2	Aree disponibili	750.108	196.997	947.105
3	Aree parzialmente attuate (si considerano attuate al 25%, per cui 65.666 in uso e mq. 196.997 disponibili)	262.663		
4	Totale zone F			6.528.041

Da ciò consegue che:

Aree in uso/attuate: $5.580.936 : 6.528.041 \times 100 = 85,49\%$

Aree disponibili: $947.105 : 6.528.041 \times 100 = 14,51\%$

Si allegano alla presente deliberazione l'elenco estratto dal Database delle zone F oggetto di verifica nonché l'elaborato grafico con la loro ubicazione (**Allegato 02, Allegato 03 e Allegato 04**)

Anche qualora non si condivida l'esclusione delle zone F presenti all'interno dei comparti quali standard aggiuntivi, nonché l'esclusione delle zone F4 di verde privato, segue la verifica includendo anche dette aree:

Inserendo nel calcolo anche le aree F previste quali standard aggiuntivi nei comparti di espansione C1:

	Zone F	Mq.	Mq.	Mq.
1	Aree in uso/attuate	5.515.270	65.666	5.580.936
2	Aree disponibili	750.108	196.997	947.105 + 498.524 = 1.445.629
3	Aree parzialmente attuate (si considerano attuate al 25%, per cui 65.666 in uso e mq. 196.997 disponibili)	262.663		
4	Standard aggiuntivi comparti C1	498.524		
5	Totale zone F	7.026.565		7.026.565

Da ciò consegue che:

Aree in uso/attuate: $5.580.936 : 7.026.565 \times 100 = 79,43\%$

Aree disponibili: $1.445.629 : 7.026.565 \times 100 = 20,57\%$

Inserendo nel calcolo anche le aree F4 di verde privato:

	Zone F	Mq.	Mq.	Mq.
1	Aree in uso/attuate	5.515.270	65.666	5.580.936
2	Aree disponibili	750.108	196.997	947.105 + 498.524 + 312.220 = 1.757.849
3	Aree parzialmente attuate (si considerano attuate al 25%, per cui 65.666 in uso e mq. 196.997 disponibili)	262.663		

4	Standard aggiuntivi comparti C1	498.524		
5	Zone F4	312.220		
6	Totale zone F	7.338.785		7.338.785

Da ciò consegue che:

Aree in uso/attuate: $5.580.936 : 7.338.785 \times 100 = 76,05\%$

Aree disponibili: $1.757.849 : 7.338.785 \times 100 = 23,95\%$

Ritenuto che il calcolo maggiormente rispondente alla lettera della legge sia quello del primo caso e cioè senza le zone F4 e senza gli standard previsti all'interno delle zone di espansione C1, per cui si ha una utilizzazione delle zone F pari al 85,49%, comunque anche nel caso più sfavorevole la percentuale risulta superiore al 75% di utilizzazione delle aree, così come richiesto dalla norma.

Si evidenzia infine che il REGOLAMENTO REGIONALE 08 agosto 2012, n. 6 è stato abrogato a far data dal 1 gennaio 2024 dalla L.R. n. 19 del 30 novembre 2023 "Norme della pianificazione per il governo del territorio".

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

RICHIAMATO 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;

- 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							
ST5_P89	COMPARTO MONASTERO "TRAPPISTI" PRELATO							
	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 Intervento Edilizio Diretto Convenzionato, 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.</p>							

..... del

Il progetto architettonico allegato alla delibera di adozione/approvazione della suddetta Progettazione 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.

- 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".

RIBADITO CHE 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 alla D.C.C. 162/2023);

- 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 alla D.C.C. 162/2023).

-Nello schema di convenzione allegato alla presente delibera - vedi elaborato **"2_04_V157_schema_convenzione_rev (3) (2).pdf"** - (Allegato_03 alla D.C.C. 162/2023) - 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 alla D.C.C. 162/2023);

- 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.

RICHIAMATE:

- la 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).

RIBADITO 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 provvisorie 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 recettori, 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 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.”

RICHIAMATO 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.

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 verbale n. 4 relativo alla seduta della Commissione Consiliare Urbanistica in data 25.03.2024;

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 COMPORTE 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 18.03.2024, favorevole
- Parere di regolarità contabile del Dirigente del Settore 3° Servizi Finanziari, Dott.ssa Daniela Mantoni - in data 20.03.2024, favorevole;

Si esaminano le osservazioni per DEDURRE quanto segue:

1 - OSSERVAZIONE n. 1 - prot. 126636 del 29/12/2023, proposta da LA LUPUS IN FABULA

1.1

Sintesi della richiesta:

La variante adottata il 18/10/2023 prevede la creazione del comparto ST5_P89 con zonizzazione F5_CC e destinazione d’uso “U1.2 Residenze collettive”. Ai sensi delle N.T.A. questa destinazione d’uso è presente nelle zone B e C e quindi, pur non disponendo del dato reale, riteniamo che sia impossibile che le previsioni del P.R.G. vigente al 18/10/2023 siano state completate per almeno il 75% riguardo alla destinazione “U1.2 Residenze collettive”.

- Chiediamo che la delibera di adozione della variante sia annullata dalla Giunta in autotutela o in alternativa il C.C. si esprima per la bocciatura della variante in quanto in contrasto con la norma regionale (L.R. 22/2011) e quindi illegittima.

Deduzione:

Le zone B sono zone di completamento residenziali disciplinate dall’art. 24 e seguenti delle NTA del PRG vigente (PRG_2009) e le zone C sono zone residenziali di espansione disciplinate dall’art. 38 e seguenti delle NTA del PRG vigente.

Risulta di tutta evidenza come tali zone non siano urbanisticamente adatte ad ospitare un complesso monastico i cui monaci osservano l’isolamento e la clausura ed alternano la vita contemplativa e spirituale con i lavori manuali ed in cui il rapporto con l’agricoltura e la natura è tipico dell’ordine Cistercense, oltre al fatto che, nel rispetto dell’art. 104 comma 2 del D.P.R. n. 285/1990, la presente variante consente la realizzazione di “cappelle private”, cioè sepolture private per gli appartenenti alla comunità monastica, le quali devono obbligatoriamente essere “ (...) 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. (...)”.

Posto che nessun convento è presente nelle zone B o C del territorio comunale, si ritiene la destinazione d’uso “conventi” incongrua nelle anzidette zone, tanto che nel nuovo PRG2023 adottato con D.C.C. n. 189 del 18/11/2023 tale destinazione è stata espunta dalle categorie funzionali della “residenza” (cfr. art. 7 comma 5 delle NTA del PRG2023).

Pur nella rigidità che caratterizza la zonizzazione del D.M. n. 1444/1968, si ritiene corretto l’inserimento

dei conventi e monasteri all'interno della zona F – *zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale*, tanto che all'art. 66 delle NTA del PRG vigente è disciplinata una sottozona della zona F e cioè “F5 – *Zone per attrezzature di interesse collettivo – F5_CC – convitti e conventi*”, all'interno della quale è stata inquadrata la presente variante ed anche nel PRG2023 i “*conventi*” sono ricompresi all'interno di “*aree per attrezzature d'interesse comune Sr – servizi religiosi*”, zona F2 (cfr. art. 8 comma 1, lett. b e art. 50).

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

Esce la consigliera Giacomoni
Sono presenti n. 19 consiglieri

Si pone in votazione il **punto 1.1** dell'osservazione mediante votazione espressa con sistema di votazione elettronica i cui risultati proclamati dalla Presidente sono i seguenti:

PRESENTI: 19

VOTANTI:15

VOTI FAVOREVOLI: 10

VOTI CONTRARI: 5 (Mazzanti Panaroni Fontana Borioni Luzi)

ASTENUTI: 4 (Ilari, Tarsi, Scopelliti, Nicoletti)

PRESENTI NON VOTANTI: 0

Visto l'esito della votazione

DELIBERA

L'osservazione è **RESPINTA** nelle modalità sopra espresse.

1.2

Sintesi della richiesta:

... (omissis)

Con la variante si decide, quindi, di rinunciare alle tutele suddette (ndr paesaggistiche e di PPAR) per consentire la realizzazione di una residenza collettiva ad un ordine religioso solo perché poco lontano ci sono altre strutture simili e perché vengono coltivati i terreni.

... (omissis)

Dal punto di vista paesaggistico l'impatto della struttura sarà notevole considerato che sarà alta oltre 7 metri (a cui va aggiunto il campanile) e comporterà l'impermeabilizzazione del suolo per 2600 mq (1646 monastero 960 il parcheggio).

-Chiediamo di respingere l'approvazione della variante urbanistica per difetto di motivazione. Nel caso in esame gli interessi privati speculativi del richiedente prevalgono sull'interesse pubblico concernente la tutela dell'integrità e della bellezza di una zona ad elevato valore ambientale e paesaggistico. Inoltre, si crea un fatto discriminatorio, dal momento che solo alla Comunità Monastica Trappista di Frattocchie sarà consentito di edificare in quella zona, senza un riscontro di evidenti benefici sociali ed economici per la comunità fanese.

Deduzione:

L'impatto sul territorio considerato in tutti i suoi aspetti paesaggistici, ambientali, culturali e geomorfologici ed acustici è stato attentamente valutato ed escluso da tutti gli enti competenti alla salvaguardia e tutela di tali beni.

Dal punto di vista paesaggistico la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche ha

avuto modo di approfondire il progetto dell'insediamento sin dall'anno 2014 e sotto la guida di due diversi Soprintendenti succedutisi. Nel parere preliminare rilasciato in data 02/03/2016 prot. 3338 viene riportato:

“(...) Esaminata la documentazione progettuale, integrativa di quella precedentemente trasmessa e sulla quale questa Soprintendenza ha espresso parere prot. n. 8091 in data 26/05/2014;

Considerato che la medesima, con l'obiettivo di recepire gli indirizzi progettuali impartiti e contenuti nel parere precedentemente acquisito di cui sopra, ha operato ulteriori adeguamenti dell'edificato alla morfologia del terreno;

Considerata la presenza nei luoghi limitrofi all'area individuata, attualmente e storicamente, di insediamenti dedicati al culto, evidentemente naturalmente vocati alla meditazione ed al ritiro spirituale;

Considerato che le attività svolte da detta 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;

questa soprintendenza ritiene di esprimere parere favorevole di massima relativamente a quanto proposto. (...)”

Tale parere è stato successivamente confermato dalla Soprintendenza nella Conferenza di Servizi del 19/04/2023, propedeutica all'acquisizione dei pareri necessari alla proposta di variante urbanistica.

E' doveroso ricordare che l'area è vincolata 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 la Soprintendenza, ai sensi dell'art. 146 del Codice, esprimerà il suo parere autorizzatorio definitivo e vincolante all'atto della presentazione del progetto architettonico.

Per quanto attiene ai valori ambientali e culturali la variante è stata sottoposta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui al D.Lgs. 152/2006, Codice dell'Ambiente, “... *preordinata a garantire che gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione di detti piani e programmi siano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione. ... (cfr. art. 11, comma 3 del D.Lgs. 152/2006).*

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, nella Conferenza di Servizi del 19/04/2023 si è espressa nei seguenti termini: “*In riferimento al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS della proposta di variante in esame, sentiti i pareri espressi dagli SCA coinvolti, che non hanno evidenziato la necessità di richiedere l'assoggettamento a VAS della variante medesima, imponendo specifiche prescrizioni volte anche al miglioramento della sostenibilità ambientale dell'intervento; si ritiene 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. ...”*

Gli aspetti inerenti la parte legata alla geomorfologia ed alla compatibilità idraulica sono stati approfonditi, dalla REGIONE MARCHE - SERVIZIO TUTELA, GESTIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO - P.F. Tutela del Territorio di Pesaro Urbino che con parere del 08/04/2023, in atti ente con p.g. 38845 ha espresso parere favorevole ritenendo pertanto compatibile l'intervento proposto con le condizioni del territorio in merito agli aspetti geologici-geomorfologici-geotecnici, sismici ed agli aspetti idrologici-idraulici.

Infine l'ARPAM, Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale delle Marche, dal punto di vista del clima acustico con parere del 17/04/2023, in atti ente con p.g. n. 38184, ha fornito un contributo da cui si evince che “...*l'area individuata risulta idonea, dal punto di vista del clima acustico, alla realizzazione della tipologia di insediamento in progetto.*”.

Per quanto attiene all'interesse pubblico della variante, l'Amministrazione Comunale ritiene che l'insediamento dei frati trappisti costituisca un arricchimento per la comunità locale ed una

valorizzazione di luoghi “... naturalmente vocati alla meditazione ed al ritiro spirituale;...” così come riconosciuto dalla Soprintendenza ed anche dalla Diocesi: “...La Diocesi ritiene che la secolare vocazione di preghiera, silenzio e spiritualità di Monte Giove, portata avanti nel tempo da tante altre espressioni di vita religiosa, non possa che essere confermata e rafforzata dalla famiglia dei Monaci Trappisti. ...” (comunicato stampa Diocesi del 19/09/2023).

Proposta: L’osservazione è da RESPINGERE

**Entra la consigliera Giacomoni
Esce il consigliere Pedini
Sono presenti n. 19 consiglieri**

Si pone in votazione il **punto 1.2** dell’osservazione mediante votazione espressa con sistema di votazione elettronica i cui risultati proclamati dalla Presidente sono i seguenti:

PRESENTI: 19

VOTANTI: 14

VOTI FAVOREVOLI: 9

VOTI CONTRARI: 5 (Mazzanti Panaroni Fontana Borioni Luzi)

ASTENUTI: 5 (Ilari, Tarsi, Scopelliti, Nicoletti, Fumante)

PRESENTI NON VOTANTI: 0

Visto l’esito della votazione

DELIBERA

L’osservazione è **RESPINTA** nelle modalità sopra espresse.

1.3

Sintesi della richiesta:

... (omissis)

non si giustificano 23 stanze per i religiosi; di conseguenza appaiono sovra dimensionati pure gli ambienti al piano terra denominati nella Relazione “cibo spirituale, cibo materiale, esteriorità, interiorità”. Una struttura non proporzionata alle reali e documentabili esigenze dei monaci trappisti si configura come una immotivata concessione, tanto più se realizzata a spese delle tutele paesaggistiche e dei vincoli previsti nel P.R.G. vigente.

- Chiediamo, in subordine rispetto ai punti precedenti, una sensibile riduzione dei volumi e delle S.U.L. previsti in variante, in proporzione delle unità di monaci che effettivamente si trasferiranno da Frattocchie.

Deduzione:

Il complesso monastico trappista oggetto della presente variante costituirà uno dei più importanti centri italiani relativi all’ordine monastico dei Cistercensi della stretta osservanza, prevedendo il trasferimento dei monaci dell’Abbazia Nostra Signora del Santissimo Sacramento di Frattocchie nei pressi di Roma.

Non essendoci parametri prestabiliti per il dimensionamento di questo tipo di edificazioni, oltre a rimandare a quanto già espresso dalla Soprintendenza nonché a quanto la stessa vorrà esprimere in sede di valutazione del progetto esecutivo dell’intervento, non può che riferirsi agli elaborati illustrativi del progetto del Monastero, presentati a firma dell’arch. F. Pezzini ed in particolare all’elab. *4_01_Relazione_Fano_Definitiva*, dove vengono dettagliatamente descritte le peculiarità, le esigenze e gli obiettivi che il progetto persegue.

Si riportano di seguito alcuni stralci della relazione utili a comprendere in quale modo il complesso

debba rispondere alle necessità di religiosi che si dedicano alla vita contemplativa dedicandosi alla preghiera, alternando gli studi al lavoro manuale ed improntando la loro vita alla perfezione evangelica.

Il monastero:

“... Il monastero è un’abitazione integrale: come tale ha una sua economia, un suo spazio pubblico e uno spazio privato; uno spazio per i rapporti interpersonali e uno per la riflessione; uno spazio per i bisogni del corpo e il suo corrispettivo in quello dedicato ai bisogni alla mente e dello spirito. Tutti i volumi, in genere, prospettano su uno spazio aperto ma privato, il chiostro, che svolge la funzione importantissima di elemento di collegamento tra le varie componenti; queste gravitano intorno allo spazio aperto per mezzo di portici e loggiati: lo spazio aperto inizia a divenire “coperto” per mediare il passaggio nei volumi che compongono il complesso monastico.

Altro aspetto importante del complesso monastico è rappresentato dal suo rapporto con il mondo esterno, grazie alla presenza della foresteria, l’edificio destinato all’accoglienza, e alla presenza delle strutture destinate alla produzione, quali i laboratori artigiani e i campi coltivati. ...” (pag. 1)

La famiglia:

“... I monaci considerano la loro comunità come una famiglia di cui la figura dell’abate è il padre. Le consuetudini monastiche sottolineano che l’intero monastero deve dipendere dal suo giudizio; nonostante ciò le decisioni importanti non possono essere prese senza avere consultato prima la comunità che si riunisce in Capitolo.

L’abate è il responsabile del monastero sia per l’aspetto temporale che per quello spirituale “non si nasconda o sottovaluti la salvezza delle anime affidategli, né si occupi a preferenza dei beni transitori, terreni ed effimeri, ma abbia sempre presente nel suo pensiero che egli si è assunto il compito di governare le anime, delle quali dovrà pure rendere conto” (RB 2,33-34).

All’interno della comunità monastica, i ruoli sono legati tra loro da una precisa gerarchia in cui l’abate è al vertice della piramide. Subito dopo c’è il priore, il secondo dell’abate, colui che lo sostituisce durante le sue assenze: in questo caso, tutti i funzionari della casa devono rendergli conto della gestione ed obbedirgli. Responsabilità del priore è la ronda per verificare che i monaci, dopo l’ufficio di compieta, siano tutti nelle loro stanze.

Seguono il cantore e l’armarium, il primo è colui che ha il privilegio di “portare” e dirigere il coro nei giorni solenni, il secondo è il bibliotecario, il responsabile dell’armadio in cui si tengono i libri e della direzione dello Scriptorium.

Il cellerario, altro funzionario della comunità monastica, è etimologicamente il “responsabile delle cantina”: gli compete il nutrimento dei fratelli. Oggi è il responsabile di tutta l’amministrazione temporale del monastero.

Il sagrestano, è invece il “guardiano della chiesa”, ha la funzione di “vegliare sul tesoro della chiesa come sulle pupille dei suoi occhi”. Partecipa alla preparazione della messa ed è responsabile di tutto ciò che si trova all’interno della chiesa.

Altra figura presente nella comunità monastica è il foresteraio, un monaco che ha il compito di garantire l’ospitalità. Al foresteraio spetta il compito di accogliere i laici.

Altre tre figure importanti per la gestione della comunità monastica sono l’economista, il refettoriere e l’infermiere. Il primo è il responsabile degli abiti e della biancheria, è colui che deve provvedere ai bisogni della comunità monastica, “si cerca tra i fratelli un economista che sia né avido di ricchezze passeggera, né di spirito frivolo, né dissipatore dei beni del monastero, ma che disponga ogni cosa con discrezione” (RB 31,12); il suo lavoro è quello di ripartire equamente le entrate economiche e materiali. Il refettoriere gestisce tutte le attività del refettorio e infine l’infermiere è colui che serve ed accudisce i fratelli allettati.

Abate, priore, cantore, cellerario, sagrestano, foresteraio, economista, refettoriere e infermiere sono le figure che formano quella che si può considerare l’armatura che mantiene la comunità e ne assicura il buon funzionamento. Sono in linea di massima i principali ufficiali del monastero. ...” (pag. 8)

L’architettura:

“...Tutte le abbazie costruite dai cistercensi derivano dalla stessa matrice tipologica. Essi concepiscono infatti i loro edifici abbaziali come un complesso unitario ruotato intorno ad un nucleo quadrato: il chiostro, centro della vita monastica, la cui forma evoca i quattro Vangeli, i quattro punti cardinali, i quattro elementi di cui è composto il mondo, i quattro fiumi dell’Eden, i quattro lati della Gerusalemme Celeste. Ne derivano una serie di regole geometriche sulle quali realizzare il complesso monastico.

...

Il rapporto costruttivo è quello armonico del quadrato 1:1 oppure 1:2, che regola non solo la divisione in pianta, ma anche quella dell’alzato in accordo con i rapporti numerici della Gerusalemme Celeste descritta nel libro dell’Apocalisse. (pag. 10)

...

Le strutture architettoniche che, per l’Ordine, devono necessariamente costituire un complesso monastico sono le seguenti: la chiesa con tutte le sue specificazioni e spazi, il chiostro, la sala capitolare, gli ambienti destinati ai monaci, tra cui il refettorio, lo scriptorium, gli spazi di riunione e poi gli ambienti comuni come la cucina, i magazzini, i depositi, le cantine. Il tutto munito di passaggi e collegamenti interni tra le varie parti del complesso. ...” (pag. 25)

Inoltre nella documentazione relativa alla VAS, elaborato “1_02_Rapporto Preliminare di screening di VAS” a pag. 13 viene riportato: “L’edificio monastico ospiterà la comunità dei frati che è composta da circa 30 persone, di cui la metà in pianta stabile, altri per periodi saltuari.”.

Per quanto soprariportato e per il fatto che “... Il progetto è dimensionato quindi per accogliere un abate con i suoi quindici monaci e per un numero di novizi e fratelli laici che vivono attorno e insieme ai monaci ...” si ritiene che la proposta sia debitamente motivata e compatibile con le esigenze così come progettualmente esplicitate nelle dimensioni rappresentate.

Proposta: L’osservazione è da RESPINGERE

Entra il consigliere Pedini

Sono presenti n. 20 consiglieri

Si pone in votazione il **punto 1.3** dell’osservazione mediante votazione espressa con sistema di votazione elettronica i cui risultati proclamati dalla Presidente sono i seguenti:

PRESENTI: 20

VOTANTI:15

VOTI FAVOREVOLI: 10

VOTI CONTRARI: 5 (Mazzanti Panaroni Fontana Borioni Luzi)

ASTENUTI: 5 (Ilari, Tarsi, Scopelliti, Nicoletti Fumante)

PRESENTI NON VOTANTI: 0

Visto l’esito della votazione

DELIBERA

L’osservazione è **RESPINTA** nelle modalità sopra espresse.

2 - OSSERVAZIONE n. 2 - prot. 390 del 03/01/2024

Sintesi della richiesta:

Si osserva che nella delibera di adozione della Variante-PRG, la frase di seguito specificata è scorretta in quanto confonde due termini urbanistici:

“Dato atto che nel territorio comunale non esistono aree F5_CC - Convitti e Conventi disponibili per la nuova edificazione, non si ricorre 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".

... Nel nostro caso quindi, secondo quanto specificato dall'art. 11 comma 2, LR n.22/2011 (ignorato dalla proposta di variante PRG), e dall'art. 33 comma 13 della LR n.19/2023, la verifica del completamento o meno del 75% delle aree edificabili vanno quindi ricercate nei comparti C1 e C2 e non nel solo F5_CC.

La miglior interpretazione delle suddette leggi è quindi quella che maggiormente persegue il fine dei provvedimenti, che consistono nella riduzione o nell'annullamento del consumo di suolo nonché nel massimo utilizzo e riqualificazione del patrimonio edilizio e urbano esistente, anche a fini di tutela paesaggistica (a questo proposito si ricorda che l'area, normata dal PRG come E2 agricola con presenza di valori paesaggistici, è tutelata come bene di notevole interesse pubblico paesaggistico secondo l'art. 136 del DLgs n.4272004 e DPGR n.668/1981).

La suddetta erronea interpretazione dell'art.11 della LR n.23/2011, come pure dell'art. 33 comma 13 della LR n.19/2023, rende di fatto non approvabile la proposta di variante al PRG.

Deduzione:

Si rimanda alle deduzioni 1.1 e 1.2 dell'osservazione n. 1

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

Sono presenti n. 20 consiglieri

Si pone in votazione l'**osservazione n. 2** mediante votazione espressa con sistema di votazione elettronica i cui risultati proclamati dalla Presidente sono i seguenti:

PRESENTI: 20

VOTANTI:15

VOTI FAVOREVOLI: 10

VOTI CONTRARI: 5 (Mazzanti Panaroni Fontana Borioni Luzi)

ASTENUTI: 5 (Ilari, Tarsi, Scopelliti, Nicoletti Fumante)

PRESENTI NON VOTANTI: 0

Visto l'esito della votazione

DELIBERA

L'osservazione è **RESPINTA** nelle modalità sopra espresse.

3 - OSSERVAZIONE n. 3 – prot. 392 del 03/01/2024, proposta da Associazione Naturalistica ARGONAUTA OdV

Sintesi della richiesta:

3.1

... le varianti devono essere sostenute da forti motivazioni di pubblico interesse.

... (omissis)

La Variante proposta consiste nell'individuazione di una Zona F5_CC per la realizzazione di un complesso monastico in luogo della Zona E2 individuata dal PRG vigente. Ora non ci sembra che né dalla relazione, né dagli elaborati di progetto si evinca in maniera chiara la motivazione di pubblico interesse che ne giustifichi la richiesta.

Anzi la previsione di destinare una parte dell'area, a margine del bosco, a cimitero privato così come

viene definito negli elaborati, esplicita maggiormente l'interesse privatistico dell'intervento.

Deduzione:

Si rimanda all'ultimo paragrafo della deduzione 1.2 dell'osservazione n. 1

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

**Esce il consigliere Ilari
Sono presenti n. 19 consiglieri**

Si pone in votazione il **punto 3.1** dell'osservazione mediante votazione espressa con sistema di votazione elettronica i cui risultati proclamati dalla Presidente sono i seguenti:

PRESENTI: 19

VOTANTI:15

VOTI FAVOREVOLI: 10

VOTI CONTRARI: 5 (Mazzanti Panaroni Fontana Borioni Luzi)

ASTENUTI: 4 (Tarsi, Scopelliti, Nicoletti Fumante)

PRESENTI NON VOTANTI: 0

Visto l'esito della votazione

DELIBERA

L'osservazione è **RESPINTA** nelle modalità sopra espresse.

3.2

Inoltre le NTA del PRG di Fano non permettono di realizzare cimiteri nella Zona F5_CC Convitti e conventi; cimiteri che viceversa sarebbero possibili nella Zona F5_C – Cimiteri non prevista dalla Variante.

Deduzione:

L'area di sepoltura prevista nel complesso monastico impropriamente chiamata "cimitero", è in realtà un sepolcro privato fuori dai cimiteri, da non confondersi con i cimiteri comunali soggetti al regime giuridico del demanio pubblico, come disposto dall'art. 824, comma secondo del Codice Civile e classificati dal PRG come "Zona F5_C – Cimiteri".

Il D.P.R. 10 settembre 1990, n. 285 "Approvazione del regolamento di polizia mortuaria." Disciplina all'art. 104 le sepolture private fuori dai cimiteri, le quali comunque sono necessariamente sottoposte al rispetto di una serie di prescrizioni, volte in primo luogo a garantire l'igiene e la salubrità dei luoghi circostanti.

L'art. 104 citato così recita:

"Art. 104.

1. Le cappelle private costruite fuori dal cimitero devono rispondere a tutti i requisiti prescritti dal presente regolamento per le sepolture private esistenti nei cimiteri.

2. La loro costruzione 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.

3. Venendo meno le condizioni di fatto previste dal comma 2, i titolari delle concessioni decadono dal diritto di uso delle cappelle.

4. Le cappelle private costruite fuori dal cimitero, nonché i cimiteri particolari, preesistenti alla data di

entrata in vigore del testo unico delle leggi sanitarie, approvato con regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, sono soggetti, come i cimiteri comunali, alla vigilanza dell'autorità comunale.”

Per l'applicazione di tale normativa di tale fattispecie, si rinvia a Consiglio di Stato, sent. n. 4161 del 06/08/2013:

“(…)

Per le c.d. sepolture private fuori dai cimiteri, nella duplice forma delle cappelle gentilizie in senso stretto (ossia destinate dal fondatore ad una gens, quindi a persone legate rapporti di sangue, parentela o affinità) e delle cappelle private (riferibili a enti, associazioni, fondazioni, corporazioni, anche religiose), requisito essenziale era quindi la distanza da centri abitati almeno pari a quella prescritta per i cimiteri dall'art. 338 r.d. n. 1265/1934, pari a almeno 200 ml.

L'art. 105 del d.P.R. 21 ottobre 1975, n. 803 (recante "Regolamento di polizia mortuaria"), sostanzialmente riproduttivo dell'art. 82 del previgente regolamento di analogo oggetto di cui al r.d. 21 dicembre 1942, n. 1880, ha circoscritto la possibilità di realizzare, e mantenere, cappelle private e gentilizie fuori dai cimiteri alla condizione essenziale che esse "...siano attorniate per un raggio di m 200 da fondi di proprietà degli enti e delle famiglie che ne chiedono la concessione e sui quali gli stessi assumano il vincolo di inalienabilità e di inedificabilità" (comma 1), stabilendo che "Venendo meno le condizioni di fatto previste dal precedente comma, i titolari della concessione decadono dal diritto di uso delle cappelle" (comma 2), e con salvezza delle sole cappelle private o gentilizie e dei cimiteri privati "...preesistenti all'entrata in vigore del testo unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265..." per i quali ha disposto che essi "... sono soggetti, come i cimiteri comunali, alla vigilanza dell'autorità comunale" (comma 3).

Tali disposizioni sono state poi riprodotte e trasfuse nell'art. 104 del d.P.R. 10 settembre 1990, n. 285, recante il nuovo regolamento di polizia mortuaria tuttora in vigore. (...)"

La presente variante consente la realizzazione di “cappelle private”, cioè sepolture private per gli appartenenti alla comunità monastica, le quali devono obbligatoriamente essere “ (...) 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. (...)”.

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

Sono presenti n. 19 consiglieri

Si pone in votazione il **punto 3.2** dell'osservazione mediante votazione espressa con sistema di votazione elettronica i cui risultati proclamati dalla Presidente sono i seguenti:

PRESENTI: 19

VOTANTI:15

VOTI FAVOREVOLI: 9

VOTI CONTRARI: 6 (Mazzanti Panaroni Fontana Borioni Luzi Pedini)

ASTENUTI: 4 (Tarsi, Scopelliti, Nicoelli Fumante)

PRESENTI NON VOTANTI: 0

Visto l'esito della votazione

DELIBERA

L'osservazione è **RESPINTA** nelle modalità sopra espresse.

4 - OSSERVAZIONE n. 4 - prot. 422 del 03/01/2024

Sintesi della richiesta:

... (omissis)

Come da immagine successiva (Google Earth, dataset 05/2022) si registra, nell'area in questione:

- uno sbancamento nell'area prevista di sedime del monastero,
- il relativo deposito perimetrale dei terreni in eccesso,
- all'interno dello sbancamento una serie di trincee rettilinee e fosse circolari.

Si richiede quindi verifica tecnico-normativa

- se tali scavi, data l'evidente profondità maggiore di 50 cm, erano stati autorizzati dalla soprintendenza archeologica secondo il comma 2, lett. a, art. 20, NTA PRG
- se si sia trattato di uno sbancamento atto a adeguare planimetricamente l'area, in tal caso contravvenendo al comma 2, lett. c, art. 20, NTA PRG

Deduzione:

Le indagini archeologiche preventive sono state eseguite dalla Comunità dei Cistercensi Riformati nell'ambito della verifica di assoggettabilità a VAS, previa autorizzazione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche, come si evince dalla nota della Soprintendenza del 19/12/2022 con cui si autorizzano con prescrizioni le opere in oggetto. (**Allegato 01**)

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

Sono presenti n. 19 consiglieri

Si pone in votazione l'**osservazione n. 4** mediante votazione espressa con sistema di votazione elettronica i cui risultati proclamati dalla Presidente sono i seguenti:

PRESENTI: 19

VOTANTI: 10

VOTI FAVOREVOLI: 9

VOTI CONTRARI: 1 (Borioni)

ASTENUTI: 9 (Tarsi Scopelliti Nicolelli Fumante Mazzanti Panaroni Fontana Pedini Luzi)

PRESENTI NON VOTANTI: 0

Visto l'esito della votazione

DELIBERA

L'osservazione è **RESPINTA** nelle modalità sopra espresse.

5 - OSSERVAZIONE n. 5 - prot. 706 del 04/01/2024

Sintesi della richiesta:

... (omissis)

SI CHIEDE un ridimensionamento della struttura del convento portandola a mq 1.192 in modo tale da avere un impatto ambientale minore ed evitare che tenuto conto della elevata età media dei frati, questa possa nel breve tempo decadere dalla sua funzione iniziale e trasformarsi in residenza turistica.

Deduzione:

Si rimanda alla deduzione 1.3 dell'osservazione n. 1

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

Entrano i consiglieri Pierpaoli e Ilari
Sono presenti n. 21 consiglieri

Si pone in votazione l'osservazione n. 5 mediante votazione espressa con sistema di votazione elettronica i cui risultati proclamati dalla Presidente sono i seguenti:

PRESENTI: 21

VOTANTI:17

VOTI FAVOREVOLI: 9

VOTI CONTRARI: 8 (Mazzanti Panaroni Fontana Luzi Fumante Pedini Nicolelli Borioni)

ASTENUTI: 4 (Ilari Scopelliti Tarsi Pierpaoli)

PRESENTI NON VOTANTI: 0

Visto l'esito della votazione

DELIBERA

L'osservazione è **RESPINTA** nelle modalità sopra espresse.

6 - OSSERVAZIONE n. 6 - prot. 712 del 04/01/2024

Sintesi della richiesta:

SI CHIEDE DI

- diminuire la superficie del parcheggio da 961 mq a 480 mq riportando a U1.2 residenze collettive – P1 parcheggio pubblico 0,2 mq/mq,
- di piantare lungo il perimetro e dentro l'area almeno 100 piante di tiglio, querce, frassino, olmo di età di 10 anni.

Deduzione:

Per quanto concerne lo standard a parcheggio, a fronte del minimo previsto dal PRG pari a mq. 476, il progetto prevede un parcheggio di mq. 960 mq., capace di ospitare n. 21 posti auto oltre a 2 posti per persone a mobilità ridotta. Si ritiene tale previsione congruente e compatibile con il progettato complesso monastico.

Per quanto attiene al secondo punto dell'osservazione si ritiene che in fase di progettazione esecutiva dell'intervento, possa essere valutata dai competenti uffici comunali una relazione agronomico-paesaggistica finalizzata ad una adeguata piantumazione dell'area con essenze autoctone che tenga comunque in debito conto le necessità di coltivazione dei terreni, pertanto si propone di inserire all'interna della scheda la seguente frase:

“In fase di progettazione esecutiva dell'intervento dovrà essere prodotta una relazione agronomico-paesaggistica finalizzata ad una adeguata piantumazione dell'area con almeno 100 piante autoctone che tenga comunque in debito conto le necessità di coltivazione dei terreni e previa autorizzazione paesaggistica.”

Proposta: L'osservazione è da ACCOGLIERE PARZIALMENTE

Sono presenti n. 21 consiglieri

Si pone in votazione l'osservazione n. 6 mediante votazione espressa con sistema di votazione elettronica i cui risultati proclamati dalla Presidente sono i seguenti:

PRESENTI: 21

VOTANTI: 9
VOTI FAVOREVOLI: 9
VOTI CONTRARI: 0
ASTENUTI: 12 (Nicolelli Luzi Scopelliti Ilari Fontana Panaroni Pedini Fumante Mazzanti Borioni Tarsi Pierpaoli)
PRESENTI NON VOTANTI 0

Visto l'esito della votazione

DELIBERA

L'osservazione è **ACCOLTA PARZIALMENTE** nelle modalità sopra espresse.

7 - OSSERVAZIONE n. 7 - prot. 714 del 04/01/2024

Sintesi della richiesta:

SI CHIEDE di ridurre la superficie non permeabile alle piogge a 823 mq.

Deduzione:

Gli aspetti inerenti alla geomorfologia ed alla compatibilità idraulica sono stati approfonditi, dalla REGIONE MARCHE - SERVIZIO TUTELA, GESTIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO - P.F. Tutela del Territorio di Pesaro Urbino che con parere del 08/04/2023, in atti ente con p.g. 38845 ha espresso parere favorevole ritenendo pertanto compatibile l'intervento proposto con le condizioni del territorio in merito agli aspetti geologici-geomorfologici-geotecnici, sismici ed agli aspetti idrologici-idraulici.

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

Sono presenti n. 21 consiglieri

Si pone in votazione l'**osservazione n. 7** mediante votazione espressa con sistema di votazione elettronica i cui risultati proclamati dalla Presidente sono i seguenti:

PRESENTI: 21
VOTANTI: 17
VOTI FAVOREVOLI: 10
VOTI CONTRARI: 7 (Mazzanti Panaroni Fontana Fumante Nicolelli Luzi Borioni)
ASTENUTI: 4 (Ilari Scopelliti Tarsi Pierpaoli)
PRESENTI NON VOTANTI 0

Visto l'esito della votazione

DELIBERA

L'osservazione è **RESPINTA** nelle modalità sopra espresse.

8 - OSSERVAZIONE n. 8 - prot. 873 del 04/01/2024

8.1

Sintesi della richiesta:

A fronte di un eminente interesse privatistico come si evince dalla relazione di progetto, peraltro del tutto

legittimo e incontestabile, non si descrive quale sia l'interesse pubblico che possa venire soddisfatto dalla trasformazione urbanistica proposta. Nelle varie relazioni non si ricava il numero delle persone che risiederanno stabilmente nella struttura oltre ai 16 monaci, né la capacità ricettiva di persone che potranno soggiornarvi.

Deduzione:

Si rimanda all'ultimo paragrafo della deduzione 1.2 ed alla deduzione 1.3 dell'osservazione n. 1

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

Sono presenti n. 21 consiglieri

Si pone in votazione il **punto 8.1** dell'osservazione mediante votazione espressa con sistema di votazione elettronica i cui risultati proclamati dalla Presidente sono i seguenti:

PRESENTI: 21

VOTANTI: 15

VOTI FAVOREVOLI: 9

VOTI CONTRARI: 6 (Mazzanti Panaroni Fontana Borioni Luzi Pedini)

ASTENUTI: 6 (Fumante Nicolelli Ilari Scopelliti Tarsi Pierpaoli)

PRESENTI NON VOTANTI 0

Visto l'esito della votazione

DELIBERA

L'osservazione è **RESPINTA** nelle modalità sopra espresse.

8.2

Sintesi della richiesta:

Riguardo alla previsione di una nuova struttura cimiteriale a servizio del monastero, non si riscontra tale destinazione d'uso nell'ambito di quelle ammesse per la zona F5_CC, né si riscontra la normativa particolare che solitamente accompagna una zona cimiteriale: delimitazione, fascia di rispetto e le norme tecniche specifiche.

Deduzione:

Si rimanda all'ultimo paragrafo della deduzione 3.2 dell'osservazione n. 3

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

Sono presenti n. 21 consiglieri

Si pone in votazione il **punto 8.2** dell'osservazione mediante votazione espressa con sistema di votazione elettronica i cui risultati proclamati dalla Presidente sono i seguenti:

PRESENTI: 21

VOTANTI: 15

VOTI FAVOREVOLI: 9

VOTI CONTRARI: 6 (Mazzanti Panaroni Fontana Borioni Luzi Pedini)

ASTENUTI: 6 (Fumante Nicolelli Ilari Scopelliti Tarsi Pierpaoli)

PRESENTI NON VOTANTI 0

Visto l'esito della votazione

DELIBERA

L'osservazione è **RESPINTA** nelle modalità sopra espresse.

8.3

Sintesi della richiesta:

Visto che si tratta di un monastero in una zona ad alto valore paesaggistico, non vengono descritte le caratteristiche dimensionali della nuova strada per l'approvvigionamento del cantiere che dovrebbe essere ripristinata alla fine dei lavori, inoltre ci si aspetterebbe un consistente incremento delle aree boscate esistenti con essenze appropriate;

Deduzione:

La strada a servizio del cantiere sarà valutata nella fase attuativa dell'intervento e cioè all'atto del rilascio del Titolo Unico di autorizzazione.

Il progetto non prevede incremento di aree boscate.

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

Sono presenti n. 21 consiglieri

Si pone in votazione il **punto 8.3** dell'osservazione mediante votazione espressa con sistema di votazione elettronica i cui risultati proclamati dalla Presidente sono i seguenti:

PRESENTI: 21

VOTANTI: 15

VOTI FAVOREVOLI: 9

VOTI CONTRARI: 6 (Mazzanti Panaroni Fontana Borioni Luzi Pedini)

ASTENUTI: 6 (Fumante Nicoletti Ilari Scopelliti Tarsi Pierpaoli)

PRESENTI NON VOTANTI 0

Visto l'esito della votazione

DELIBERA

L'osservazione è **RESPINTA** nelle modalità sopra espresse.

8.4

Sintesi della richiesta:

... Non si comprende pertanto come si possa sostenere la nuova edificazione di un tale complesso in una zona ad alto valore paesaggistico come l'area in esame, e perché la Giunta in data 25/09/2014 invece di "ritenere opportuna la ridefinizione urbanistica dell'area" non abbia invitato la Comunità Monastica Trappista di Frattocchie a valutare altre soluzioni come l'adeguamento e/o riuso di volumetrie già esistenti.

Per i motivi sopra esposti chiedo il ritiro/annullamento/bocciatura della variante urbanistica.

Deduzione:

Si rimanda alla deduzione 1.2 dell'osservazione n. 1

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

Entra il consigliere Serfilippi
Sono presenti n. 22 consiglieri

Si pone in votazione il **punto 8.4** dell'osservazione mediante votazione espressa con sistema di votazione elettronica i cui risultati proclamati dalla Presidente sono i seguenti:

PRESENTI: 22

VOTANTI: 15

VOTI FAVOREVOLI: 9

VOTI CONTRARI: 6 (Mazzanti Panaroni Fontana Borioni Luzi Pedini)

ASTENUTI: 7 (Fumante Nicolelli Ilari Scopelliti Serfilippi Tarsi Pierpaoli)

PRESENTI NON VOTANTI 0

Visto l'esito della votazione

DELIBERA

L'osservazione è **RESPINTA** nelle modalità sopra espresse.

9 - OSSERVAZIONE n. 9 - prot. 877 del 04/01/2024

Sintesi della richiesta:

...(omissis)

-Si rileva che per quanto riguarda la realizzazione del cimitero privato la norma della variante si basa su una errata interpretazione della norma citata. Infatti, l'art. 104 comma 2 del DPR 285/1990 non si riferisce ai cimiteri bensì alle cappelle private. Dunque, la possibilità di realizzare un cimitero privato, non previsto nelle zone F5_CC delle NTA del PRG di Fano, in cui si propone di trasformare parte dell'area non è ammissibile.

Che il comma 2 si riferisca alle cappelle e non ai cimiteri lo dimostra il femminile "attorniate": infatti se fosse riferito ai cimiteri sarebbe "attornati".

...(omissis)

-Per le motivazioni sopra riportate si chiede che il cimitero privato sia stralciato dalla variante.

Deduzione:

Si rimanda alla deduzione 3.2 dell'osservazione n. 3

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

Sono presenti n. 22 consiglieri

Si pone in votazione l'**osservazione n. 9** mediante votazione espressa con sistema di votazione elettronica i cui risultati proclamati dalla Presidente sono i seguenti:

PRESENTI: 22

VOTANTI: 15

VOTI FAVOREVOLI: 9

VOTI CONTRARI: 6 (Mazzanti Panaroni Fontana Borioni Luzi Pedini)

ASTENUTI: 7 (Fumante Nicolelli Ilari Scopelliti Serfilippi Tarsi Pierpaoli)

PRESENTI NON VOTANTI 0

Visto l'esito della votazione

DELIBERA

L'osservazione è **RESPINTA** nelle modalità sopra espresse.

10 - OSSERVAZIONE n. 10 - prot. 1066 del 05/01/2024, proposta da **Bene Comune**

10.1

Sintesi della richiesta:

SI CHIEDE di diminuire la superficie del parcheggio da 961 mq a 450 mq di piantare lungo il perimetro almeno 100 piante di tiglio querce frassino olmo di età di almeno 10 anni.

Deduzione:

Per quanto concerne lo standard a parcheggio, a fronte del minimo previsto dal PRG pari a mq. 476, il progetto prevede un parcheggio di mq. 960 mq., capace di ospitare n. 21 posti auto oltre a 2 posti per persone a mobilità ridotta. Si ritiene tale previsione congruente e compatibile con il progettato complesso monastico.

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

Sono presenti n. 22 consiglieri

Si pone in votazione il **punto 10.1** dell'osservazione mediante votazione espressa con sistema di votazione elettronica i cui risultati proclamati dalla Presidente sono i seguenti:

PRESENTI: 22

VOTANTI: 15

VOTI FAVOREVOLI: 10

VOTI CONTRARI: 5 (Mazzanti Panaroni Fontana Borioni Luzi)

ASTENUTI: 7 (Fumante Nicolelli Ilari Scopelliti Serfilippi Tarsi Pierpaoli)

PRESENTI NON VOTANTI 0

Visto l'esito della votazione

DELIBERA

L'osservazione è **RESPINTA** nelle modalità sopra espresse.

10.2

Sintesi della richiesta:

Nel progetto viene indicata la presenza di una superficie non permeabile alle piogge di Mq 1.646,043
...(omissis)

SI CHIEDE di ridurre la superficie non permeabile alle piogge a 800 mq

Deduzione:

Si rimanda alla deduzione dell'osservazione n. 7

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

Sono presenti n. 22 consiglieri

Si pone in votazione il **punto 10.2** dell'osservazione mediante votazione espressa con sistema di votazione elettronica i cui risultati proclamati dalla Presidente sono i seguenti:

PRESENTI: 22

VOTANTI: 15

VOTI FAVOREVOLI: 10

VOTI CONTRARI: 5 (Mazzanti Panaroni Fontana Borioni Luzi)

ASTENUTI: 7 (Fumante Nicolelli Ilari Scopelliti Serfilippi Tarsi Pierpaoli)

PRESENTI NON VOTANTI 0

Visto l'esito della votazione

DELIBERA

L'osservazione è **RESPINTA** nelle modalità sopra espresse.

10.3

Sintesi della richiesta:

SI CHIEDE un ridimensionamento della struttura del convento portandola a mq 1.100 in modo tale da avere un impatto ambientale minore ed evitare che tenuto conto della elevata età media dei frati, questa possa nel breve tempo decadere dalla sua funzione iniziale e trasformarsi in residenza turistica.

Deduzione:

Si rimanda alla deduzione n. 1.3 dell'osservazione n. 1 per il dimensionamento, mentre per quanto attiene alla destinazione urbanistica, la stessa è vincolata a monastero e la destinazione turistica non è ammessa.

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

Sono presenti n. 22 consiglieri

Si pone in votazione il **punto 10.3** dell'osservazione mediante votazione espressa con sistema di votazione elettronica i cui risultati proclamati dalla Presidente sono i seguenti:

PRESENTI: 22

VOTANTI: 15

VOTI FAVOREVOLI: 10

VOTI CONTRARI: 5 (Mazzanti Panaroni Fontana Borioni Luzi)

ASTENUTI: 7 (Fumante Nicolelli Ilari Scopelliti Serfilippi Tarsi Pierpaoli)

PRESENTI NON VOTANTI 0

Visto l'esito della votazione

DELIBERA

L'osservazione è **RESPINTA** nelle modalità sopra espresse.

10.4

Sintesi della richiesta:

... le varianti devono essere sostenute da forti motivazioni di pubblico interesse.

... (omissis)

La Variante proposta consiste nell'individuazione di una Zona F5_CC per la realizzazione di un complesso monastico in luogo della Zona E2 individuata dal PRG vigente. Ora non ci sembra che né dalla relazione, né dagli elaborati di progetto si evinca in maniera chiara la motivazione di pubblico interesse che ne giustifichi la richiesta.

Anzi la previsione di destinare una parte dell'area, a margine del bosco, a cimitero privato così come viene definito negli elaborati, esplicita maggiormente l'interesse privatistico dell'intervento.

Inoltre le NTA del PRG di Fano non permettono di realizzare cimiteri nella Zona F5_CC Convitti e conventi; cimiteri che viceversa sarebbero possibili nella Zona F5_C – Cimiteri non prevista dalla Variante.

Deduzione:

Si rimanda all'ultimo paragrafo della deduzione 1.2 dell'osservazione n. 1 e alla deduzione n. 3.2 dell'osservazione n. 3.

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

**Esce il consigliere Serfilippi
Sono presenti n. 21 consiglieri**

Si pone in votazione il **punto 10.4** dell'osservazione mediante votazione espressa con sistema di votazione elettronica i cui risultati proclamati dalla Presidente sono i seguenti:

PRESENTI: 21

VOTANTI: 15

VOTI FAVOREVOLI: 10

VOTI CONTRARI: 5 (Mazzanti Panaroni Fontana Borioni Luzi)

ASTENUTI: 6 (Fumante Nicolelli Ilari Scopelliti Tarsi Pierpaoli)

PRESENTI NON VOTANTI 0

Visto l'esito della votazione

DELIBERA

L'osservazione è **RESPINTA** nelle modalità sopra espresse.

10.5

Sintesi della richiesta:

Premesso:

- che è fuori luogo che l'amministrazione Comunale presenti una variante al PRG nel momento in cui viene adottata la nuova variante al PRG;
 - che detta variante non presenta elementi di pubblica utilità essendo destinata ad un numero molto limitato di monaci;
 - che una burocrazia occhiuta che non ammette un capanno per polli o un piccolo box a muro per una centrale termica senza possibilità di SUL edificabile sul lotto, vuole consentire un edificio a destinazione agricola che non rispetta quanto prescritto dalla L.R 13 del 8 marzo 1990 né gli indici per le zone agricole previste dalle NTA del PRG;
 - che non sussiste nessuna garanzia che un monastero non possa diventare un giorno una azienda agrituristica;
 - che è assurdo che una variazione di Zona Urbanistica (da Zona Agricola E2 a Zona F5cc), cancelli astutamente norme a suo tempo inserite nelle NTA del PRG perché attinenti il Territorio Agricolo ma soprattutto il paesaggio della collina fanese e ancora oggi tali da impedire quest'opera;
- Si chiede di annullare la variante in oggetto.

Deduzione:

La presente variante è stata presentata diversi anni fa e sottoposta ad una notevole serie di approfondimenti attinenti tutti gli aspetti paesaggistici, ambientali, culturali e geomorfologici ed acustici valutati da tutti gli enti competenti alla salvaguardia e tutela di tali beni, inoltre la previsione del complesso monastico è presente nel nuovo PRG2023 adottato con D.C.C. n. 189 del 18/11/2023 individuata dalla scheda comparto “AT-41-PA - Zona per attrezzature di interesse collettivo destinata a convento”.

Per quanto attiene alla pubblica utilità della variante si rimanda all’ultimo paragrafo della deduzione 1.2 dell’osservazione n. 1.

La destinazione urbanistica dell’area è F5_CC – conventi, la stessa è vincolata e la destinazione turistica non è ammessa.

Proposta: L’osservazione è da RESPINGERE

Esce il consigliere Ilari

Sono presenti n. 20 consiglieri

Si pone in votazione il **punto 10.5** dell’osservazione mediante votazione espressa con sistema di votazione elettronica i cui risultati proclamati dalla Presidente sono i seguenti:

PRESENTI: 20

VOTANTI: 14

VOTI FAVOREVOLI: 9

VOTI CONTRARI: 5 (Mazzanti Panaroni Fontana Borioni Luzi)

ASTENUTI: 5 (Fumante Nicolelli Scopelliti Tarsi Pierpaoli)

PRESENTI NON VOTANTI: 1 (Pagnetti)

Visto l’esito della votazione

DELIBERA

L’osservazione è **RESPINTA** nelle modalità sopra espresse.

11 - OSSERVAZIONE n. 11 - prot. 1328 del 05/01/2024, proposta dei Sigg.ri **Tommaso Mazzanti - Francesco Panaroni - Giovanni Fontana, Consiglieri comunali del Gruppo “Movimento 5 Stelle”**

11.1

Sintesi della richiesta:

Poiché con delibera di Consiglio Comunale n° 189 del 18/11/2023 è stato adottato il “PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG 2023) DELLA CITTÀ’ DI FANO AI SENSI DELL’ART. 26 DELLA L.R. 34/1992 ED IL RAPPORTO AMBIENTALE AI SENSI DEL D.LGS. 152/2006 i.e.”, ed è tuttora in corso la fase di pubblicazione, si chiede di ritirare la presente variante al fine di poter valutare il comparto in oggetto nel contesto urbanistico generale e nell’ottica complessiva del governo del territorio della città.

... il PRG appena adottato contiene già il comparto (denominato AT-41-PA) nei termini previsti dalla presente variante. Si ritiene quindi contrario all’interesse della collettività stralciare tale specifica previsione dalla discussione generale del nuovo piano regolatore.

Deduzione:

La presente variante è stata presentata diversi anni fa e sottoposta ad una notevole serie di approfondimenti attinenti tutti gli aspetti paesaggistici, ambientali, culturali e geomorfologici ed acustici

valutati da tutti gli enti competenti alla salvaguardia e tutela di tali beni, inoltre la previsione del complesso monastico è presente nel nuovo PRG2023 adottato con D.C.C. n. 189 del 18/11/2023 individuata dalla scheda comparto “AT-41-PA - Zona per attrezzature di interesse collettivo destinata a convento”.

Proposta: L’osservazione è da RESPINGERE

Sono presenti n. 20 consiglieri

Si pone in votazione il **punto 11.1** dell’osservazione mediante votazione espressa con sistema di votazione elettronica i cui risultati proclamati dalla Presidente sono i seguenti:

PRESENTI: 20

VOTANTI: 14

VOTI FAVOREVOLI: 9

VOTI CONTRARI: 5 (Mazzanti Panaroni Fontana Borioni Luzi)

ASTENUTI: 5 (Fumante Nicoletti Scopelliti Tarsi Pierpaoli)

PRESENTI NON VOTANTI: 1 (Pedini)

Visto l’esito della votazione

DELIBERA

L’osservazione è **RESPINTA** nelle modalità sopra espresse.

11.2

Sintesi della richiesta:

Con parere datato 2 marzo 2016, la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio delle Marche ha espresso parere favorevole di massima alla variante in oggetto, specificando tuttavia che “tale espressione favorevole lascia comunque lo spazio (...) ad una ulteriore riflessione sugli spazi effettivamente necessari, che, anche in considerazione del recupero degli edifici rurali esistenti maggiormente significativi dovranno essere tendenzialmente ridotti”. Dall’utilizzo del verbo “dovere” si ricava il carattere cogente della prescrizione indicata dalla Soprintendenza.

Tuttavia, nel corso della conferenza di servizi indetta in data 19 aprile 2023, l’A.T. Paolo Mazzoli, in rappresentanza della Soprintendenza, dopo aver ricordato la suddetta prescrizione, prende atto che “dall’attuale progetto emerge, seppur in maniera non significativa, un incremento di questi spazi sia in termini di superfici che di volumetrie, oltre alla previsione di una porzione interrata e della relativa rampa di accesso”.

Non si rinviene, successivamente a tali affermazioni, una espressione favorevole da parte del rappresentante della Soprintendenza alla variante in oggetto.

Se ne ricava che, essendo stata disattesa la prescrizione contenuta nel parere del 2016, la Soprintendenza non abbia rilasciato parere favorevole.

Alla luce di quanto sopra, si chiede il ritiro del presente provvedimento.

Deduzione:

Dal punto di vista paesaggistico la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche ha avuto modo di approfondire il progetto dell’insediamento sin dall’anno 2014 e sotto la guida di due diversi Soprintendenti succedutisi. Nel parere preliminare rilasciato in data 02/03/2016 prot. 3338 viene riportato:

“(…) *Esaminata la documentazione progettuale, integrativa di quella precedentemente trasmessa e sulla quale questa Soprintendenza ha espresso parere prot. n. 8091 in data 26/05/2014;*

Considerato che la medesima, con l’obbiettivo di recepire gli indirizzi progettuali impartiti e contenuti nel parere precedentemente acquisito di cui sopra, ha operato ulteriori adeguamenti dell’edificato alla

morfologia del terreno;

Considerata la presenza nei luoghi limitrofi all'area individuata, attualmente e storicamente, di insediamenti dedicati al culto, evidentemente naturalmente vocati alla meditazione ed al ritiro spirituale;

Considerato che le attività svolte da detta 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;

questa soprintendenza ritiene di esprimere parere favorevole di massima relativamente a quanto proposto. (...)"

Tale parere è stato successivamente confermato dalla Soprintendenza nella Conferenza di Servizi del 19/04/2023, propedeutica all'acquisizione dei pareri necessari alla proposta di variante urbanistica.

Si evidenzia che l'art. 14-ter della L. n. 241/1990 prevede che una P.A. che partecipa ad una conferenza di servizi debba *"esprimere definitivamente e in modo univoco e vincolante la posizione dell'amministrazione stessa su tutte le decisioni di competenza della conferenza, anche indicando le modifiche progettuali eventualmente necessarie ai fini dell'assenso"* (comma 3) e *"All'esito dell'ultima riunione, e comunque non oltre il termine di cui al comma 2, l'amministrazione procedente adotta la determinazione motivata di conclusione della conferenza, con gli effetti di cui all'articolo 14-quater, sulla base delle posizioni prevalenti espresse dalle amministrazioni partecipanti alla conferenza tramite i rispettivi rappresentanti. Si considera acquisito l'assenso senza condizioni delle amministrazioni il cui rappresentante non abbia partecipato alle riunioni ovvero, pur partecipandovi, non abbia espresso ai sensi del comma 3 la propria posizione, ovvero abbia espresso un dissenso non motivato o riferito a questioni che non costituiscono oggetto della conferenza."* (comma 7)

E' doveroso comunque ricordare che l'area è vincolata 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 la Soprintendenza, ai sensi dell'art. 146 del Codice, esprimerà il suo parere autorizzatorio definitivo e vincolante all'atto della presentazione del progetto architettonico.

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

Entra il consigliere Ilari

Esce il consigliere Borioni

Sono presenti n. 20 consiglieri

Si pone in votazione il **punto 11.2** dell'osservazione mediante votazione espressa con sistema di votazione elettronica i cui risultati proclamati dalla Presidente sono i seguenti:

PRESENTI: 20

VOTANTI: 13

VOTI FAVOREVOLI: 10

VOTI CONTRARI: 3 (Mazzanti Panaroni Fontana)

ASTENUTI: 7 (Fumante Nicoletti Scopelliti Ilari Tarsi Pierpaoli Luzi)

PRESENTI NON VOTANTI: 0

Visto l'esito della votazione

DELIBERA

L'osservazione è **RESPINTA** nelle modalità sopra espresse.

11.3

Sintesi della richiesta:

Si chiede il ritiro della variante in oggetto per non aver ottenuto, in fase di adozione, il parere favorevole della II Commissione Consiliare, competente in materia urbanistica, che ha avuto modo di istruire e approfondire la variante in sede preliminare alla discussione in Consiglio Comunale.

Nella seduta del 12 luglio 2023, infatti, il provvedimento ha ottenuto un voto favorevole, un voto contrario e tre astensioni, evidenziando di fatto il forte scetticismo – tra l'altro politicamente trasversale – della Commissione in merito alla variante in oggetto.

Deduzione:

Il parere della commissione consiliare non è vincolante. Ai sensi dell'art. 18 del REGOLAMENTO DI ORGANIZZAZIONE E FUNZIONAMENTO DEL CONSIGLIO COMUNALE, le commissioni permanenti sono una articolazione interna del Consiglio comunale e svolgono funzioni istruttorie e consultive. La II Commissione Consiliare si è regolarmente riunita ed ha ampiamente esaminato ed approfondito l'argomento, come risulta dal verbale del 12/07/2023.

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

Entrano i consiglieri Borioni e Serfilippi

Esce il consigliere Fumante

Sono presenti n. 21 consiglieri

Si pone in votazione il **punto 11.3** dell'osservazione mediante votazione espressa con sistema di votazione elettronica i cui risultati proclamati dalla Presidente sono i seguenti:

PRESENTI: 21

VOTANTI: 13

VOTI FAVOREVOLI: 9

VOTI CONTRARI: 4 (Mazzanti Panaroni Fontana Borioni)

ASTENUTI: 8 (Nicoletti Serfilippi Luzi Pedini Tarsi Pierpaoli Scopelliti Ilari)

PRESENTI NON VOTANTI 0

Visto l'esito della votazione

DELIBERA

L'osservazione è **RESPINTA** nelle modalità sopra espresse.

11.4

Sintesi della richiesta:

Si chiede il ritiro della variante in oggetto perché disattende e contraddice gli impegni contenuti nell'atto denominato "Ordine del giorno per il corretto calcolo in bilancio ambientale dei costi derivanti da consumo di suolo", approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 29 marzo 2022.

Tra le altre cose, tale documento impegnava formalmente il Sindaco e la Giunta "a svolgere concreta opera di sensibilizzazione rivolta al concreto contrasto del consumo di suolo nel territorio di propria competenza, ponendo contemporaneamente in atto azioni amministrative e informative volte a sensibilizzare tutti i portatori di interesse (stakeholder) in merito al riutilizzo e recupero dei terreni e fabbricati vuoti o sfitti"; "a redigere un apposito bilancio ambientale e di sostenibilità annuale per il proprio comune in cui sia evidenziato che per ogni ettaro di suolo eventualmente consumato o sua parte si genera una perdita di servizi ecosistemici a danno della collettività"; "a predisporre, in caso di varianti o revisioni delle previsioni pianificatorie vigenti, adeguata valutazione della perdita di servizi eco-sistemici che il consumo di suolo naturale comporterebbe o, al contrario, del beneficio che l'eventuale revisione in riduzione di consumo di suolo precedentemente pianificato apporterebbe alla collettività".

I precedenti impegni, sanciti dal voto del Consiglio Comunale, sono stati del tutto disattesi. Nello

specifico: 1) la variante si pone in contraddizione rispetto alla “concreta opera di sensibilizzazione rivolta al concreto contrasto del consumo di suolo”, prevedendo cementificazioni per 2400 mq di ST comparto; 2) non è stato redatto alcun bilancio ambientale e di sostenibilità annuale; 3) non è stata svolta alcuna valutazione della perdita di servizi eco-sistemici conseguente al consumo di suolo provocato dalla variante.

Inoltre, in merito “al riutilizzo e recupero dei terreni e fabbricati vuoti o sfitti”, non risulta che sia stata effettuata una seria ricognizione di edifici esistenti che potessero essere adibiti a monastero. Al contrario, nella relazione illustrativa di variante “la presenza di preesistenze secolari di tipo monastico”, anziché far desistere dalla costruzione di un nuovo monastero, viene inspiegabilmente utilizzato come argomento a favore della sua realizzazione.

Deduzione:

L’impatto sul territorio considerato in tutti i suoi aspetti paesaggistici, ambientali, culturali e geomorfologici ed acustici è stato attentamente valutato ed escluso da tutti gli enti competenti alla salvaguardia e tutela di tali beni.

Dal punto di vista paesaggistico la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche ha avuto modo di approfondire il progetto dell’insediamento sin dall’anno 2014 e sotto la guida di due diversi Soprintendenti succedutisi. Nel parere preliminare rilasciato in data 02/03/2016 prot. 3338 viene riportato:

“(…) Esaminata la documentazione progettuale, integrativa di quella precedentemente trasmessa e sulla quale questa Soprintendenza ha espresso parere prot. n. 8091 in data 26/05/2014;

Considerato che la medesima, con l’obiettivo di recepire gli indirizzi progettuali impartiti e contenuti nel parere precedentemente acquisito di cui sopra, ha operato ulteriori adeguamenti dell’edificato alla morfologia del terreno;

Considerata la presenza nei luoghi limitrofi all’area individuata, attualmente e storicamente, di insediamenti dedicati al culto, evidentemente naturalmente vocati alla meditazione ed al ritiro spirituale;

Considerato che le attività svolte da detta 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;

questa soprintendenza ritiene di esprimere parere favorevole di massima relativamente a quanto proposto. (…)”

Tale parere è stato successivamente confermato dalla Soprintendenza nella Conferenza di Servizi del 19/04/2023, propedeutica all’acquisizione dei pareri necessari alla proposta di variante urbanistica.

E’ doveroso ricordare che l’area è vincolata 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 la Soprintendenza, ai sensi dell’art. 146 del Codice, esprimerà il suo parere autorizzatorio definitivo e vincolante all’atto della presentazione del progetto architettonico.

Per quanto attiene ai valori ambientali e culturali la variante è stata sottoposta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui al D.Lgs. 152/2006, Codice dell’Ambiente, “... *preordinata a garantire che gli impatti significativi sull’ambiente derivanti dall’attuazione di detti piani e programmi siano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione. ... (cfr. art. 11, comma 3 del D.Lgs. 152/2006).*

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, nella Conferenza di Servizi del 19/04/2023 si è espressa nei seguenti termini: “*In riferimento al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS della proposta di variante in esame, sentiti i pareri espressi dagli SCA coinvolti, che non hanno evidenziato la necessità di richiedere l’assoggettamento a VAS della variante medesima, imponendo specifiche prescrizioni volte anche al miglioramento della sostenibilità ambientale dell’intervento; si ritiene 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. ..."

Gli aspetti inerenti la parte legata alla geomorfologia ed alla compatibilità idraulica sono stati approfonditi, dalla REGIONE MARCHE - SERVIZIO TUTELA, GESTIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO - P.F. Tutela del Territorio di Pesaro Urbino che con parere del 08/04/2023, in atti ente con p.g. 38845 ha espresso parere favorevole ritenendo pertanto compatibile l'intervento proposto con le condizioni del territorio in merito agli aspetti geologici-geomorfologici-geotecnici, sismici ed agli aspetti idrologici-idraulici.

Infine l'ARPAM, Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale delle Marche, dal punto di vista del clima acustico con parere del 17/04/2023, in atti ente con p.g. n. 38184, ha fornito un contributo da cui si evince che "...l'area individuata risulta idonea, dal punto di vista del clima acustico, alla realizzazione della tipologia di insediamento in progetto."

La variante in oggetto rispetta la normativa sul consumo di suolo di cui alla L.R. n. 22/2011 dato atto che nel territorio comunale non esistono aree F5_CC – Monastero disponibili per la nuova edificazione. Inoltre è stata effettuata con esito positivo la verifica su tutte le zone F ai sensi del R.R. n. 6/2022, come evidenziato nella deduzione del punto n. 9 della presente osservazione.

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

Entra il consigliere Fumante
Sono presenti n. 22 consiglieri

Si pone in votazione il **punto 11.4** dell'osservazione mediante votazione espressa con sistema di votazione elettronica i cui risultati proclamati dalla Presidente sono i seguenti:

PRESENTI: 22

VOTANTI: 15

VOTI FAVOREVOLI: 10

VOTI CONTRARI: 5 (Mazzanti Panaroni Fontana Borioni Luzi)

ASTENUTI: 7 (Nicolelli Scopelliti Ilari Serfilippi Fumante Tarsi Pierpaoli)

PRESENTI NON VOTANTI 0

Visto l'esito della votazione

DELIBERA

L'osservazione è **RESPINTA** nelle modalità sopra espresse.

11.5

Sintesi della richiesta:

Si chiede il ritiro della variante in oggetto poiché in contrasto con gli impegni sanciti nella mozione ad oggetto "Dichiarazione di emergenza climatica" approvata dal Consiglio Comunale nella seduta del 29 settembre 2020, con cui si impegnava solennemente l'Amministrazione Comunale, tra le altre cose, "a tendere verso il principio del «consumo zero di suolo», perseguendo nella prossima pianificazione urbanistica un saldo il più possibile negativo di aree edificabili e prevedendo di compensare ogni eventuale nuovo consumo di suolo – limitato al massimo – con la rinaturalizzazione di urbanizzazioni dismesse e suoli degradati". La variante invece prevede nuovo consumo di suolo senza tra l'altro imporre alcuna compensazione mediante rinaturalizzazione di urbanizzazioni dismesse e suoli degradati, disattendendo la volontà formalmente espressa dal Consiglio Comunale.

Il tendenziale arresto del consumo di suolo è tanto più auspicabile alla luce del fatto che la città di Fano

non è stata particolarmente virtuosa negli ultimi decenni in materia di governo del territorio. Secondo i dati ISPRA, il Comune di Fano si è posizionato al terzo posto nelle Marche per quantità di suolo consumato nel 2021 e al secondo posto per incremento del consumo di suolo tra il 2020 e il 2021. In 24 anni, tra il 1991 e il 2015, sono stati impermeabilizzati 600 mq di territorio fanese al giorno (fonte: documento “Politiche urbanistiche del nuovo Piano Regolatore Generale”).

Deduzione:

Si ribadisce quanto già affermato sopra e cioè che l’impatto sul territorio considerato in tutti i suoi aspetti paesaggistici, ambientali, culturali e geomorfologici ed acustici è stato attentamente valutato ed escluso da tutti gli enti competenti alla salvaguardia e tutela di tali beni.

Proposta: L’osservazione è da RESPINGERE

Sono presenti n. 22 consiglieri

Si pone in votazione il **punto 11.5** dell’osservazione mediante votazione espressa con sistema di votazione elettronica i cui risultati proclamati dalla Presidente sono i seguenti:

PRESENTI: 22

VOTANTI: 14

VOTI FAVOREVOLI: 9

VOTI CONTRARI: 5 (Mazzanti Panaroni Fontana Borioni Luzi)

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

PRESENTI NON VOTANTI 0

Visto l’esito della votazione

DELIBERA

L’osservazione è **RESPINTA** nelle modalità sopra espresse.

11.6

Sintesi della richiesta:

Si chiede il ritiro della variante in oggetto poiché insiste in area sottoposta a diversi vincoli, tra i quali si ricordano:

- tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. (Codice dei Beni Culturali) istituita da D.P.G.R. 668/81, in quanto area 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;

Nonché, ai sensi del Sistema Paesistico Ambientale (allegato 1 alle NTA di PRG):

- 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;

- zone archeologiche di cui all’art. 20 per la presenza di aree con segnalazione di ritrovamenti archeologici;

- aree “B” ovvero aree rilevanti per l’alto valore del rapporto architettura-ambiente, del paesaggio e delle emergenze naturalistiche caratteristiche del comune.

Alla luce di tale quadro di tutela, che denota anche una particolare fragilità e delicatezza del territorio su cui insiste la presente variante, si impone particolare prudenza per ogni intervento di trasformazione, tanto più con riferimento ai cambiamenti climatici che, attraverso eventi meteorologici di portata dirompente e spesso drammatica (es. alluvioni), impongono la massima attenzione nei confronti della conservazione e dell’integrità della risorsa suolo.

Deduzione:

Si rimanda alla deduzione del punto 11.4 della presente osservazione.

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

Esce il consigliere Pagnetti

Sono presenti n. 21 consiglieri

Si pone in votazione il **punto 11.6** dell'osservazione mediante votazione espressa con sistema di votazione elettronica i cui risultati proclamati dalla Presidente sono i seguenti:

PRESENTI: 21

VOTANTI:14

VOTI FAVOREVOLI: 9

VOTI CONTRARI: 5 (Mazzanti Panaroni Fontana Borioni Luzi)

ASTENUTI: 7 (Nicolelli Serfilippi Ilari Scopelliti Tarsi Fumante Pierpaoli)

PRESENTI NON VOTANTI 0

Visto l'esito della votazione

DELIBERA

L'osservazione è **RESPINTA** nelle modalità sopra espresse.

11.7

Sintesi della richiesta:

Si chiede di eliminare la previsione della realizzazione del cimitero privato, poiché in violazione dell'articolo 340 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265, essendo ammesse dal punto di vista normativo esclusivamente cappelle gentilizie e private non aperte al pubblico, nei termini e con le procedure stabilite dal Capo XXI del Decreto del Presidente della Repubblica 10 settembre 1990, n. 285.

Deduzione:

Si rimanda alla deduzione del punto 3.2 dell'osservazione n. 3.

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

Sono presenti n. 21 consiglieri

Si pone in votazione il **punto 11.7** dell'osservazione mediante votazione espressa con sistema di votazione elettronica i cui risultati proclamati dalla Presidente sono i seguenti:

PRESENTI: 21

VOTANTI:14

VOTI FAVOREVOLI: 8

VOTI CONTRARI: 5 (Mazzanti Panaroni Fontana Borioni Luzi)

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

PRESENTI NON VOTANTI 0

Visto l'esito della votazione

DELIBERA

L'osservazione è **RESPINTA** nelle modalità sopra espresse.

11.8

Sintesi della richiesta:

Si chiede di ritirare la variante in oggetto a seguito del parere della U.O.C. Viabilità e Traffico del Comune di Fano, rilasciato nel corso della conferenza di servizi del 19 aprile 2023. Nel verbale si legge quanto segue: "L'aumento del carico di traffico, seppur limitato, si inserisce in ambito di viabilità di strade con caratteristiche di sezioni estremamente ridotte e non pavimentate con asfalto. Si precisa quindi che dovrà essere presentato nelle successive fasi di progettazione, apposito studio relativo alla viabilità di accesso e uscita al Monastero per valutare con ufficio competente anche in materia di strade (Settore V – LL.PP. – UOC Coordinamento Lavori Pubblici) l'eventuale adeguamento della viabilità esistente".

Si ritiene infatti che debbano essere accuratamente evitate alla radice le criticità prospettate dall'Ufficio, che potrebbero essere superate attraverso interventi più o meno impattanti sulla viabilità, e di conseguenza sull'ambiente, in un'area di elevato valore naturalistico e paesaggistico.

Deduzione:

Il parere della U.O.C. Viabilità e Traffico del Comune di Fano nella CdS del 19/04/2023 riguarda l'apertura di un accesso carrabile ed è favorevole con prescrizioni, comunque nelle "successive fasi di progettazione" ed in fase di rilascio del Titolo Unico verrà consultato nuovamente U.O.C. Viabilità e Traffico ed affrontati i temi sopra riportati.

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

Entra il consigliere Pagnetti

Sono presenti n. 22 consiglieri

Si pone in votazione il **punto 11.8** dell'osservazione mediante votazione espressa con sistema di votazione elettronica i cui risultati proclamati dalla Presidente sono i seguenti:

PRESENTI: 22

VOTANTI: 15

VOTI FAVOREVOLI: 10

VOTI CONTRARI: 5 (Mazzanti Panaroni Fontana Borioni Luzi)

ASTENUTI: 7 (Nicolelli Serfilippi Ilari Scopelliti Tarsi Fumante Pierpaoli)

PRESENTI NON VOTANTI 0

Visto l'esito della votazione

DELIBERA

L'osservazione è **RESPINTA** nelle modalità sopra espresse.

11.9

Sintesi della richiesta:

Si chiede di ritirare la variante in oggetto a causa di una errata interpretazione della disposizione di cui all'art. 11 della L.R. 23 novembre 2011, n. 22, che vieta 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".

Il provvedimento in esame, infatti, considera ai fini del calcolo previsto dalla norma sopra citata la zona territoriale F5_CC (Convitti e conventi), anziché la zona territoriale omogenea F, complessivamente

intesa, come invece richiederebbe l'art. 18, comma 1, lettera c) del Regolamento Regionale 08 agosto 2012, n. 6 che dispone quanto segue: "la medesima destinazione d'uso urbanistica di cui all'articolo 11, comma 1, lettera a), si intende riferita alla più generale classificazione del DM 1444/68 rispetto alle zone omogenee e non alle specifiche destinazioni d'uso articolate in modo vario dagli strumenti urbanistici comunali. È fatta salva la possibilità di variante urbanistica per la modifica delle destinazioni d'uso". È evidente che l'interpretazione contenuta nella variante in esame conduce ad un tentativo illegittimo di elusione delle disposizioni regionali.

Deduzione:

Ai fini della verifica della "destinazione d'uso urbanistica", di cui all'art. 11 della L.R. n. 22/2011, il conteggio previsto dall'art. 18 del R.R. n. 6/2012, "riferito all'indice edificatorio totale (indice di fabbricabilità territoriale)" deve essere effettuato soltanto sulle zone C e D di espansione, non essendo possibile farlo sulle zone F.

Le zone F previste all'interno del PRG del Comune di Fano sono alquanto eterogenee tra di loro, essendo riferite ad una molteplicità di funzioni quali zone di verde attrezzato, sportivo, aree scolastiche, sanitarie, cimiteriali, religiose, ecc., per cui anche l'indice edificatorio, che in tali zone è sempre indice di utilizzazione fondiaria e mai territoriale, è alquanto vario (da UF = 0,05 mq/mq a UF = 0,7 mq/mq ed in alcune zone non è proprio previsto rimandando la necessità edificatoria alla pianificazione attuativa).

Si ritiene quindi che nelle zone F non sia ragionevole considerare un coacervo di previsioni che, per la molteplicità delle funzioni da prevedere, sono estremamente diverse tra loro e scarsamente confrontabili.

Comunque, a volere considerare le zone nel loro insieme, si prendono in considerazione, ai fini della verifica della "destinazione d'uso urbanistica" di cui all'art. 11 della L.R. n. 22/2011 e art. 18 del R.R. n. 6/2012, le zone urbanistiche che si intendono riferite "alla più generale classificazione del DM 1444/68 rispetto alle zone omogenee" e cioè le zone F (le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.)

Il PRG vigente individua le seguenti zone omogenee agli articoli da 60 a 69 delle NTA:

- F1 - Zone di verde attrezzato; (art. 61)
- F2 - Zone per attrezzature sportive; (art. 62)
- F3 - Zone a servizio della balneazione; (art. 63)
- F4 - Zone di verde privato; (art. 64)
- F5 - Zone per attrezzature di interesse collettivo; (art. 66)
- F6 - Zone destinate all'istruzione; (art. 67)
- F7 - Zone per attrezzature religiose; (art. 68)
- F8 - Zone destinate ad attrezzature tecnologiche; (art. 69)

La verifica prende in considerazione tutte le zone sopracitate sulla base delle seguenti premesse:

- tenuto conto che le aree riguardano funzioni molto eterogenee tra di loro sia in merito alla destinazione d'uso individuata dal PRG che alla potenzialità edificatoria delle stesse, con la specifica che per alcune di esse (F3 ed F5) il PRG non stabilisce nessun indice edificatorio rimandandone la definizione alla fase attuativa, viene effettuata una suddivisione sulla base dell'attuale stato dell'area e cioè se la stessa sia o meno stata attuata per gli scopi previsti dal PRG oppure sia ancora disponibile per il suo uso proprio o per altri usi.

- non vengono considerate nel presente calcolo le aree classificate dal vigente PRG come alcune delle zone F1 corrispondenti a bordi stradali, rotatorie e piccole aree di risulta legate alla viabilità; (mq. 163.364)

- non vengono considerate nel presente calcolo le zone F ricadenti all'interno di comparti edificatori a

destinazione residenziale, commerciale, produttiva e turistica in quanto ancorché riportate le quantità nelle schede comparto, le stesse rappresentano gli standard previsti dall'art. 3 del D.M. 1444/1968 e quindi nel presente contesto andrebbero classificate come zone "C" o "D". Inoltre ai sensi degli artt. 90 e 91 delle NTA, all'interno del comparto di trasformazione vige il principio della perequazione urbanistica e della conseguente "indifferenza" della destinazione delle singole aree, con applicazione a tutte dell'indice edificatorio previsto dalla scheda comparto. (mq. 1.535.371, di cui mq. 464.166 all'interno di comparti di espansione C1 quali standard aggiuntivi)

Tali zone sono tutte riconducibili alle zone F di cui al D.M. n. 1444/1968 tranne le "zone di verde privato F4", infatti le stesse, in cui sono ammesse solo le destinazioni di "orti e giardini" privati non rivestano alcun "interesse generale" e si ritengono pertanto assimilabili alle zone residenziali di completamento B;

Lo stesso D.M. 2.4.1968 n° 1444 (che detta le linee guida per la suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee, da operarsi nel P.R.G.), afferma che con la lettera F debbano essere indicate "le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale" e per la giurisprudenza, *"le opere di interesse generale costituiscono una categoria logico giuridica nettamente differenziata rispetto a quella delle "opere pubbliche", comprendendo quegli impianti e attrezzature che, sebbene non destinate a scopi di stretta cura della Pubblica Amministrazione, sono idonee a soddisfare bisogni della collettività, ancorché vengano realizzate e gestite da soggetti privati ..."* (Tar Campania, Salerno sent. 2423/2005).

Il risultato del calcolo è il seguente:

	Zone F	Mq.	Mq.	Mq.
1	Aree in uso/attuate	5.515.270	65.666	5.580.936
2	Aree disponibili	750.108	196.997	947.105
3	Aree parzialmente attuate (si considerano attuate al 25%, per cui 65.666 in uso e mq. 196.997 disponibili)	262.663		
4	Totale zone F			6.528.041

Da ciò consegue che:

Aree in uso/attuate: $5.580.936 : 6.528.041 \times 100 = 85,49\%$

Aree disponibili: $947.105 : 6.528.041 \times 100 = 14,51\%$

Si allegano alla presente deliberazione l'elenco estratto dal Database delle zone F oggetto di verifica nonché l'elaborato grafico con la loro ubicazione (**Allegato 02**, **Allegato 03** e **Allegato 04**)

Anche qualora non si condivida l'esclusione delle zone F presenti all'interno dei comparti quali standard aggiuntivi, nonché l'esclusione delle zone F4 di verde privato, segue la verifica includendo anche dette aree:

Inserendo nel calcolo anche le aree F previste quali standard aggiuntivi nei comparti di espansione C1:

	Zone F	Mq.	Mq.	Mq.
1	Aree in uso/attuate	5.515.270	65.666	5.580.936
2	Aree disponibili	750.108	196.997	947.105 + 498.524 = 1.445.629
3	Aree parzialmente attuate (si considerano attuate al 25%, per	262.663		

	cui 65.666 in uso e mq. 196.997 disponibili)			
4	Standard aggiuntivi comparti C1	498.524		
5	Totale zone F	7.026.565		7.026.565

Da ciò consegue che:

Aree in uso/attuate: $5.580.936 : 7.026.565 \times 100 = 79,43\%$

Aree disponibili: $1.445.629 : 7.026.565 \times 100 = 20,57\%$

Inserendo nel calcolo anche le aree F4 di verde privato:

	Zone F	Mq.	Mq.	Mq.
1	Aree in uso/attuate	5.515.270	65.666	5.580.936
2	Aree disponibili	750.108	196.997	947.105 +498.524 +312.220 = 1.757.849
3	Aree parzialmente attuate (si considerano attuate al 25%, per cui 65.666 in uso e mq. 196.997 disponibili)	262.663		
4	Standard aggiuntivi comparti C1	498.524		
5	Zone F4	312.220		
6	Totale zone F	7.338.785		7.338.785

Da ciò consegue che:

Aree in uso/attuate: $5.580.936 : 7.338.785 \times 100 = 76,05\%$

Aree disponibili: $1.757.849 : 7.338.785 \times 100 = 23,95\%$

Ritenuto che il calcolo maggiormente rispondente alla lettera della legge sia quello del primo caso e cioè senza le zone F4 e senza gli standard previsti all'interno delle zone di espansione C1, per cui si ha una utilizzazione delle zone F pari al 85,49%, comunque anche nel caso più sfavorevole la percentuale risulta superiore al 75% di utilizzazione delle aree, così come richiesto dalla norma.

Si evidenzia infine che il REGOLAMENTO REGIONALE 08 agosto 2012, n. 6 è stato abrogato a far data dal 1 gennaio 2024 dalla L.R. n. 19 del 30 novembre 2023 "Norme della pianificazione per il governo del territorio".

Proposta: L'osservazione è da RESPINGERE

Sono presenti n. 22 consiglieri

Si pone in votazione il **punto 11.9** dell'osservazione 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 (Mazzanti Panaroni Fontana Borioni)

ASTENUTI: 8 (Nicolelli Serfilippi Ilari Scopelliti Tarsi Fumante Pierpaoli Luzi)
PRESENTI NON VOTANTI 0

Visto l'esito della votazione

DELIBERA

L'osservazione è **RESPINTA** nelle modalità sopra espresse.

Terminato l'esame e la votazione delle deduzioni alle osservazioni si passa agli interventi sulla proposta di deliberazione da parte dei gruppi consiliare con le relative dichiarazioni di voto
Al termine degli interventi la Presidente apre la votazione della proposta di deliberazione.

Il Consiglio Comunale pertanto, espletata la votazione a scrutinio palese con sistema di votazione elettronica i cui risultati proclamati dalla Presidente sono i seguenti

PRESENTI: 22

VOTANTI:17

VOTI FAVOREVOLI: 10

VOTI CONTRARI: 7 (Mazzanti Panaroni Fontana Borioni Luzi Nicolelli Fumante)

ASTENUTI: 5 (Serfilippi Ilari Scopelliti Tarsi Pierpaoli)

PRESENTI NON VOTANTI 0

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 **APPROVARE** le controdeduzioni alle osservazioni come espresso nelle precedenti parti deliberative del presente atto;

3) di **ADOTTARE DEFINITIVAMENTE**, 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 dagli elaborati digitali descritti ed allegati alla delibera di adozione D.C.C. n. 162 del 18/10/2023;

4) di **DARE ATTO** che dovranno essere modificati gli elaborati, conseguentemente alle osservazioni accolte;

5) di **DARE ATTO** che nel territorio comunale non esistono aree *F5_CC - Monastero*, disponibili per la nuova edificazione, inoltre è stata effettuata con esito positivo la verifica sulle zone F del PRG come risulta dalla deduzione all'osservazione n. 11.9 e relativa documentazione allegata alla presente deliberazione 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”*;

6) di **RIBADIRE** 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;

7) di **RIBADIRE** 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"*;

8) di **RIBADIRE** 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);

9) di **RIBADIRE** 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;

10) di **RIBADIRE** 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.PR 380/2001;

11) 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;

12) di **RIBADIRE** 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;

13) di **RIBADIRE** 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;

14) di **RIBADIRE** 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;

15) di **RIBADIRE** 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;

16) di **DARE ATTO** che il Responsabile del Procedimento è l'ing. Marco Ferri, Funzionario Preposto del Settore 4 - Servizio Urbanistica;

17) 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;

18) 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;

19) 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: 16

VOTI FAVOREVOLI: 10

VOTI CONTRARI: 6 (Mazzanti Panaroni Fontana Luzi Borioni Fumante)

ASTENUTI: 5 (Serfilippi Scopelliti Ilari Pierpaoli Tarsi)

PRESENTI NON VOTANTI: 1 (Giacomoni)

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. **71** del **04/04/2024** 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 10/04/2024

L'incaricato dell'ufficio segreteria
VALENTINA FERRARI
