



Città di Fano

Settore IV Urbanistica

U.O. Pianificazione Urbanistica / Territoriale

**“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
SCHEDE COMPARTO ST5_P89”**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Di VARIANTE

maggio 2023

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

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

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

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

LOCALIZZAZIONE, CARATTERI, OBIETTIVI

- L'area è sita in località Prelato, 17 nel Comune di Fano e si sviluppa intorno al punto di coordinate 43°81'96.91"N, 12°96'69.17"E.

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

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

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

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

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

- la Variante proposta consiste nell'individuazione di una Zona F5_CC per la realizzazione del complesso monastico suddetto in luogo della Zona E2 individuata dal PRG vigente; la Superficie territoriale (STE) interessata dalla Variante è pari a mq. 28.621;

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

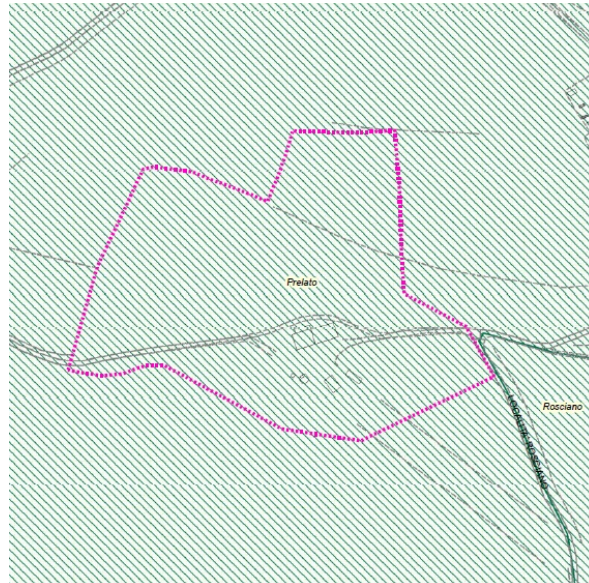
PRG VIGENTE

Area di variante: identificata al NCEU

Foglio 43- mappali nn. 267/p – 263 – 270 – 255 - 291/p – 38/p - 241/p – 264/p – 196/p

l'area ricade nella seguente zona di PRG vigente:

- **E2** - *Zone agricole con presenza di valori paesaggistici* - normate dall'art. 56 delle NTA di PRG; dette zone si connotano per la tutela dei valori paesaggistici che qualificano le stesse.



estratto PRG vigente

La realizzazione del monastero proposta non è conforme alle previsioni di PRG, in quanto la destinazione E2, all'art. 56 delle NTA, prevede l'ampliamento o la ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo o la realizzazione di attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola;

PROPOSTA DI VARIANTE

La proposta di variante inserisce una zona **F5_CC** - Zone per Attrezzature di interesse collettivo – **CONVENTO**, ed in particolare il **COMPARTO ST5_P89**.



estratto PRG variante

La natura dei luoghi, sia per la presenza di preesistenze secolari di tipo monastico sia per la stessa conformazione può essere vocata alla realizzazione di un nuovo monastero.

In seguito all'istanza presentata il PRG variante individua la zona F5_CC - Convitti e Conventi che prevede l'uso U1.2 "Residenze collettive, collegi, convitti, conventi, case di riposo, ecc, e relativi servizi";

All'art. 66 delle NTA di PRG sono definite le modalità attuative per le zone F5 ed è detto che:

"- In tali zone il Piano si attua per intervento diretto o piano attuativo così come riportato nelle schede tecniche dei comparti unitari.

- Prima dell'approvazione e del convenzionamento del prescritto Piano attuativo per gli edifici esistenti è ammessa soltanto la ristrutturazione edilizia senza modificazione della destinazione d'uso.

- Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono stabilite dal progetto dell'opera pubblica o in fase di piano attuativo."

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
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. del</p> <p>Il progetto architettonico allegato alla delibera di adozione/approvazione della suddetta Progettazione Urbanistica di dettaglio, costituisce indicazione per la fase attuativa del complesso monastico.</p> <p>All'interno della zona F5 dovranno essere reperiti i parcheggi di cui all'art. 8 (U1.2) delle NTA di PRG.</p> <p>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.</p>								

Si evidenzia che 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" 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".

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLA VARIANTE

Dato atto che nel territorio comunale **non esistono aree con queste caratteristiche 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"

La proposta di variante 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.

	PRG VIGENTE		PRG VARIANTE	
zonizzazione	E2 - zona agricola		F5_CC – Monastero	
STE Sup. territoriale	28.621	mq	28.621	mq
ST Sup. totale	859	mq	2400	mq

CALCOLO DEGLI STANDARDS URBANISTICI

Zona F5_CC: U 1.2 residenze collettive

Parcheggio privato Tognoli
Mq. Minimi

$$2400 * 0,3 = 720 \text{ mq}^*$$

Parch pubblici/uso pubblico - Mq. minimi di PRG

$$2400 * 0,2 = 480 \text{ mq}$$

Parch pubblici/uso pubblico - Mq. di progetto

961 mq

* i parcheggi privati saranno verificati in sede di rilascio del permesso di costruire del complesso monastico

ONERI DI URBANIZZAZIONE PREVISTE

Dovranno essere corrisposti il contributo di costruzione ed il **contributo straordinario** (CS) calcolato in relazione al **plusvalore** generato dalla trasformazione, di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter) del DPR n.380/2001, che risulta pari ad Euro **309.794,00**

VINCOLI

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

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

1. 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;
2. zone archeologiche di cui all'art. 20 per la presenza di aree con segnalazione di ritrovamenti archeologici;
3. Aree "B" ovvero aree rilevanti per l'alto valore del rapporto architettura – ambiente, del paesaggio e delle emergenze naturalistiche caratteristiche del comune;

D.G.R. 53/2014 – VERIFICA COMPATIBILITA' ED INVARIANZA IDRAULICA

Relativamente al Regolamento approvato con D.G.R. Marche n. 53 del 27/01/2014, si rimanda agli studi ed alle attestazioni presentate dai tecnici progettisti.

Nella Relazione geologica - geomorfologica, a corredo della variante, è specificato quanto segue:

“Lo studio ha analizzato tutte le componenti di carattere geologico, geomorfologico, idrogeologico, geofisiche e geotecniche, afferenti l’area e un suo intorno significativo, senza che siano emersi elementi di criticità o condizioni ostative, in particolare:

1. L’area si distingue per la presenza del substrato roccioso subaffiorante per buona parte della sua estensione, e al suo complesso sono associate condizioni di stabilità, come risulta sia dall’analisi dell’evoluzione geomorfologica sia dalle verifiche analitiche.

2. La falda idrica, in senso stretto, è assente (con riferimento al Decreto Legislativo n°30/2009, il complesso idrogeologico delle argille, argille-marnose pleistoceniche e Plioceniche rientra nella categoria di Formazione sterile), anche se stagionalmente può essere presente un moto di filtrazione sub superficiale, alimentato dalle precipitazioni dirette.

3. Sotto l’aspetto geofisico non sono state registrate condizioni strutturali e lito stratigrafiche che possono determinare contrasti d’impedenza e fenomeni di amplificazione sismica.

Per ciò che concerne la compatibilità idraulica, considerata l’ubicazione dell’area (crinale collinare), è possibile affermare che la variante urbanistica è compatibile con le caratteristiche idrologiche-idrauliche della zona e che pertanto si esprime parere favorevole, sotto l’aspetto idrologico e idraulico, ritenendo non necessario eseguire ulteriori approfondimenti.

Vista l’assenza di criticità idrauliche, si ritiene infine non necessario adottare specifiche misure di mitigazione. Si esprime quindi un giudizio di piena fattibilità della variante, sia sotto l’aspetto geologico-geomorfologico sia sotto l’aspetto idraulico e sismico.”

Si riassume in ogni caso che la variante in oggetto:

- rientra nell’ambito di applicazione previsto dal suddetto regolamento al **Titolo II - paragrafo 2.2** “Criteri, modalità e indicazioni tecnico operative per la verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l’invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali”, in quanto trattasi di **variante sostanziale allo strumento urbanistico generale**, ai sensi dell’art. 26 della L.R. Marche 34/1992 s.m.i., che prevede una **Progettazione Urbanistica di dettaglio**, ai sensi dell’art 15 comma 4 della stessa norma;
- comporta maggiore capacità edificatoria;
- interessa superfici maggiori di 2 ha;
- introduce destinazioni d’uso – da area agricola a residenza collettiva - che possono determinare un aumento dell’esposizione al rischio idraulico, valutate secondo lo schema riportato in appendice dell’Allegato “1” alla D.G.R. 53/2014;
- prevede trasformazioni territoriali in grado di modificare il regime idraulico;
- rientra nell’ambito di applicazione previsto dal suddetto regolamento al **Titolo III - paragrafo 3.2**, trattandosi di variante che prevede trasformazioni del suolo che provocano una variazione di permeabilità superficiale.

Per l’attuazione si rimanda al **parere n. 3931/23** (pervenuto in data 18/04/2023 - prot. n. 0038845), 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, facente parte sostanziale ed integrante della Determinazione Dirigenziale n. 1261 del 23/05/2023.

VIA - VAS

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

Infine detta variante, dovrà essere sottoposta a **Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S.**, ai sensi del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., secondo le procedure stabilite dalla D.G.R. Marche 1647/2019, in quanto comporta un incremento del carico urbanistico rispetto le previsioni di PRG vigente, come più specificatamente descritto sopra e la Provincia, nell’ambito del procedimento di VAS, si configura quale Autorità Competente.

Pertanto, in considerazione del fatto che l’iter di elaborazione, adozione e approvazione della variante in oggetto prevede già l’indizione di Conferenza di Servizi, finalizzata all’acquisizione dei pareri di natura tecnica, il Comune, quale Autorità Procedente richiederà che le procedure di Verifica di Assoggettabilità a VAS

siano svolte nell'ambito della medesima Conferenza di Servizi, di cui all'art. 14 e succ. della Legge n. 241/90 e s.m.i., così come evidenziato al paragrafo B, punto 8, della D.G.R. n. 1647/2019.

Tale soluzione soddisfa i criteri di economicità ed efficacia dell'azione amministrativa, di cui all'art. 1 della L. 241/90 e consente di evitare ulteriori aggravii temporali a cascata atteso che, nella maggior parte dei casi, uno stesso Ente è chiamato al rilascio di entrambi i pareri.

PARERI PROPEDEUTICI ALL'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE

Di seguito sono elencati gli Enti/Servizi che saranno coinvolti per l'espressione di pareri propedeutici all'approvazione della variante proposta:

Enti/Servizi da interpellare	Aspetti da valutare
PROVINCIA DI PESARO E URBINO - Servizio 6 - Pianificazione Territoriale - Urbanistica - Edilizia - Gestione Riserva Naturale Statale "Gola del Furlo"	procedure VAS
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO DELLE MARCHE	vincolo PPAR – aree archeologiche vincolo paesaggistico (D.P.G.R. 668/81)
REGIONE MARCHE - SERVIZIO TUTELA, GESTIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO - P.F. Tutela del Territorio di Pesaro Urbino	Parere Art. 89 DPR 380/2001
ASUR Area vasta 1	Parere igienico-sanitario
ARPAM – Pesaro	Valutazione previsionale clima acustico
ASET SpA - Azienda Servizi sul Territorio	Reti Illuminazione, acqua, fognature, igiene urbana
Comune di Fano – Settore Lavori Pubblici U.O. Coordinamento e programmazione LLPP	
Comune di Fano – Settore Lavori Pubblici - U.O. Viabilità e Traffico	
Comune di Fano – Settore Servizi Risorse Umane e Tecnologiche U.O. Ambiente	
Comune di Fano – Settore Urbanistica – SUAP e Tutela paesaggio	

La Conferenza di Servizi per l'acquisizione dei pareri propedeutici all'adozione della variante in oggetto, indetta con nota del 24/03/2023 – prot. n. 0030475, si è svolta in forma simultanea e modalità sincrona, in videoconferenza, in data 19/04/2023; 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.

Con Determinazione Dirigenziale n. 1261 del 23/05/2023, il Dirigente del Servizio IV-Urbanistica ha concluso positivamente la conferenza indetta 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; sempre in sede di conferenza 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.

Il Dirigente del Settore
Arch. Adriano Giangolini
[firmato digitalmente] (*)

(*) Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.