



# COMUNE DI MONTECOPIOLO

(Provincia di Pesaro e Urbino)

Piazza San Michele Arcangelo n°7 - Tel 0722 78106 - 78225 fax 78544

## COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

<b>N° 5</b> <b>data 16-04-2014</b>	<b>OGGETTO: Adozione Piano Particolareggiato, comprensivo di VAS e di Valutazione di Incidenza; dell'area speciale dell'Eremo della Madonna del Faggio ( ai sensi dell'art.11 delle N.T.A. del Piano del Parco del Sasso Simone e Simoncello).-</b>
---------------------------------------	---

L'anno **duemilaquattordici** il giorno **sedici** del mese di **aprile** alle ore 20:30 nella sala delle adunanze del Comune suddetto, convocata con appositi avvisi, il Consiglio Comunale si è riunito con la presenza dei signori:

<b>LATTANZI ALFONSO</b>	<b>Assente</b>	<b>Sindaco</b>
<b>SILVI MARCHINI STEFANO</b>	<b>Presente</b>	<b>Vice Sindaco</b>
<b>D'ANTONIO ANDREA</b>	<b>Presente</b>	<b>Consigliere</b>
<b>MAZZOCCHETTI DANIELE</b>	<b>Presente</b>	<b>Consigliere</b>
<b>ROSSI GUALBERTO</b>	<b>Presente</b>	<b>Consigliere</b>
<b>CASALI PIERO</b>	<b>Presente</b>	<b>Consigliere</b>
<b>GABRIELLI DANIELE</b>	<b>Presente</b>	<b>Consigliere</b>
<b>PISANI EDDA</b>	<b>Presente</b>	<b>Consigliere</b>
<b>NANNI MILVA</b>	<b>Presente</b>	<b>Consigliere</b>
<b>BALDACCI ROBERTA</b>	<b>Assente</b>	<b>Consigliere</b>
<b>SEVERINI ALFREDO</b>	<b>Presente</b>	<b>Consigliere</b>
<b>PIDALA' MARIA</b>	<b>Assente</b>	<b>Consigliere</b>
<b>LIVI ROBERTO</b>	<b>Presente</b>	<b>Consigliere</b>

ne risultano presenti n. 10 e assenti n. 3.

Assessore esterno:

POMPEI ILENIA	P
---------------	---

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97, comma 4 lett.a) del Decr. Legisl. n° 267 del 18.08.2000), il SEGRETARIO COMUNALE DOTT.SSA SANDRA MICHELORI.

La seduta è ed aperta agli interventi dei rappresentanti degli Organi Istituzionali presenti.

Nominati gli scrutatori

MAZZOCCHETTI DANIELE

PISANI EDDA

LIVI ROBERTO

Il Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto iscritto all'ordine del giorno

Il Vice Sindaco- Presidente chiama in discussione l'argomento posto al n.5 dell'o.d.g. della seduta.

E' lo stesso che illustra l'argomento, facendo un ex cursus sul Piano Particolareggiato, relativo all'area speciale dell'Eremo della Madonna del Faggio, che il Comune aveva già presentato, ai sensi dell'art.11 delle N.T.A. del Piano del Parco del Sasso Simone – Simoncello.

In particolare sottolinea che, trattandosi di strumento urbanistico attuativo, secondo quanto previsto dal D.Lgs. n.152/2006 e successive modificazioni, il Comune in data 16 gennaio 2009 ha sottoposto un primo progetto di Piano Particolareggiato a screening al fine di verificare la necessità di sottoporlo a VAS.

Riferisce che il suddetto P.P. prevedeva la realizzazione della nuova struttura di pubblico interesse nelle praterie sommitali del Monte Carpegna, a monte del parcheggio esistente, esattamente nel luogo indicato dalla tavola " Area Speciale – art. 12 NTA – Area dell'eremo della Madonna del Faggio– Planivolumetrico", che però, localizzata sulle praterie, richiedeva rilevanti movimenti di terra e modifiche della morfologia del luogo e anche delle sue caratteristiche paesaggistiche.

Quindi la Provincia, dopo aver acquisito i pareri SCA, ha stabilito che il Piano doveva essere assoggettato a VAS ed a valutazione di incidenza ed ha evidenziato che vi erano alcuni rilevanti problemi ambientali, di stabilità dei versanti, di erosione del suolo, di una eccessiva dimensione degli scavi e degli sbancamenti, chiedendo altresì di valutare ragionevoli alternative.

Alla luce di ciò è stato effettuato un approfondimento per individuare alternative di minore impatto rispetto alla proposta iniziale.

Successivamente l'Amministrazione Comunale in data 25/01/2010 ha chiesto chiarimenti alla Regione Marche in ordine alla predisposizione del Piano Particolareggiato ed ha preso atto dei chiarimenti forniti dal Servizio Ambiente e Paesaggio.

Quindi in ossequio ai pareri espressi dagli SCA, questa Amministrazione ha provveduto a far redigere il Piano Particolareggiato dell'area speciale dell'Eremo della Madonna del Faggio, ai sensi dell'art.11 delle N.T. A. del Piano del Parco del Sasso Simone Simoncello e propone di approvare la proposta di deliberazione così come predisposta, con tutti i suoi allegati, per tutte le motivazioni espresse nella stessa proposta e così come brevemente riassunte.

Terminata l'illustrazione, chiede di intervenire il Consigliere di minoranza SEVERINI, che premette il voto favorevole del suo gruppo, anche pensando che il conseguente intervento previsto potrà portare lavoro in ambito Comunale e sottolineando altresì che il primo Piano era stato presentato dalla precedente Amministrazione che non aveva però concluso l'iter.

Chiede al Presidente se l'eventuale esclusione dal Piano della presunta demolizione dell'esistente struttura di quanto potrebbe allungare i tempi di approvazione definitiva del Piano e se anche la legge di riordino delle Province potrebbe portare ulteriori lungaggini.

Ad entrambe le domande il Vice Sindaco risponde in maniera negativa, augurandosi che l'iter procedurale sia veloce e che gli obiettivi vengano raggiunti in totale accordo tra i soggetti interessati.

Non essendoci altri interventi, il Vice Sindaco Presidente pone ai voti l'argomento.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

- Vista la proposta di deliberazione sopra riportata, unitamente ai documenti allegati;
- Udita l'illustrazione da parte del Vice Sindaco- Presidente, come sopra riportata in sintesi;
- Udito l'intervento del Consigliere Severini e relativa risposta;
- Visto il D.Lgs.n.152/2006;
- Vista la legge reg.le n.34/1992;
- Visto il D.Lgs.n 267/00 e s.m. ed i.

Con votazione unanime espressa per alzata di mano

## DELIBERA

- di far propria in ogni sua parte la proposta di deliberazione sopra riportata, avente ad oggetto:  
“ Adozione del Piano Particolareggiato, comprensivo di V.A.S. e di Valutazione di Incidenza, relativo all’area speciale dell’Eremo della Madonna del Faggio, ai sensi dell’art.11 delle N.T.A. del Piano del Parco del Sasso Simone – Simoncello”;
- di incaricare l’ufficio segreteria a trasmettere la presente deliberazione agli uffici comunali competenti per i successivi provvedimenti di rispettiva competenza, ai sensi delle norme vigenti in materia.-

**OGGETTO: Adozione Piano Particolareggiato, comprensivo di VAS e di Valutazione di Incidenza; dell'area speciale dell'Eremo della Madonna del Faggio ( ai sensi dell'art.11 delle N.T.A. del Piano del Parco del Sasso Simone e Simoncello).-**

Su iniziativa del Sindaco è stata predisposta la seguente proposta di deliberazione:

Premesso che :

- il Piano del Parco Regionale ( ora interregionale ) del Sasso Simone- Simoncello individua l'area dell'Eremo della Madonna del Faggio come "area speciale" e stabilisce che essa debba essere sottoposta ad un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, secondo quanto stabilito dall'art. 4, comma 2 delle NTA del medesimo Piano del Parco, esteso a tutta l'area cartograficamente delimitata nella tavola di " Articolazione territoriale del Parco";
- il Piano del Parco inoltre contiene la tavola denominata " Area Speciale – art. 12 NTA – Area dell'Eremo della Madonna del Faggio – Planivolumetrico " che contiene le indicazioni e gli obiettivi del Piano del Parco, affidando al Piano Particolareggiato (art.31 della legge urbanistica regionale n. 34/92 ) di stabilire la definizione delle tipologie edilizie, costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi, con le relative precisazioni planivolumetriche, nonché le attrezzature, le infrastrutture e le altre opere di interesse generale, gli immobili da espropriare, i termini di validità del Piano ed infine i tempi di attuazione dello stesso;

Considerato che:

in detta tavola, sommariamente, vengono indicate:

a ) la costruzione di un nuovo edificio di pubblica utilità per complessivi mq. 1106 di SUL, col limite di mq. 553 per piano, con superficie coperta massima di mq. 918 ed altezza totale di ml.8. (come confermato dalla Determinazione della Provincia di Pesaro n. 1116 del 27/3/ 2009, prot. n.20920/ del 31/03/09, pervenuta al Comune di Montecopiolo in data 3/4/2009 con prot.n.801) ;

b) la demolizione del vecchio rifugio dell'Eremo e della strada lastricata di accesso ed il ripristino ambientale dell'area di sedime;

Visto che le NTA del Piano del Parco fanno espresso riferimento alla legge urbanistica regionale e stabiliscono che il Piano Particolareggiato, di competenza del Comune, debba essere redatto ai sensi della legge regionale n. 34/92 (art.4 delle NTA del Piano del Parco), che stabilisce i contenuti del P.P. e ne indica le modalità di adozione ed approvazione (artt.30, 34 e 37);

Ritenuto necessario, quindi, predisporre una prima proposta di Piano Particolareggiato per poter dare inizio all'iter di approvazione previsto;

Considerato che:

- trattandosi di strumento urbanistico attuativo, secondo quanto previsto dal D.Lgs. n.152/2006 e successive modificazioni, il Comune ha sottoposto un primo progetto di Piano Particolareggiato a screening al fine di verificare la necessità di sottoporlo a VAS;
- il suddetto P.P. prevedeva la realizzazione della nuova struttura di pubblico interesse nelle praterie sommitali del Monte Carpegna, a monte del parcheggio esistente, esattamente nel luogo indicato dalla tavola " Area Speciale – art. 12 NTA – Area dell'eremo della Madonna del Faggio– Planivolumetrico", che però, localizzata sulle praterie, richiedeva rilevanti movimenti di terra e modifiche della morfologia del luogo e anche delle sue caratteristiche paesaggistiche;
- il Comune in data 16 gennaio 2009 prot.104 ha trasmesso alla Provincia di Pesaro e Urbino il rapporto preliminare perché venisse effettuato lo screening;
  - sono stati individuati tutti i soggetti competenti (SCA) e la Provincia, dopo aver acquisito i loro pareri, ha assunto la Determinazione n.1016 del 27/3/2009, in cui stabilisce che il PP dell'area speciale dell'Eremo della Madonna del Faggio deve essere assoggettato a VAS;
  - l'area comprende anche siti di interesse comunitario e ZPS, il Piano deve essere assoggettato a Valutazione di Incidenza, già effettuata sul primo progetto di PP ed inviata da

questo Comune alla Regione Marche in data 13/01/2009, con nota di protocollo n.89;

- la Regione in data 03/03/2009 prot.n. 0124735 ha richiesto integrazioni alla Valutazione di Incidenza trasmessa, sospendendo i termini per le proprie determinazioni;
- il Comune, secondo quanto previsto dall'art. 89 del D.Lgs n. 380/2001 ha trasmesso in data 14/01/2009, prot. n. 93 alla Provincia di Pesaro e Urbino - Servizio acque pubbliche, rischio idraulico e sismico, la relazione geologica al fine del rilascio del parere di compatibilità delle previsioni del P.P. con le condizioni geomorfologiche del territorio;
- la Provincia in data 24/04/2009, prot. 26496, ha disposto la sospensione del procedimento amministrativo di cui all'art. 89 del DLGs n. 380/2001, subordinando il rilascio del parere alla procedura di VAS;
- l'iter per l'approvazione del Piano Particolareggiato è dunque iniziato ed il Comune ha preso atto della determinazione della Provincia di Pesaro-Urbino relativa alla VAS, nonché delle richieste di integrazione della Regione Marche riguardanti la Valutazione di Incidenza;
- il Comune ha anche preso atto di taluni pareri espressi dai competenti uffici provinciali che hanno messo in evidenza alcuni rilevanti problemi ambientali, di stabilità dei versanti, di erosione del suolo, di una eccessiva dimensione degli scavi e degli sbancamenti;
- in particolare la Provincia, con il parere del servizio Acque pubbliche, Rischio idraulico e sismico ha chiesto al proponente Comune di verificare, in considerazione della particolare delicatezza del contesto, di valutare e presentare soluzioni alternative in grado di migliorare le compatibilità delle previsioni urbanistiche del P.P. con le valenze ambientali, naturalistiche e paesaggistiche dell'area;
- lo stesso provvedimento finale del competente servizio Urbanistica e pianificazione – VIA e VAS della Provincia ha chiesto di valutare " le ragionevoli alternative possibili alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano stesso";
- alla luce dei pareri espressi è stato effettuato un approfondimento, anche attraverso una indagine geologica, che ha riguardato l'intera zona dell'Eremo al fine di individuare possibili alternative di minore impatto, rispetto alla iniziale soluzione proposta;

Considerato che :

- il Comune di Montecopiolo in data 25/01/2010 prot. n.219 ha chiesto chiarimenti alla Regione Marche in ordine alla predisposizione del Piano Particolareggiato e ha preso atto dei chiarimenti forniti con nota del Servizio Ambiente e Paesaggio prot. n.02427281/20/04/201, nei quali si è precisato :

a) che l'ambito territoriale da sottoporre a P.P deve **essere esteso a tutta l'area cartograficamente delimitata nella tavola di " Articolazione territoriale del Parco" avente una superficie complessiva di circa ha 30,66.40;**

b) che la tavola "Area speciale - art.12 NTA - Area dell'Eremo della Madonna del Faggio - Planivolumetrico" ha una valenza di carattere indicativo e che il Piano del Parco esplica in una azione di indirizzo e coordinamento relativamente al controllo dell'urbanizzazione.

Detto parere stabilisce che il Piano Particolareggiato dovrà riguardare l'area delimitata dal cerchio tracciato sulla tavola " Articolazione territoriale del Parco " secondo quanto previsto dall'art. 11 delle Norme del Piano del Parco e che devono essere rispettate le indicazioni contenute nella tavola "Area speciale - art.12 NTA - Area dell'Eremo della Madonna del Faggio - Planivolumetrico"

Le NTA del Piano del Parco inoltre prevedono che all'interno dell'area di cui trattasi possono essere realizzate " le infrastrutture espressamente previste dalle tavole di piano e gli interventi di gestione delle risorse naturali e di manutenzione delle opere esistenti " secondo quanto stabilito dall'art. 9, comma 1, relativamente alle zone B).

Tale definizione consente pertanto di qualificare l'edificio di pubblico interesse per attività di ristorazione, servizi di pubblica utilità nonché connessi alle attività sportive come "infrastruttura espressamente prevista dalle tavole di piano".

Il significato da attribuire al termine "infrastrutture" è specificato al comma 2 dell'art. 26, Sistemi di attrezzature e servizi. Infatti le infrastrutture destinate alla fruibilità del parco sono : "strutture

ricettive, sentieri escursionistici, aree attrezzate ecc” a cui si aggiungono “ infrastrutture per la promozione di mestieri della tradizione e prodotti tipici “.

Pertanto l'Amministrazione comunale ha predisposto una modifica ed integrazione del Piano Particolareggiato secondo i pareri e le indicazioni pervenute in fase di screening e sulla base delle indagini geologiche compiute e in particolare che:

- il nuovo edificio di pubblica utilità, secondo la nuova formulazione del Piano Particolareggiato, è previsto sul margine del parcheggio esistente, nella parte verso valle del medesimo, in una zona che dalle indagini compiute è risultata geologicamente stabile e non soggetta a fenomeni erosivi o franosi;
- l'edificio emerge dal piano del parcheggio di un solo piano e non di 2 come quello indicato nella più volte citata tavola “ Area Speciale – art. 12 NTA – Area dell'ereмо della Madonna del Faggio – Planivolumetrico”, e pertanto l'impatto paesaggistico e visivo è nettamente inferiore, essendo protetto dal bosco di pino nero verso valle , con le alberature che lo celano alla vista di chi proviene dalla strada di accesso;
- l'edificio nella nuova collocazione mantiene la stessa tipologia di fabbricato a 2 piani indicata *dalla tavola "area speciale - art.12 NTA - Area dell'Eremo della Madonna del Faggio – Planivolumetrico”* e si differenzia unicamente per la soluzione architettonica adottata derivante dalla morfologia del terreno, degradante verso valle ed è solo parzialmente seminterrato. Non sarà quindi più necessario l'imponente sbancamento per far posto alla costruzione a tetto piano artificialmente ricoperta da terreno e manto erboso sul quale avrebbero comunque trovato posto camini, cappe di aspirazione e altri impianti;
- la tipologia della costruzione, anche nel nuovo sito è costituita da un edificio su 2 piani, uno come si è detto a quota del parcheggio esistente ed uno sottostante, parzialmente interrato. Detto edificio si eleva sulla quota 0,00 corrispondente al piano del parcheggio di ml. 4 massimo, mentre il piano sottostante, con altezza massima di ml.4 sarà solo parzialmente interrato in quanto collocato sul pendio sottostante;
- anche tutte le altre indicazioni della tavola *tavola "area speciale - art.12 NTA - Area dell'Eremo della Madonna del Faggio – Planivolumetrico”* e dal parere regionale sono confermate a cominciare dalla destinazione d'uso a edificio di pubblico interesse, mentre le volumetrie e le superfici coperte dell'edificio nella nuova collocazione sono significativamente ridotte rispetto a quelle previste così come sono confermate la demolizione del ristorante esistente e della pavimentazione del vialetto di servizio e la rinaturalizzazione del sito.

Rilevato infine che :

- il Dlgs 152/2006 ha stabilito che i piani urbanistici attuativi debbano essere sottoposti a VAS qualora uno screening preliminare lo abbia stabilito;
- la Provincia di Pesaro-Urbino , con Determinazione n.1016 del 27/3/2009 ha stabilito che il PP dell'area speciale dell'Eremo della Madonna del Faggio deve essere assoggettato a VAS;
- l'area comprende anche siti di interesse comunitario e ZPS pertanto il Piano deve essere assoggettato a Valutazione di incidenza,
- sono state predisposte sia il Rapporto ambientale per la VAS sia la Valutazione di Incidenza Ambientale .

Considerato che il Piano non necessita del parere della Commissione Edilizia integrata, in quanto sullo stesso si è espressa la Sovrintendenza dei beni Ambientali e Monumentali, in quanto Ente competente in SCA;

Tutto ciò premesso, considerato e rilevato:

Preso atto della previsione del Piano del Parco di sottoporre l'area di cui trattasi a un Piano Particolareggiato, avente natura urbanistica ed edilizia e la cui funzione, secondo quanto è previsto dalla legge urbanistica, è appunto quella di determinare, fra l'altro, tipologie edilizie, sagome, profili, altezze, i caratteri degli edifici da realizzare, atteso che il Piano del Parco non ha valenza urbanistica o edilizia e che esplica " una azione di indirizzo e coordinamento al controllo della urbanizzazione ";

## SI PROPONE

- di modificare, come indicato anche dai pareri degli SCA citati sopra, l'iniziale localizzazione dell'edificio di pubblica utilità all'interno del più volte indicato perimetro definito dal luogo geometrico ( cerchio ) individuato dalla tavola di Piano del Parco , in un'area morfologicamente diversa per andamento plani altimetrico, che consente la costruzione di un edificio sempre di due piani, che emerge di soli 4 metri dal piano del parcheggio ;

- di dare atto che tale nuova e meno impattante previsione non richiede alcuna variante al Piano del Parco, in considerazione del fatto che la tav. "Area speciale – art. 12 NTA – Area dell'eremo della Madonna del Faggio – Planivolumetrico" ha valore programmatico e indicativo;

- di confermare la demolizione dell'attuale rifugio, della pavimentazione circostante e del vialetto di accesso e la riprofilatura del sito e la sua rinaturalizzazione nonché la destinazione del nuovo edificio ad attività di ristorazione , ricettiva, a servizi di pubblica utilità e a quelli connessi alle attività sportive;

- di adottare il Piano particolareggiato dell'area speciale dell'Eremo della Madonna del faggio, ai sensi dell'art.11 delle N.T. A. del Piano del Parco del Sasso Simone Simoncello, comprensivo del Rapporto Ambientale per la V.A.S. e della Valutazione di Incidenza costituiti dai seguenti elaborati :

:

**TAV. 1 RILIEVO DELLO STATO DI FATTO - PLANIMETRIA CATASTALE -PIANO PARTICELLARE**

**TAV. 2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DI FATTO**

**TAV. 3 TAVOLA DI CONFRONTO : PIANO DEL PARCO VIGENTE - PIANO PARTICOLAREGGIATO**

**TAV. 4 RILIEVO STATO DI FATTO-PLANIMETRIA CATASTALE - PLANIMETRIA GENERALE PIANO PARTICOLAREGGIATO - SEZIONI TRASVERSALI ZONA DI INTERVENTO**

**TAV. 5 INDICAZIONI TIPOLOGICHE: PLANIMETRIA PIANTE E DESTINAZIONI D'USO**

**TAV. 6 PLANIMETRIA SERVITU' DI PASSAGGIO PUBBLICO ; PLANIMETRIA AREA OGGETTO DI RIPRISTINO AMBIENTALE – SEZIONI ; LOCALIZZAZIONE EDIFICIO DI PROGETTO - SEZIONI**

**TAV. 7 FOTO AEREE INTERVENTO DI RINATURALIZZAZIONE E COMPENSAZIONE**

**TAV. 8 PROGETTO DI MASSIMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

**TAV. 9 IMPATTO PAESAGGISTICO**

**TAV. 10 SCHEMA DI MASSIMA IMPIANTO DI CANTIERE**

**TAV. 11 CARTA DEI VINCOLI**

**TAV. 12 RELAZIONE E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**TAV. 14 RAPPORTO AMBIENTALE V.A.S**

**TAV. 14.1 ELEMENTI PER IL RAPPORTO AMBIENTALE**

**TAV. 14.2 SINTESI NON TECNICA DELLA V.A.S.**

**TAV. 15 VALUTAZIONE DI INCIDENZA**

**TAV. 15.1 CARTA DEGLI HABITAT E VEGETAZIONE**

- di stabilire che gli elaborati sopra citati sono interamente sostitutivi di quelli trasmessi in data 16 gennaio 2009, prot.n. 104 alla Provincia di Pesaro-Urbino al fine della verifica dello screening nonché di quelli trasmessi alla Regione Marche in data 13 gennaio 2009, prot.89, al fine della Valutazione di Incidenza.-

---

PARERE DI Regolarita' tecnica

Visto: si esprime parere Favorevole

Lì 15-04-2014

IL RESPONSABILE DEL SETTORE AMMINISTRATIVO  
**F.to ENZO CONTADINI**

---



Il presente verbale viene approvato e sottoscritto

**Il Vice Sindaco**  
F.to STEFANO SILVI MARCHINI

**Il Segretario Comunale**  
F.to DOTT.SSA SANDRA MICHELORI

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione:

è stata pubblicata all'albo pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi dal 25-04-2014 al 10-05-2014 (art. 124 del Decr. Legisl. n° 267/2000);

E' copia conforme all'originale.

Lì 25-04-2014

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
Guerra Danilo

---

ESECUTIVITA'

Il presente atto:

E' divenuto esecutivo decorsi 10 giorni dalla pubblicazione

IL RESP: DEL SERVIZIO  
F.to Guerra Danilo

---