



# CITTA' DI SANT'ELPIDIO A MARE

Provincia di Fermo

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 45 DEL 31/08/2021

OGGETTO: VARIANTE PARZIALE AL VIGENTE PRG DENOMINATA "MODIFICHE PUNTUALI AL VIGENTE PRG - GRUPPO 3 AI SENSI DELL'ART. 26 L.R. 34/92 E SS.MM.II. LEGGE URBANISTICA 1150/1942. ADOZIONE DEFINITIVA

L'anno duemilaventuno, addì trentuno, del mese di Agosto, alle ore 19:30, con modalità videoconferenza e nel rispetto dei criteri fissati dal Presidente del Consiglio comunale con decreto n. 3 del data 06.11.2020, dietro regolare avviso di convocazione, contenente anche l'elenco degli affari da trattare, notificato ai Consiglieri in carica del Comune e pubblicato all'Albo Pretorio del Comune stesso nei termini di legge, si è riunito in sessione ordinaria pubblica di prima convocazione, il Consiglio Comunale, del quale all'appello risultano:

COGNOME E NOME	PRESENTE	COGNOME E NOME	PRESENTE
ANTONELLI GIANFELICE	SI	MAURIZI PAOLO	SI
COGNIGNI PAOLO	SI	MORRESI ALESSANDRO	SI
CONTI FABIO	SI	DIOMEDI SIMONE	--
GALLUCCI ROBERTO	SI	ROSSI ANDREA	SI
GRECI ROBERTO	SI	SABBATINI ROBERTO	SI
LEPRI FRANCESCO	SI	SANTANDREA LORIANO	SI
MANDOLESI FRANCESCA	SI	TERREZZI ALESSIO	SI
MARIANI MARCO	SI	TOMASSINI MONIA	SI
MARTINELLI GIOVANNI	--		

Presenti n° 15 Assenti n° 2

Assiste il Segretario Generale GIORGIO MARIAROSARIA, che ha riscontrato il collegamento simultaneo dei Consiglieri presenti, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il COGNIGNI PAOLO, nella sua qualità di Presidente, illustra preventivamente la modalità di svolgimento della seduta che avviene utilizzando la piattaforma telematica denominata <https://comunedisantelpioamare.jv1.joinconferencing.com>, quindi assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra riportato.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**Visto** il documento istruttorio, allegato al presente atto, predisposto dal Responsabile dell'Area;

**Ritenuto** di dover deliberare in merito;

**Visto** l'articolo 42 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 in ordine alla competenza per l'adozione del presente atto;

**Preso atto** del parere della 1<sup>a</sup> Commissione Consiliare acquisito in data 22 luglio 2021;

**Preso atto** del parere favorevole, con prescrizioni della Regione Marche, Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio, di Fermo, acquisito in data 11.08.2021 e trasmesso ai membri della 1<sup>o</sup> Commissione Consiliare;

**Acquisito** il parere favorevole espresso dal responsabile del servizio interessato secondo quanto disposto dagli articoli 49 e 147 bis del Decreto Legislativo 267/2000;

**Richiamato** il Decreto del Presidente del Consiglio Comunale n. 3 del 6 novembre 2020 ad oggetto "Svolgimento delle sedute del Consiglio Comunale, delle Commissioni Consiliari e della Conferenza dei Capigruppo Consiliari, in videoconferenza a causa dell'emergenza Coronavirus COVID-19";

**Udita** la relazione dell'assessore competente;

**Preso atto** che la relazione e gli interventi succedutisi nel dibattito consiliare sono registrate e trascritte e che la registrazione è depositata agli atti dell'ente;

**Con voti** unanimi favorevoli resi per appello nominale, accertati e proclamati dal Presidente;

## DELIBERA

**il documento** istruttorio costituisce parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente atto, anche ai fini della motivazione del provvedimento (articolo 3, comma 1, della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.).

**Di prendere atto** che nei sessanta giorni di deposito presso la Segreteria del Comune sono pervenute le seguenti osservazioni sintetizzate nel seguente elenco che contiene anche le controdeduzioni predisposte dal tecnico incaricato alla redazione della variante:

## CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI:

### Osservazione **Pieragostini Silvano e Bibiana**

Rif. **Richiesta n. 11 APR 4b SUD / GALILEA SUD**

Gli interessati in sede di osservazione richiedono la trasformazione della restante area di proprietà da zona APR 4b in *Tessuto residenziale ZTR 3*.

La richiesta è **parzialmente accoglibile** in quanto il parametro utilizzato per tutte le richieste oggetto di variante è quello dell'invarianza della S Utile tra lo stato di PRG vigente e quello variato. Secondo questo criterio a fronte dell'osservazione in oggetto si ipotizza una porzione di **Tessuto residenziale ZTR 3** (in continuità con lo stesso azionamento vigente nella parte nord della proprietà) pari ad una superficie totale di **mq 1500** (alla quale si intende possa essere sommata la porzione di ZTR 3 pari a **mq 500** cui si riferisce analoga richiesta – **Rich. N. 12** - facente capo alla particella catastale n. 154, per un **totale complessivo di mq 2000 di zona ZTR 3**) e restante residua proprietà dei richiedenti (pari a circa **1400 mq**) a **tessuto agricolo**.

### 2. Osservazione **Verdecchia Domenico e altri**

Rif. **Richiesta n. 15 APR 4a GALILEA SUD**

Gli interessati in sede di osservazione richiedono che – analogamente alla modifica della destinazione vigente adottata per un'area di proprietà di una parte dei richiedenti (in part. sig.ri Bordacconi) – anche la porzione di proprietà dei restanti richiedenti (sig.ri Verdecchia e Pieragostini) venga interamente trasformata da zona APR 4a in zona di completamento.

La richiesta è **parzialmente accoglibile** in quanto il parametro utilizzato per tutte le richieste oggetto di variante è quello dell'invarianza della S Utile tra lo stato di PRG vigente e quello variato. Secondo questo criterio a fronte dell'osservazione in oggetto si ipotizza una porzione di **Tessuto residenziale ZTR 1** (in continuità con lo stesso azionamento vigente nella parte nord della proprietà) pari ad una superficie totale di **mq 1470** e restante residua proprietà dei richiedenti (pari a circa **3660 mq**) a **tessuto agricolo**.

### 3. Osservazione **Roberto Antonio ed Elodia**

**Richiesta non pertinente l'oggetto della variante.**

### 4. Osservazione **Cassetta Walter**

Rif. **Richiesta n. 7 MONTURANESE NORD \_ OVEST**

Il richiedente – a valle delle mutate condizioni di mercato del settore interessato – chiede l'inserimento dell'uso commerciale per trasformarvi parte della Su produttiva esistente mantenendo tuttavia la restante parte della Su esistente all'attuale destinazione artigianale / industriale.

La richiesta è **parzialmente accoglibile**: non è accoglibile l'inserimento di un uso di tipo commerciale all'interno delle zone *ZTI* di PRG vigente in quanto trattasi di modifica di tipo pervasivo, cioè che riguarderebbe l'intero territorio comunale e non di tipo *puntuale* come è appunto l'oggetto della presente variante; è accoglibile per la parte di consentire il mantenimento dell'attuale destinazione di PRG vigente *ZTI – Tessuto prevalentemente artigianale e industriale* (art. 37 N.d.A.).

### 5. Osservazione **Gismondi per conto dei sigg.ri Paoletti Goffredo e Vincenzo**

Rif. **Richiesta n. 14 APR 15a CASSETTE SUD**

Gli interessati in sede di osservazione richiedono che venga ampliata la zona di completamento individuata in sede di adozione e che la restante area di proprietà venga interamente trasformata da zona APR 15a in zona agricola.

La richiesta è **parzialmente accoglibile** in quanto –

fermo restando il presupposto di riferimento per la presente variante cioè quello che le richieste non possano comportare il completo azzeramento delle Aree Progetto / comparti delle stesse, come previste in sede di vigente PRG -

tutte le aree in parte trasformabili da Area progetto a zona di completamento rispondano ad un unico parametro percentuale commisurato e perequativo tra tutte le istanze; va evidenziato inoltre

che un ulteriore parametro utilizzato per tutte le richieste oggetto di variante è quello dell'invarianza della S Utile tra lo stato di PRG vigente e quello variato.

Secondo questi criteri a fronte dell'osservazione in oggetto si ipotizza una porzione di **Tessuto residenziale ZTR 1** (in continuità con lo stesso azzonamento vigente nella parte sud est della proprietà) pari ad una superficie totale di **mq 1000** e commisurata porzione di area (pari a circa **2450 mq**) a **tessuto agricolo** (finalizzata al rispetto dell'invarianza della S Utile nei confronti del vigente PRG).

All'interno dell'area di proprietà dei richiedenti rimangono residui **mq 8100** ancora individuati come zona **APR 15a**.

**Inoltre** è pervenuta osservazione dei Sigg.ri Gobbi Luca ed altri prot. 14216 del 18.06.2021 riguardante però un'area a Castellano oggetto di precedente variante denominata "Puntuale gruppi 1 -2" per la quale il termine di presentazione dell'osservazione risulta scaduto ed è già stata approvata e pubblicata al BUR Marche.. La stessa pertanto, risulta essere **non pertinente** ;

**Di adottare definitivamente**, la variante parziale al vigente Piano Regolatore Generale denominata "Modifiche puntuali al vigente P.R.G." (Gruppo 3) ai sensi dell'art. 26 della legge Regionale 05 agosto 1992, n.34 e successive modifiche ed integrazioni e della legge urbanistica Nazionale , 17 agosto 1942,n.1150 , costituita dai seguenti elaborati, facendo proprie le prescrizioni dettate dalla Regione Marche, Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio, di Fermo con le note prot. 11136 del 12.05.2021 e prot. 19023 dell'11.08.2021

1. *Elaborato 1a Tav. 1 nord localizzazione varianti*
2. *Elaborato 1b Tav. 1 sud localizzazione varianti*
3. *Elaborato 2a Tav. PRG modificato nord*
4. *Elaborato 2b Tav. PRG modificato centro*
5. *Elaborato 2c Tav. PRG modificato sud*
6. *Elaborato 3 schede*
7. *Elaborato 4 relazione illustrativa*
8. *Tabella di analisi richieste restanti*
9. *Elaborato Relazione geologica*
10. *Elaborato Asseverazione verifica di compatibilità idraulica*
11. *Schede con accoglimento osservazioni*
12. *Integrazione Relazione geologica Variante parziale "Modifiche puntuali al vigente P.R.G." prot. 17333 del 20.07.2021*

**Di dare mandato** al Responsabile dell'Area 1 – Servizi per l'Assetto del Territorio – di compiere tutti quegli atti finalizzati alla realizzazione del presente deliberato;

**Di dare atto** che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa a carico del bilancio comunale e pertanto non necessita di parere contabile;

**INOLTRE**

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

**con successivi voti** favorevoli, unanimi, resi per per appello nominale, accertati e proclamati dal Presidente;

## **DELIBERA**

**Di dichiarare** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo. 134 - comma 4<sup>^</sup> - del D.L.vo 18/8/2000 n. 267 al fine di dare attuazione in tempi brevi a quanto deliberato con il presente provvedimento.

## DOCUMENTO ISTRUTTORIO

### NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;  
D.M. 2.4.1968 n. 1444;  
L.R. 5 agosto 1992 n. 34 e successive modificazioni ed integrazioni;  
D.L. 25 giugno 2008, convertito con la Legge 6 agosto 2008 n. 133;  
Legge Regionale 23 novembre 2011, n. 22 e successive modificazioni ed integrazioni;  
DPR 06 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni;  
Decreto legislativo n. 267/2000, Testo unico sugli Enti Locali;  
Regolamento Edilizio Comunale;

### MOTIVAZIONE

Con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 109 del 09.11.1999, pubblicata sul B.U.R.M. n. 129 del 30.12.1999, è stata approvata la variante al Piano Regolatore Generale in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale.

Con deliberazione n.2 del 02.02.2021 con deliberazione del Consiglio Comunale , è stata adottata la la variante parziale al vigente Piano Regolatore Generale denominata “Modifiche puntuali al vigente P.R.G.” (Gruppo 3)

Costituita dai seguenti elaborati:

13. *Elaborato 1a Tav. 1 nord localizzazione varianti*
14. *Elaborato 1b Tav. 1 sud localizzazione varianti*
15. *Elaborato 2a Tav. PRG modificato nord*
16. *Elaborato 2b Tav. PRG modificato centro*
17. *Elaborato 2c Tav. PRG modificato sud*
18. *Elaborato 3 schede*
19. *Elaborato 4 relazione illustrativa*
20. *Tabella di analisi richieste restanti*
21. *Elaborato Relazione geologica*
22. *Elaborato Asseverazione verifica di compatibilità idraulica*

La Regione Marche, Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio, di Fermo, ha espresso , in data 12.05.2021 con nota n.11136 il proprio parere favorevole con prescrizioni ad eccezione per le seguenti varianti: GRUPPO 3 - variante 9) APR CASETTE, GRUPPO 3 variante 10) FALERIENSE OVEST per le quali è stata chiesta documentazione integrativa

In data 11.08.2021 con successiva nota prot. n.19023 La Regione Marche, Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio, di Fermo, a seguito di integrazione documentale, ha espresso il seguente parere favorevole con la seguenti prescrizione:

- **Variante 9 APR Casette** sia unicamente considerata come area edificabile la porzione di territorio contrassegnata dal retino verde e celeste di cui alla carta della vocazionalità edificatoria a pag. 11 della relazione geologica integrativa, allegata alla nota del comune di Sant'Elpidio a Mare di trasmissione degli atti della presente. Si considerino inoltre interdette all'edificazione tutte le altre fasce di rispetto previste dalla normativa vigente per le opere presenti

oltre alle prescrizioni già dettate con il precedente parere del 12.05.2021 prot. 1136

In data 21.01.2021 con prot. n. 1400 è pervenuto parere favorevole da parte del Servizio Igiene e Sanità della Asur 4 Marche

In data 06.07.2021 protocollo n.15557 è pervenuta dalla Provincia di Fermo la Determinazione Dirigenziale n. 455/GEN del 05.07.2019 del Settore II Viabilità – Urbanistica – Patrimonio – Edilizia Scolastica che esclude la variante in oggetto dalla procedura di Vas ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs n. 152/06 e ss.mm.ii con invito al rispetto delle indicazioni, contributi e approfondimenti indicati nell'atto dirigenziale della Provincia di Fermo.

Conseguentemente all'adozione avvenuta con deliberazione n.2 del 22.02.2021. la Variante, è stata depositata, unitamente agli elabora presso la Segreteria del Comune, con avviso pubblicato all'Albo Pretorio del Comune in data 020.04.2021, per sessanta giorni al fine di permettere a chiunque di presentare, entro i sessanta giorni di deposito, le osservazioni sui criteri e sulle linee generali del Piano, così come stabilito dalla legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 ed ai sensi dell'art. 26 della L.R. 5 agosto 1992 n. 34.

Sono stati affissi sul territorio comunale i manifesti che informavano la cittadinanza del deposito degli elaborati della Variante parziale al P.R.G.

L'avviso di deposito, inoltre, è stato pubblicato sulle pagine di 3 quotidiani, di cui due online, a diffusione regionale, così come previsto dal citato art. 26 della L.R. 5 agosto 1992 n. 34.

Nei sessanta giorni di deposito presso la Segreteria del Comune è pervenuta n. 1 osservazione, sintetizzata nella tabella seguente che contiene anche le motivate proposte di controdeduzione predisposte dal tecnico incaricato della redazione della variante al PRG.

## **CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI:**

### **Osservazione Pieragostini Silvano e Bibiana**

#### **Rif. Richiesta n. 11 APR 4b SUD / GALILEA SUD**

Gli interessati in sede di osservazione richiedono la trasformazione della restante area di proprietà da zona APR 4b in *Tessuto residenziale ZTR 3*.

La richiesta è **parzialmente accoglibile** in quanto il parametro utilizzato per tutte le richieste oggetto di variante è quello dell'invarianza della S Utile tra lo stato di PRG vigente e quello variato. Secondo questo criterio a fronte dell'osservazione in oggetto si ipotizza una porzione di **Tessuto residenziale ZTR 3** (in continuità con lo stesso azionamento vigente nella parte nord della proprietà) pari ad una superficie totale di **mq 1500** (alla quale si intende possa essere sommata la porzione di ZTR 3 pari a **mq 500** cui si riferisce analoga richiesta – **Rich. N. 12** - facente capo alla particella catastale n. 154, per un **totale complessivo di mq 2000 di zona ZTR 3**) e restante residua proprietà dei richiedenti (pari a circa **1400 mq**) a **tessuto agricolo**.

#### **2. Osservazione Verdecchia Domenico e altri**

#### **Rif. Richiesta n. 15 APR 4a GALILEA SUD**

Gli interessati in sede di osservazione richiedono che – analogamente alla modifica della destinazione vigente adottata per un'area di proprietà di una parte dei richiedenti (in part. sig.ri Bordaconi) – anche la porzione di proprietà dei restanti richiedenti (sig.ri Verdecchia e Pieragostini) venga interamente trasformata da zona APR 4a in zona di completamento.

La richiesta è **parzialmente accoglibile** in quanto il parametro utilizzato per tutte le richieste oggetto di variante è quello dell'invarianza della S Utile tra lo stato di PRG vigente e quello variato. Secondo questo criterio a fronte dell'osservazione in oggetto si ipotizza una porzione di **Tessuto residenziale ZTR 1** (in continuità con lo stesso azionamento vigente nella parte nord della proprietà) pari ad una superficie totale di **mq 1470** e restante residua proprietà dei richiedenti (pari a circa **3660 mq**) a **tessuto agricolo**.

#### **3. Osservazione Roberto Antonio ed Elodia**

**Richiesta non pertinente l'oggetto della variante.**

#### **4. Osservazione Cassetta Walter**

#### **Rif. Richiesta n. 7 MONTURANESE NORD \_ OVEST**

Il richiedente – a valle delle mutate condizioni di mercato del settore interessato – chiede l'inserimento dell'uso commerciale per trasformarvi parte della Su produttiva esistente mantenendo tuttavia la restante parte della Su esistente all'attuale destinazione artigianale / industriale.

La richiesta è **parzialmente accoglibile**: non è accoglibile l'inserimento di un uso di tipo commerciale all'interno delle zone *ZTI* di PRG vigente in quanto trattasi di modifica di tipo pervasivo, cioè che riguarderebbe l'intero territorio comunale e non di tipo *puntuale* come è appunto l'oggetto della presente variante; è accoglibile per la parte di consentire il mantenimento dell'attuale destinazione di PRG vigente *ZTI – Tessuto prevalentemente artigianale e industriale (art. 37 N.d.A.)*.

#### **5. Osservazione Gismondi per conto dei sigg.ri Paoletti Goffredo e Vincenzo**

#### **Rif. Richiesta n. 14 APR 15a CASSETTE SUD**

Gli interessati in sede di osservazione richiedono che venga ampliata la zona di completamento individuata in sede di adozione e che la restante area di proprietà venga interamente trasformata da zona APR 15a in zona agricola.

La richiesta è **parzialmente accoglibile** in quanto –

fermo restando il presupposto di riferimento per la presente variante cioè quello che le richieste non possano comportare il completo azzeramento delle Aree Progetto / comparti delle stesse, come previste in sede di vigente PRG -

tutte le aree in parte trasformabili da Area progetto a zona di completamento rispondano ad un unico parametro percentuale commisurato e perequativo tra tutte le istanze; va evidenziato inoltre che un ulteriore parametro utilizzato per tutte le richieste oggetto di variante è quello dell'invarianza della S Utile tra lo stato di PRG vigente e quello variato.

Secondo questi criteri a fronte dell'osservazione in oggetto si ipotizza una porzione di **Tessuto residenziale ZTR 1** (in continuità con lo stesso azzonamento vigente nella parte sud est della proprietà) pari ad una superficie totale di **mq 1000** e commisurata porzione di area (pari a circa **2450 mq**) a **tessuto agricolo** (finalizzata al rispetto dell'invarianza della S Utile nei confronti del vigente PRG).

All'interno dell'area di proprietà dei richiedenti rimangono residui **mq 8100** ancora individuati come zona **APR 15a**.

**Inoltre** è pervenuta osservazione dei Sigg.ri Gobbi Luca ed altri prot. 14216 del 18.06.2021 riguardante però un'area a Castellano oggetto di precedente variante denominata "Puntuale gruppi 1 -2" per la quale il termine di presentazione dell'osservazione risulta scaduto ed è già stata approvata e pubblicata al BUR Marche.. La stessa pertanto, risulta essere **non pertinente**

L'art. 26 della L.R. n 34/1992 relativo all'adozione definitiva della variante parziale al P.R.G. e gli adempimenti successivi, stabilisce che nei trenta giorni successivi all'adozione definitiva, il PRG è trasmesso alla Giunta Provinciale, la quale esprime un parere sulla conformità del PRG con la normativa vigente e con le previsioni dei piani territoriali e dei programmi di carattere sovracomunale e, in particolare, con le previsioni e gli indirizzi del PPAR, del PIT e del PTC, ove vigenti. Il parere è espresso dalla Giunta provinciale, sentito il Comitato provinciale per il territorio, entro 180 giorni dal ricevimento del PRG decorso inutilmente il termine, il parere si intende favorevole. Qualora il parere sia favorevole, il Consiglio Comunale provvede all'approvazione del PRG entro 60 giorni dal ricevimento del parere stesso. Il Comune, ai fini conoscitivi, è tenuto a trasmettere il PRG con il relativo atto di approvazione alla Giunta Provinciale. Il Comune è tenuto altresì ad adeguare gli elaborati tecnici e cartografici del PRG approvato. Inoltre, ai sensi del comma 2 bis dell'art. 40 della L.R. 34/92 s.m.i., gli atti di approvazione dei piani regolatori generali e delle loro varianti nonché degli strumenti urbanistici attuativi di cui all'art. 4, comma 1 e all'art. 27, comma 3, sono pubblicati nel Bollettino Ufficiale della Regione Marche.

La presente deliberazione costituisce adozione definitiva di variante parziale al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 26 ter della Legge Regionale 05 agosto 1992 n. 34.

## **IL RESPONSABILE DELL'AREA**

**Tutto ciò premesso;**

**Dato atto che** in relazione al presente provvedimento sono assenti ipotesi di conflitto d'interessi, ai sensi dell'articolo 6 bis L. 241/1990, dell'articolo 6 D.P.R. 62/2013 e del Codice di comportamento comunale;

**i principi** di economicità, efficacia, imparzialità, pubblicità e trasparenza dell'azione amministrativa di cui all'articolo 1 comma 1 della Legge 7 agosto 1990, numero 241 e smi;

**l'articolo 42** del decreto legislativo 18 agosto 2000, numero 267 (TUEL) e smi;

### **PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE DI DELIBERARE QUANTO SEGUE:**

**il documento** istruttorio costituisce parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente atto, anche ai fini della motivazione del provvedimento (articolo 3, comma 1, della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.).

**Di prendere atto** che nei sessanta giorni di deposito presso la Segreteria del Comune sono pervenute osservazioni sintetizzate nel seguente elenco che contiene anche le controdeduzioni predisposte dal tecnico incaricato della redazione della variante parziale al PRG:

#### Osservazione **Pieragostini Silvano e Bibiana**

##### Rif. **Richiesta n. 11 APR 4b SUD / GALILEA SUD**

Gli interessati in sede di osservazione richiedono la trasformazione della restante area di proprietà da zona APR 4b in **Tessuto residenziale ZTR 3**.

La richiesta è **parzialmente accoglibile** in quanto il parametro utilizzato per tutte le richieste oggetto di variante è quello dell'invarianza della S Utile tra lo stato di PRG vigente e quello variato. Secondo questo criterio a fronte dell'osservazione in oggetto si ipotizza una porzione di **Tessuto residenziale ZTR 3** (in continuità con lo stesso azionamento vigente nella parte nord della proprietà) pari ad una superficie totale di **mq 1500** (alla quale si intende possa essere sommata la porzione di ZTR 3 pari a **mq 500** cui si riferisce analoga richiesta – **Rich. N. 12** - facente capo alla particella catastale n. 154, per un **totale complessivo di mq 2000 di zona ZTR 3**) e restante residua proprietà dei richiedenti (pari a circa **1400 mq**) a **tessuto agricolo**.

#### 2. Osservazione **Verdecchia Domenico e altri**

##### Rif. **Richiesta n. 15 APR 4a GALILEA SUD**

Gli interessati in sede di osservazione richiedono che – analogamente alla modifica della destinazione vigente adottata per un'area di proprietà di una parte dei richiedenti (in part. sig.ri Bordacconi) – anche la porzione di proprietà dei restanti richiedenti (sig.ri Verdecchia e Pieragostini) venga interamente trasformata da zona APR 4a in zona di completamento.

La richiesta è **parzialmente accoglibile** in quanto il parametro utilizzato per tutte le richieste oggetto di variante è quello dell'invarianza della S Utile tra lo stato di PRG vigente e quello variato. Secondo questo criterio a fronte dell'osservazione in oggetto si ipotizza una porzione di **Tessuto residenziale ZTR 1** (in continuità con lo stesso azionamento vigente nella parte nord della proprietà) pari ad una superficie totale di **mq 1470** e restante residua proprietà dei richiedenti (pari a circa **3660 mq**) a **tessuto agricolo**.

#### 3. Osservazione **Roberto Antonio ed Elodia**

**Richiesta non pertinente l'oggetto della variante.**

#### 4. Osservazione **Cassetta Walter**

Rif. **Richiesta n. 7 MONTURANESE NORD \_ OVEST**

Il richiedente – a valle delle mutate condizioni di mercato del settore interessato – chiede l’inserimento dell’uso commerciale per trasformarvi parte della Su produttiva esistente mantenendo tuttavia la restante parte della Su esistente all’attuale destinazione artigianale / industriale.

La richiesta è **parzialmente accoglibile**: non è accoglibile l’inserimento di un uso di tipo commerciale all’interno delle zone *ZTI* di PRG vigente in quanto trattasi di modifica di tipo pervasivo, cioè che riguarderebbe l’intero territorio comunale e non di tipo *puntuale* come è appunto l’oggetto della presente variante; è accoglibile per la parte di consentire il mantenimento dell’attuale destinazione di PRG vigente *ZTI – Tessuto prevalentemente artigianale e industriale (art. 37 N.d.A.)*.

#### 5. Osservazione **Gismondi per conto dei sigg.ri Paoletti Goffredo e Vincenzo**

##### Rif. **Richiesta n. 14 APR 15a CASETTE SUD**

Gli interessati in sede di osservazione richiedono che venga ampliata la zona di completamento individuata in sede di adozione e che la restante area di proprietà venga interamente trasformata da zona APR 15a in zona agricola.

La richiesta è **parzialmente accoglibile** in quanto –

fermo restando il presupposto di riferimento per la presente variante cioè quello che le richieste non possano comportare il completo azzeramento delle Aree Progetto / comparti delle stesse, come previste in sede di vigente PRG -

tutte le aree in parte trasformabili da Area progetto a zona di completamento rispondano ad un unico parametro percentuale commisurato e perequativo tra tutte le istanze; va evidenziato inoltre che un ulteriore parametro utilizzato per tutte le richieste oggetto di variante è quello dell’invarianza della S Utile tra lo stato di PRG vigente e quello variato.

Secondo questi criteri a fronte dell’osservazione in oggetto si ipotizza una porzione di **Tessuto residenziale ZTR 1** (in continuità con lo stesso azzonamento vigente nella parte sud est della proprietà) pari ad una superficie totale di **mq 1000** e commisurata porzione di area (pari a circa **2450 mq**) a **tessuto agricolo** (finalizzata al rispetto dell’invarianza della S Utile nei confronti del vigente PRG).

All’interno dell’area di proprietà dei richiedenti rimangono residui **mq 8100** ancora individuati come zona **APR 15a**.

#### **Di prendere atto**

**Inoltre** che è pervenuta osservazione dei Sigg.ri Gobbi Luca ed altri prot. 14216 del 18.06.2021 riguardante però un’area a Castellano oggetto di precedente variante denominata “Puntuale gruppi 1 -2” per la quale il termine di presentazione dell’osservazione risulta scaduto ed è già stata approvata e pubblicata al BUR Marche.. La stessa pertanto, risulta essere **non pertinente**

**Di adottare definitivamente**, la variante parziale al vigente Piano Regolatore Generale denominata “Modifiche puntuali al vigente P.R.G.” (Gruppo 3) ai sensi dell’art. 26 della legge Regionale 05 agosto 1992, n.34 e successive modifiche ed integrazioni e della legge urbanistica Nazionale , 17 agosto 1942,n.1150 , costituita dai seguenti elaborati, facendo proprie le prescrizioni dettate dalla Regione Marche, Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio, di Fermo con le note prot. 11136 del 12.05.2021 e prot. 19023 dell’11.08.2021

1. *Elaborato 1a Tav. 1 nord localizzazione varianti*
2. *Elaborato 1b Tav. 1 sud localizzazione varianti*
3. *Elaborato 2a Tav. PRG modificato nord*
4. *Elaborato 2b Tav. PRG modificato centro*
5. *Elaborato 2c Tav. PRG modificato sud*

6. *Elaborato 3 schede*
7. *Elaborato 4 relazione illustrativa*
8. *Tabella di analisi richieste restanti*
9. *Elaborato Relazione geologica*
10. *Elaborato Asseverazione verifica di compatibilità idraulica*

11. *Schede con accoglimento osservazioni*

12. Integrazione Relazione geologica Variante parziale "Modifiche puntuali al vigente P.R.G." prot. 17333 del 20.07.2021

**Di dare mandato** al Responsabile dell'Area 1 – Servizi per il Territorio e per l' Ambiente – di compiere tutti quegli atti finalizzati alla realizzazione del presente deliberato;

**Di dare atto** che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa a carico del bilancio comunale e pertanto non necessita di parere contabile;

**Di dichiarare** il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134 - 4° comma - del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, al fine di dare attuazione in tempi brevi a quanto deliberato con il presente provvedimento.

#### **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Ai sensi dell'art. 49 c.1 del T.U.E.L. il Responsabile **GRANATELLI MASSIMO** in data **12/08/2021** ha espresso parere **FAVOREVOLE**

Firma Digitale: **GRANATELLI MASSIMO**

---

#### **LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO**

**Il Presidente**  
**COGNIGNI PAOLO**

**Il Segretario Generale**  
**GIORGIO MARIAROSARIA**

---

#### **NOTA DI PUBBLICAZIONE N. 1621**

Ai sensi dell'art. 124 del T.U. 267/2000 il Responsabile della Pubblicazione **PLINI GIANLUCA** attesta che in data 01/09/2021 si è proceduto alla pubblicazione sull'Albo Pretorio.

La Delibera è esecutiva ai sensi ex art. 134, comma 4 del T.U.E.L..

Sant'Elpidio a Mare, lì 01/09/2021

Il Firmatario la pubblicazione

PLINI GIANLUCA

---

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445 del D.Lgs.7 marzo 2005, n.82 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.