



CITTA' DI SANT'ELPIDIO A MARE

Provincia di Fermo

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 206 DEL 04/12/2020

OGGETTO: VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE DENOMINATA "MODIFICHE PUNTUALI AL VIGENTE P.R.G." GRUPPO 1 - 2

L'anno duemilaventi, addì quattro, del mese di Dicembre, alle ore 10:15, si è riunita la Giunta Comunale in videoconferenza e nel rispetto dei criteri fissati dal Sindaco con decreto n. 21 del 05.11.2020, per la trattazione di diversi argomenti e, fra essi, del provvedimento di cui all'oggetto, nelle persone dei Signori:

All'appello nominale risulta:

CARICA	COGNOME E NOME	PRESENTE
SINDACO	TERREZZI ALESSIO	SI
VICE SINDACO	ROMANELLI MIRCO	--
ASSESSORE	CLEMENTI NORBERTO	SI
ASSESSORE	CORVARO GIOIA	SI
ASSESSORE	PIGNOTTI ALESSIO	SI
ASSESSORE	CIARAPICA GIULIA	SI

Presenti n° 5 Assenti n° 1

Assiste alla seduta Segretario Generale CESETTI ALBERTO che ha riscontrato il collegamento simultaneo degli assessori presenti.

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

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO il documento istruttorio, riportato in calce alla presente deliberazione, predisposto dal responsabile dell'Area 1, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, anche ai fini della motivazione del provvedimento (art. 3, comma 1, della Legge n. 241/1990 ss.mm.ii.)

RITENUTO di dover deliberare in merito;

VISTO l'articolo 48 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267 in ordine alla competenza per l'adozione del presente atto;

Acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso dal responsabile del servizio interessato secondo quanto disposto dagli articoli 49 e 147 bis del Decreto Legislativo 267/2000, così sostituito dall'*art. 3, comma 1, lett. b), D.L. 10 ottobre 2012, n. 174*, convertito, con modificazioni, dalla *L. 7 dicembre 2012, n. 213*, non comportando la proposta stessa riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria dell'ente

CON VOTI favorevoli ed unanimi, resi per appello nominale in forma palese;

DELIBERA

- 1. 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.);
- 2. DI ADOTTARE**, ai sensi dell'art. 15 comma 5 e dell'art. 30 della legge regionale 5 agosto 1992 n. 34 ad oggetto "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e s.m.i. la proposta di "Variante Parziale al PRG Vigente denominata "Modifiche puntuali al vigente PRG", costituita dagli elaborati progettuali elencati nella premessa narrativa;
- 3. DI DISPORRE** che la presente deliberazione, corredata degli elaborati tecnici relativi, sia depositata presso la segreteria del comune per trenta giorni consecutivi dando comunicazione dell'avvenuto deposito all'albo pretorio del comune, onde consentire a chiunque di prenderne visione e presentare, entro i successivi trenta giorni, osservazioni in merito, ai sensi dell'art. 30 della legge regionale 5 agosto 1992, n. 34 ad oggetto "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e s.m.i.
- 4. DI DARE** atto che il Responsabile dell'Area 1 – Servizi per l'Assetto del Territorio e dell'Ambiente – provvederà ai compiere tutti quegli atti finalizzati alla realizzazione del presente deliberato.

Inoltre, in relazione all'urgenza che riveste il presente atto, con separati voti favorevoli ed unanimi resi per appello nominale

DELIBERA

di renderlo immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134 – comma 4 - del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, al fine procedere celermente alla modifica dell'attuale regime dei suoli così come richiesto a seguito di avviso pubblico

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

NORMATIVA DI RIFERIMENTO:

- D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii;
- L. 17 agosto 1942 n. 1150 e ss.mm.ii;
- L.R. 5 agosto 1992, n. 34 e ss.mm.ii;
- L.R. 22/2011 e ss.mm.ii;
- Statuto comunale.

MOTIVAZIONE

Con la 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 del Comune di Sant'Elpidio a Mare e successive varianti.

Trascorsi oltre quindici anni di validità del PRG, si è rilevato che lo strumento urbanistico generale del Comune avesse necessità di essere aggiornato, anche solo parzialmente, per eliminare alcune incongruenze evidenziate nel corso della validità del piano, per promuovere politiche di riduzione del consumo di suolo e perché fosse più rispondente alle esigenze di una società in continuo cambiamento.

A seguito di deliberazione di Giunta Comunale n.134 del 09.06.2015 è stato emanato un avviso pubblico finalizzato a raccogliere le necessità da parte della cittadinanza di modifica delle previsioni del Piano Regolatore Vigente, con la finalità anche del suo aggiornamento.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 268 del 23.11.2016 è stato approvato lo studio di raccolta e classificazione delle richieste pervenute, dal titolo "Tematizzazione e modifiche puntuali al vigente PRG", che individuava due categorie di richieste di modifica al PRG per le aree definite "derubricabili" e per quelle cosiddette "a bilancio".

Con la stessa deliberazione la Giunta Comunale forniva l'indirizzo all'Area 6 di dare corso alla redazione della variante urbanistica per le aree definite derubricabili e di avviare gli studi preliminari alla redazione della variante per le aree a bilancio, al fine di dare soluzione alle diverse problematiche manifestate.

Con determinazione n.113 del 27.12.2018 RG n. 1717 è stato affidato l'incarico all'arch. Pompeo Castignani per la redazione della variante parziale al PRG vigente denominata "Modifiche puntuali al vigente PRG".

Con determinazione n.114 del 27.12.2018 RG n. 1715 è stato affidato l'incarico al geol. Sara Prati per la relazione geologica e geomorfologica della variante parziale in argomento, ovvero delle aree "derubricabili".

Lo studio precedente "Tematizzazione e modifiche puntuali al PRG" del 2016 aveva già preso in esame le richieste pervenute fino a quella data, per un totale di 147 istanze.

Di seguito sono pervenute fino alla data di avvio delle attività previste dagli incarichi, ulteriori richieste di modifica per un totale 40 istanze.

E' stata effettuata da parte del progettista incaricato con i competenti uffici comunali l'istruttoria di tutte le 187 richieste pervenute ai fini dell'accoglimento delle stesse, derubricabili e a bilancio, comprensive di quelle già esaminate fino all'anno 2016 per la loro ulteriore verifica alla luce delle innovazioni normative nel frattempo entrate in vigore.

Le aree a bilancio sono oggetto di appositi studi di approfondimento su tutto il territorio comunale, come da indirizzo della D.G.C. n. 268 del 23.11.2016 e pertanto la redazione della variante per le stesse è prevista in una successiva fase.

Il professionista incaricato ha redatto apposite schede con le proposte di variante per le richieste pervenute risultate accoglibili a seguito di istruttoria, ovvero quelle per le quali risultava possibile avviare direttamente il procedimento amministrativo di approvazione senza ulteriori modifiche.

Ai fini della corretta definizione del procedimento amministrativo di approvazione delle varianti puntuali sono stati definiti criteri omogenei per dare soluzione coerente alle diverse tipologie di esigenze evidenziate dai cittadini.

Sono state individuate diversi tipi di modifiche puntuali della pianificazione vigente correlate ad altrettanti tipi di richiesta:

- 1 – modifiche delle destinazioni delle aree senza variazione del carico urbanistico;
- 2 – azzeramento del consumo di suolo o del carico urbanistico per aree che non richiedono una rivalutazione progettuale generale;
- 3 – modifiche della destinazione delle aree con variazione del carico urbanistico.

La tipologia 1 rappresenta quelle modifiche che danno soluzione alle problematiche di attuazione del PRG vigente per eventuali incongruenze nella compilazione del PRG stesso, o discordanze rispetto al regime delle proprietà, o per consentire una soluzione progettuale di dettaglio più razionale e rispondente alle esigenze delle singole aree.

La tipologia 2 rappresenta le richieste di retrocessione delle aree edificabili alla destinazione agricola o a verde privato, fino ad una dimensione considerata "puntuale" (con estensione posta fino a 1.500 mq) ovvero che non implica una valutazione generale delle trasformazioni del territorio rispetto invece alla scala puntuale e al quadro esigenziale circoscritto che caratterizzano la presente variante.

La tipologia 3 indica la variazione della destinazione urbanistica dei suoli, compresi indici edificatori e standard, che comportano in alcuni casi anche la riprogettazione complessiva delle aree.

Tali proposte sono state sottoposte e condivise dall'Amministrazione Comunale, in quanto le stesse sono espressione della discrezionalità dell'attività di pianificazione urbanistica, nella verifica di congruenza con gli obiettivi del PRG vigente e con gli indirizzi dell'azione amministrativa fin qui perseguiti nella gestione del territorio. In tale circostanza è stato deliberato apposito atto n. 63 del 04.05.2020 con cui la Giunta Comunale ha preso atto delle richieste pervenute e della relativa proposta di variante al PRG formulata e ha fornito l'indirizzo di assumere tutti gli atti necessari all'avvio al procedimento di adozione della variante stessa.

Dal punto di vista della procedura di approvazione, le proposte di variante del gruppo 1 e 2 possono essere approvate ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92 in quanto non comportanti modifiche sostanziali al PRG, mentre il gruppo 3, sarà approvato ai sensi dell'art. 26 della medesima legge. Al fine di dare risposta nei tempi più brevi, in data 04/12/2020 sono state

consegnate da parte del professionista incaricato arch. Pompeo Castignani le schede e gli elaborati di variante al PRG relativi alle richieste non comportanti aumento del carico urbanistico ovvero la modifica delle destinazioni delle aree senza variazione del carico urbanistico (gruppo 1) o l'azzeramento del consumo di suolo o del carico urbanistico per aree che non richiedono una rivalutazione progettuale generale (gruppo 2).

Il gruppo **1** riguarda quelle modifiche che danno soluzione a problematiche di attuazione del PRG vigente per incongruenze nella compilazione del PRG stesso, o discordanze rispetto al regime delle proprietà, o per consentire una soluzione progettuale di dettaglio più razionale e rispondente alle esigenze delle singole aree e sono le seguenti:

- N.1 Luce
- N.2 S. Caterina
- N.3 Piane Ete
- N.4 Cerreto
- N.5 Castellano Est
- N.6 Fratte

Il gruppo **2** rappresenta le richieste di retrocessione delle aree edificabili alla destinazione agricola o a verde privato, fino ad una dimensione considerata "puntuale" (con estensione posta fino a 1.500 mq) ovvero che non implica una valutazione generale delle trasformazioni del territorio rispetto invece alla scala puntuale e al quadro esigenziale circoscritto, che caratterizzano la presente variante e sono le seguenti:

- N. 1 APC 7 (La Retta)
- N. 2 Lombardia
- N. 3 APR 18 (Bivio Est)
- N. 4 APR 28 (Luce)
- N. 5 Faleriense_S.Caterina
- N. 6 APS 5 (Pozzetto)
- N. 7 Bivio Nord
- N. 8 Galilea Sud _ Est
- N. 9 Galilea Sud _ Ovest
- N. 10 SP 27 (M.Granaro)
- N. 11 Cascinare Ovest
- N. 12 Monturanese Sud_O
- N. 13 Casette Centro
- N. 14 APR 18 (Bivio N_Est)
- N. 15 Cretarola Est

In data 16.10.2020 prot. 25005 il geologo incaricato dott. Sara Prati ha consegnato su richiesta di integrazione da parte del Servizio Tutela e Assetto del Territorio della regione Marche, al protocollo del Comune la documentazione oggetto di incarico relativamente all'indagine geologica, geomorfologica e compatibilità idraulica.

Pertanto gli elaborati oggetto della presente proposta di variante parziale al PRG vigente sono:

Elab. 1. Localizzazione delle varianti – scala 1 / 10 000

Tavola 1 settore nord

Tavola 1 settore sud

Elab. 2: PRG modificato con varianti - scala 1 / 5 000

Tavola 2: nord

Tavola 2: centro

Tavola 2: sud

Elab. 3: Schede delle specifiche varianti - scala 1 / 1 000 _ 1 / 2 000 _ 1 / 5 000

Elab. 4: Relazione tecnico – illustrativa.

Elab. 5. Relazione geologica e VCI
Asseverazioni VCI

ATTESO che la presente variante è soggetta a verifica di assoggettabilità a Vas (Valutazione Ambientale Strategica) ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale n. 1647 del 23/12/2019 “Approvazione Linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica e revoca della D.G.R. 1813/2010” in quanto ricade nel caso descritto al comma 2 del capitolo A.3) Campo di applicazione delle citate Linee Guida;

ATTESO che la variante in oggetto è conforme alla classificazione acustica del territorio comunale ai sensi dell’art. 8 della L.R. n. 28/2001;

CONSIDERATO che la variante è finalizzata a perseguire l'interesse pubblico individuabile nell'effettiva utilità per la collettività territoriale di riferimento di raggiungere un più idoneo assetto urbanistico che tenga conto della valorizzazione di entità locali;

CONSIDERATO che:

- ai sensi dell’art. 15 co. 5 della Legge Regionale 34/92 così come modificata dalla Legge Regionale 30 dicembre 2019 n. 43 prevede: *“Le varianti al piano regolatore generale che non incidono sul suo dimensionamento globale e che, pur variando le destinazioni d'uso delle aree e comportando modificazioni alle relative norme tecniche di attuazione del piano, non modificano la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard di cui al decreto ministeriale 1444/1968 da osservarsi in ciascuna zona di cui al comma 3, sono approvate in via definitiva dalla giunta comunale ai sensi dell'articolo 30 della presente legge.”*

- che l’Art. 30 (Adozione e approvazione degli strumenti urbanistici attuativi) della medesima Legge prevede che:

“1. I piani urbanistici attuativi di cui all'articolo 4, comma 1, sono adottati dal Comune e le relative deliberazioni, corredate dagli elaborati di cui all'articolo 34, sono depositate presso la sede comunale per trenta giorni consecutivi.

2. Dell'avvenuto deposito è data comunicazione al pubblico mediante apposito avviso affisso all'albo pretorio del Comune. Durante tale periodo chiunque può prendere visione dei piani e presentare, entro i successivi trenta giorni, osservazioni e opposizioni.

3. Le deliberazioni e gli elaborati di cui al comma 1 sono inviati contestualmente al deposito alla Provincia competente per territorio, che, entro sessanta giorni decorrenti dalla data di ricezione della documentazione, può formulare osservazioni ai sensi dell'articolo 24, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Il Comune approva i piani motivando puntualmente sulle osservazioni formulate dalla Provincia o, decorso inutilmente il termine, prescindendo dalle osservazioni medesime.

4. Il Comune approva i piani decidendo, altresì, in ordine alle osservazioni e opposizioni presentate ai sensi del comma 2.

5. Il Comune, entro novanta giorni dall'approvazione dei piani, trasmette alla Provincia e alla Regione copia delle relative deliberazioni. La Provincia e la Regione possono richiedere anche copia degli elaborati del piano”;

VISTI e richiamati i seguenti pareri richiesti:

- ASUR Area Vasta 4, parere richiesto con nota prot. n. 18072 del 06.08.2020 e pervenuto in data 11.08.2020 con nota prot. n. 18605 con cui è stato espresso parere igienico – sanitario favorevole alla variante in oggetto;
- REGIONE MARCHE, Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio, P.F. Tutela del Territorio di Fermo – Genio Civile – FERMO, parere richiesto con nota prot. n. 18076 del 06.08.2020 e pervenuto in data 20.11.2020 con nota prot. n. 28355 con cui è stato espresso parere favorevole con prescrizioni a seguito dell'integrazione trasmessa su richiesta dello stesso servizio in data 29.09.2020 prot. 230'66;

VISTA la legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO il D.M. 02.04.68 n. 1444;

VISTO il D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

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 vigente Regolamento Edilizio Comunale;

VISTO lo statuto comunale;

VISTO il D.L.GS. n.267/2000;

RICHIAMATE le normative vigenti materia;

IL RESPONSABILE DELL'AREA 1

TUTTO CIÒ PREMESSO

RITENUTO di dover provvedere in merito;

RICHIAMATI 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 ss.mm.ii;

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.

PROPONE ALLA GIUNTA COMUNALE DI DELIBERARE QUANTO SEGUE

- 1. 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.);
- 2. DI ADOTTARE**, ai sensi dell'art. 15 comma 5 e dell'art. 30 della legge regionale 5 agosto 1992 n. 34 ad oggetto "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e s.m.i. la proposta di "Variante Parziale al PRG Vigente denominata "Modifiche puntuali al vigente PRG", costituita dagli elaborati progettuali elencati nella premessa narrativa;
- 3. DI DISPORRE** che la presente deliberazione, corredata degli elaborati tecnici relativi, sia depositata presso la segreteria del comune per trenta giorni consecutivi dando comunicazione dell'avvenuto deposito all'albo pretorio del comune, onde consentire a chiunque di prenderne visione e presentare, entro i successivi trenta giorni, osservazioni in merito, ai sensi dell'art. 30 della legge regionale 5 agosto 1992, n. 34 ad oggetto "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e s.m.i.
- 4. DI DARE DARE** atto che il Responsabile dell'Area 1 – Servizi per l'Assetto del Territorio e dell'Ambiente – provvederà ai compiere tutti quegli atti finalizzati alla realizzazione del presente deliberato.
- 5. DI DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134 - comma 4 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 c.1 del T.U.E.L. il Responsabile **GRANATELLI MASSIMO** in data **03/12/2020** ha espresso parere **FAVOREVOLE**
GRANATELLI MASSIMO

Il Presidente
TERRENZI ALESSIO

Il Segretario Generale
CESETTI ALBERTO