



CITTA' DI FERMO

ATTO DI GIUNTA DEL 24-06-2025, n. 254

COPIA

Oggetto:

Variante parziale al vigente P.R.G., ai sensi dell'art. 15, 5° comma, L.R. n. 34/1992 e s.m.i. per la trasformazione di un parcheggio in zona di completamento B con compensazione con aree aventi le stesse caratteristiche in località Capodarco di Fermo. Adozione

L'anno duemilaventicinque nel giorno ventiquattro del mese di giugno alle ore 16:10 si e' riunita in una sala del Comune, previo regolare invito, la Giunta con l'intervento dei Signori:

Calcinaro Paolo	SINDACO	Presente
Torresi Mauro	VICE SINDACO	Assente
Giampieri Mirco	ASSESSORE	Presente
Di Felice Mariantonietta	ASSESSORE	Presente
Cerretani Annalisa	ASSESSORE	Presente
Luciani Ingrid	ASSESSORE	Presente
Ciarrocchi Alessandro	ASSESSORE	Presente
Scarfini Alberto Maria	ASSESSORE	Presente
Lanzidei Micol	ASSESSORE	Assente

Risultano presenti n. 7 e assenti n. 2

Presiede il SINDACO Avv. Calcinaro Paolo
Assiste il Segretario Generale Dott. Vesprini Dino.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta indicata in oggetto.

PREMESSO che:

- Con la deliberazione del Consiglio Provinciale n. 52 del 25/5/2006, è stata approvata la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Fermo, in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale, in vigore dal 6/7/2006 e successive varianti che ne hanno determinato l'attuale configurazione;
- L'Amministrazione Comunale è fortemente interessata a dare attuazione alle previsioni di PRG, con un'attenta applicazione dei concetti di riqualificazione e ricucitura dei tessuti insediativi, sia già esistenti sia di nuova formazione in tutti i quartieri particolarmente sensibili per la loro spiccata vocazionalità residenziale, facendo salve e garantendo le dotazioni territoriali e dei servizi. Al fine di ottimizzare lo sviluppo funzionale delle aree in questione e creare un ambiente favorevole all'insediamento residenziale in linea con il concetto di riqualificazione urbana, per le ragioni di cui sopra, si ritiene opportuno adeguare le previsioni del PRG.
- Con note assunte ai prot. n. 80948 del 16/12/2024 e prot n. 7396 del 04/02/2025, i proprietari delle aree hanno inoltrato al Comune di Fermo istanza di variazione del PRG, tendente a trasformare una parte di un'area destinata a parcheggio pubblico in zona B di completamento compensandola con un'area avente la stessa potenzialità edificatoria in cambio della realizzazione e cessione al Comune della restante parte di parcheggio pubblico; inoltre la proprietà ha dato la disponibilità a realizzare delle opere compensative.
- L'Amministrazione comunale ha condiviso la proposta progettuale ravvisando una convergenza tra l'interesse privato a conseguire l'intervento edificatorio e l'interesse collettivo finalizzato alla riqualificazione urbanistica dell'area attraverso la realizzazione di dette opere.
- In osservanza a quanto previsto dall'art.16 comma 4 lettera d-ter) del DPR n. 380/2001 e s.m.i., l'Amministrazione comunale, al fine di giustificare ulteriormente l'interesse pubblico, ha richiesto anche la realizzazione di "opere compensative" che saranno definite successivamente nel corso del presente procedimento.

DATO ATTO che:

- in alcuni casi, previo riconoscimento dell'interesse pubblico, si è ritenuto di procedere mediante una modifica del PRG parziale e localizzata, con il fine di rivitalizzare e rilanciare alcune aree periferiche del territorio comunale;
- in relazione a quanto sopra espresso, al fine di favorire lo sviluppo del territorio comunale, motivazione che riveste carattere di interesse pubblico, si è ritenuto di procedere alla redazione di atti che non presentano incompatibilità con le disposizioni previste dal Piano Regolatore Generale e con i Piani sovracomunali vigenti;
- la variazione non incide sul dimensionamento globale del PRG.

VALUTATI i rapporti con la strumentazione sovraordinata:

- Rispetto al Piano di Inquadramento Territoriale la variante in esame non contrasta con le disposizioni o previsioni immediatamente vincolanti del P.I.T. e smi;
- le considerazioni sopra esposte tengono prioritariamente conto degli indirizzi generali di tutela del PPAR e del PTC, quali riferimenti sia per i contenuti che per gli esiti urbanistico-architettonici delle varianti stesse;
- La variante persegue l'obiettivo prioritario che l'Amministrazione si è posta di ridurre l'espansione della città, non giustificata da reali e concrete esigenze, e conseguendo una riduzione del consumo di suolo agricolo, in accordo con gli obiettivi del nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.), approvato con Delibera di C.P. n.11 del 31/03/2015. In particolare vengono rispettate le prescrizioni relative allo sviluppo del sistema

insediativo, di cui all'art.18 assicurando una stretta coerenza tra previsione insediativa e dislocazione di servizi, in un'ottica di rafforzamento della struttura urbana;

- L'area oggetto di variante non interferisce con zone in dissesto e/o esondabili vincolate dal PAI. Ai sensi e per gli effetti dell'art.10 della legge regionale 23 novembre 2011, N.22 e s.m., "Compatibilità idraulica delle trasformazioni territoriali" è necessario garantire il non aggravamento del livello di rischio idraulico, né pregiudicare la riduzione anche futura di tale livello. A tal fine è stata redatta la VCI (verifica di compatibilità idraulica) secondo i criteri indicati nella D.G.R. n.53 del 27/01/2014.
- La variante è coerente con il vigente piano di classificazione acustica approvato con D.C.C. n. 80 del 11/08/2005.

VISTI e RICHIAMATI:

- il parere favorevole dell'Azienda Sanitaria Territoriale (AST) Marche –Dipartimento di Prevenzione – U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica, reso con prot. n.19768/FMSISP del 24/03/2025, acquisito al prot. n.18676 del 24/03/2025;
- il parere della Regione Marche, Dipartimento Infrastrutture, Territorio Protezione Civile Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio Settore Genio Civile Marche Sud – Sede di Fermo, ai sensi dell'art. 89 DPR 380/2001 e ai sensi della D.G.R. 53/2014, richiesto con nota prot. n. 9010 del 11/02/2025, reso con nota prot. n. 19433 del 26/03/2025 "*... con le seguenti prescrizioni:*"
 - *siano fatte salve le eventuali prescrizioni di carattere geologico di cui al PRG*
 - *acquisizione in sede di progettazione di ogni eventuale singolo intervento da realizzare degli studi di carattere geologico e geotecnico necessari, nonché una puntuale valutazione della risposta sismica del terreno, in conformità delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche e in particolare alle NTC 2018;*
 - *in generale, limitare il più possibile i lavori di movimento terra e la modifica dei profili naturali dei luoghi, i quali dovranno comunque essere realizzati secondo criteri metodologici che tengano conto dei requisiti fisici e meccanici dei terreni interessati dai lavori e dalle opere ed in generale dovranno essere preceduti da opere di presidio provvisoriale e/o strutturali adeguatamente dimensionate;*
 - *gli enti competenti in materia di rilascio dei titoli abilitativi ad attività sul suolo che provocano variazioni di permeabilità superficiale, si accertino che siano applicate le previsioni del Titolo III della Deliberazione della Giunta Regionale n°53 del 27/01/2014 recante " LR 23 novembre 2011 – "Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico – Art.10, comma 4 – Criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali", invero di prevedere un'adeguata rete di smaltimento delle acque meteoriche con le particolari attenzioni finalizzate ad evitare dispersioni sul terreno pregiudizievoli agli effetti della stabilità dei terreni e delle strutture di fondazione, altresì prevedendone una regolare manutenzione;*
 - *ad ogni modo, sia limitata al minimo e allo stretto necessario l'impermeabilizzazione delle aree;"*

ACCERTATO che la variante, pertanto, risulta conforme con la legislazione ambientale di settore esistente e con i Piani sovra ordinati che fissano le strategia di sviluppo del territorio; la variante, inoltre, rientra nei casi indicati dall'art. 15, comma 5, della L.R. n. 34/1992, in quanto le varianti al piano regolatore generale che non incidono sul suo dimensionamento globale e che, pur

variando le destinazioni d'uso delle aree, non modificano il carico urbanistico 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;

CONDIDERATO che:

- la variante non determina un incremento del carico urbanistico, non contempla trasferimento di capacità edificatoria in comparti diversi, non contiene opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o Valutazione di Incidenza rientranti nel campo di applicazione della Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi delle Linee-guida regionali di cui alla DGR n. 1647 del 23/12/2019;
- la procedura di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. è stata avviata con la trasmissione alla Provincia del rapporto di screening semplificato in data 12/02/2025 prot. n. 9391 successivamente integrata con la documentazione trasmessa il 25/02/2025 con prot. 12474;
- la Provincia di Fermo, in qualità di autorità competente, in data 06/03/2025 con prot. 3986 ha trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale la documentazione per l'acquisizione dei contributi e dei pareri;
- con nota prot. n. 16300 del 13.03.2025 il Comune di Fermo ha comunicato alla Provincia di Fermo che, a seguito della nuova organizzazione dell'Ente il proprio Settore IV "Lavori Pubblici, Protezione Civile, Ambiente, Urbanistica, Patrimonio, Contratti e Appalti", è in possesso dei requisiti di cui all'art.5, comma 5, della L.R. 19/2023 per poter svolgere la funzione di Autorità Competente alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), trasmettendo la Determinazione Dirigenziale n. 183 del 12/03/2025;
- con nota prot. 7637 del 30/04/2025 registrata al prot. 27386 del 30/04/2025 la Provincia di Fermo ha inoltrato al Comune i contributi e pareri ricevuti dai soggetti competenti comunicando di concludere il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS già avviato;
- gli uffici comunali competenti stanno predisponendo tutti gli atti necessari a concludere il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS in base alla D.D. n. 183/2025 prima della conclusione del procedimento di variante in oggetto.

STABILITO di procedere alla redazione di una variante parziale al PRG vigente trasformando una parte di un'area destinata a parcheggio pubblico in zona di completamento compensando la riduzione dello standard con due aree aventi complessivamente circa la stessa dimensione e l'incremento del carico insediativo eliminandolo in un'area avente la stessa potenzialità edificatoria; per la restante porzione dell'area viene attuata la previsione del P.R.G. realizzando il parcheggio pubblico.

PRESO ATTO che la presente Deliberazione costituisce adozione di variante parziale al PRG vigente ai sensi dell'art. 15, comma 5 della Legge Regionale 05 agosto 1992 n. 34 e s.m.i., da sottoporre alle procedure di approvazione di cui all'art. 30. La variante è costituita dal seguente elaborato allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale dello stesso:

- Elaborato Unico contenente Relazione tecnica, Norme Tecniche di Attuazione, Inquadramento urbanistico, stralcio PRG vigente e modificato, vincoli e tutele; datato Giugno 2025.

EVIDENZIATO che:

- ai sensi del comma 5 dell'art. 15 e dell'art. 30 della Legge Regionale 34/92 e ss.mm.ii., la variante urbanistica adottata dalla Giunta Comunale sarà depositata a disposizione del pubblico, per trenta giorni, presso la segreteria del Comune; dell'avvenuto deposito sarà data

notizia mediante avviso pubblicato sull'Albo pretorio del Comune e, entro i successivi venti giorni, chiunque potrà presentare osservazioni e opposizioni;

- contestualmente al deposito, la variante sarà inviata alla Provincia di Fermo, la quale entro cinquanta giorni (50 gg.) dalla ricezione della documentazione può formulare osservazioni ai sensi dell'art. 24, comma 2, della L. 47/85;

VISTI E RICHIAMATI:

- il D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.;
- la legge 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m.i.;
- il D.M. 2.4.68 n. 1444;
- la L.R. 5 agosto 1992 n. 34 e s.m.;
- il DPR 06 giugno 2001 n. 380 e s.m.;
- il vigente P.R.G.;
- il vigente R. E. C.;
- il D. Lgs. 152/2006 e s.m.
- le previsioni e gli indirizzi del P.I.T., P.A.I., P.P.A.R. e del P.T.C. vigenti;
- la Legge Regionale 23 novembre 2011, N.22 e s.m.,
- la L.R. n. 28 del 14/11/2001 e s.m.i.;
- la D.G.R. n. 53 del 27/01/2014;
- la Legge Regionale 30/11/2023, N.19;
- la D.G.R. n. 1647 del 23/12/2019;
- la D.G.R. n. 179 del 17/02/2025;
- la Determinazione Dirigenziale n. 183 del 12/03/2025;

ATTESO che il presente atto non comporta oneri finanziari e che, pertanto, non necessita di parere in merito alla regolarità contabile;

DATO ATTO che in relazione alla presente deliberazione, sia il Dirigente del Settore IV LL.PP., Protezione Civile, Ambiente, Urbanistica, Patrimonio, Contratti e Appalti dichiara, ai sensi dell'art. 47 D.P.R. 445/2000, che il Responsabile del Procedimento, dichiarano di non trovarsi in situazioni anche potenziali di conflitto di interesse ai sensi dell'art. 6 bis della L. 241/1990 e degli artt. 6 e 7 del D.P.R. 62/2013.

per le motivazioni esposte in premessa,

SI PROPONE

1. **DI FARE** proprie le premesse quali parti integranti e sostanziali del presente atto ai sensi dell'art.3 della L. n. 241/90 e s.m.i.
2. **DI ADOTTARE** la variante normativa in oggetto ai sensi dell'art. 15, comma 5, della L.R. n. 34/1992 e s.m.i., costituita dal seguente elaborato, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale:
 - Elaborato Unico contenente Relazione tecnica, Norme Tecniche di Attuazione, Inquadramento urbanistico, stralcio PRG vigente e modificato, vincoli e tutele; datato Giugno 2025.
3. **DI STABILIRE** che l'approvazione definitiva della presente variante è subordinata alla

preventiva, indefettibile approvazione delle Opere Compensative, ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del DPR 380/2001, attualmente in fase di valutazione puntuale da parte dell'Amministrazione Comunale;

4. **DI DARE MANDATO** al Dirigente del Settore IV - LL.PP., Protezione Civile, Ambiente, Urbanistica, Patrimonio, Contratti e Appalti - comunale di porre in atto tutti gli adempimenti conseguenti finalizzati all'attuazione della presente deliberazione;
5. **DI DARE ATTO** che la presente deliberazione non comporta oneri finanziari a carico del bilancio comunale e che pertanto non necessita di parere in merito alla regolarità contabile.

Si propone, inoltre, di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del T.U degli Enti Locali, D. Lgs. 267/2000 considerata la particolare rilevanza degli interessi urbanistici e pertanto l'esigenza di accelerazione delle procedure di formazione degli strumenti urbanistici, così da garantire il più possibile una piena e anticipata vigenza delle scelte di pianificazione urbanistica.

OGGETTO: Variante parziale al vigente P.R.G., ai sensi dell'art. 15, 5° comma, L.R. n. 34/1992 e s.m.i. per la trasformazione di un parcheggio in zona di completamento B con compensazione con aree aventi le stesse caratteristiche in località Capodarco di Fermo. Adozione

Fermo, 17/06/2025

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Stefano Santini

Pareri espressi ai sensi dell'art. 49 D. Lgs. 18/08/2000 n. 267:

Fermo, 17/06/2025

Parere di regolarità tecnica: favorevole
Il dirigente del Settore IV
LL.PP., Protezione Civile, Ambiente, Urbanistica,
Patrimonio, Contratti e Appalti
Dott. Alessandro Paccapelo

Fermo, 24/06/2025

Visto di conformità dell'attività amministrativa
Il Segretario Generale
Dott. Dino Vesprini

LA GIUNTA

Vista la relativa proposta di delibera e ritenuto di farla propria ed approvarla, condividendone le motivazioni;

Acquisito il parere, ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L., in ordine alla regolarità tecnica espresso dal dirigente del servizio interessato, nonché il visto di conformità dell'azione amministrativa da parte del Segretario generale;

Dato atto che il presente atto non necessita del parere di regolarità contabile, non comportando riflessi sulla situazione economico patrimoniale dell'ente;

Con voti unanimi, resi ed accertati in forma palese,

DELIBERA

1. **DI FARE** proprie le premesse quali parti integranti e sostanziali del presente atto ai sensi dell'art.3 della L. n. 241/90 e s.m.i.
2. **DI ADOTTARE** la variante normativa in oggetto ai sensi dell'art. 15, comma 5, della L.R. n. 34/1992 e s.m.i., costituita dal seguente elaborato, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale:
 - Elaborato Unico contenente Relazione tecnica, Norme Tecniche di Attuazione, Inquadramento urbanistico, stralcio PRG vigente e modificato, vincoli e tutele; datato Giugno 2025.
3. **DI STABILIRE** che l'approvazione definitiva della presente variante è subordinata alla preventiva, indefettibile approvazione delle Opere Compensative, ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del DPR 380/2001, attualmente in fase di valutazione puntuale da parte dell'Amministrazione Comunale;
4. **DI DARE MANDATO** al Dirigente del Settore IV - LL.PP., Protezione Civile, Ambiente, Urbanistica, Patrimonio, Contratti e Appalti - comunale di porre in atto tutti gli adempimenti conseguenti finalizzati all'attuazione della presente deliberazione;
5. **DI DARE ATTO** che la presente deliberazione non comporta oneri finanziari a carico del bilancio comunale e che pertanto non necessita di parere in merito alla regolarità contabile.

Infine, mediante separata e successiva votazione unanime, il presente atto è dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del T.U degli Enti Locali, D. Lgs. 267/2000, considerata la particolare rilevanza degli interessi urbanistici e pertanto l'esigenza di accelerazione delle procedure di formazione degli strumenti urbanistici, così da garantire il più possibile una piena e anticipata vigenza delle scelte di pianificazione urbanistica.

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO
F.to Avv. Calcinaro Paolo

Il Segretario Generale
F.to Dott. Vesprini Dino

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che il presente atto è pubblicato all'Albo Pretorio di questo Comune, in data odierna per quindici giorni consecutivi.

Fermo, li _____

Il Segretario Generale
F.to Dott. Vesprini Dino

E' copia conforme all'originale

Fermo, li _____

L'impiegato addetto

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il presente atto è esecutivo:

- Dopo il decimo giorno dalla data di pubblicazione sopra indicata.

- Lo stesso giorno in cui l'atto è stato adottato.

Fermo, li _____

Il Segretario Generale
F.to Dott. Vesprini Dino