



COMUNE DI ALTIDONA

Provincia di Fermo

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 152 del 27-11-2025

Oggetto:	PIANO DI LOTTIZZAZIONE UNITARIO pl6-PL18 IN VARIANTE AL P.R.G.. APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 15, COMMA 5 E ART. 30 DELLA LEGGE REGIONALE N. 34/1992
-----------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

L'anno duemilaventicinque il giorno ventisette del mese di novembre alle ore 21:00, nella Residenza Municipale in seguito a convocazione, disposta nei modi di legge, si è riunita la Giunta Municipale nelle persone dei signori:

Porra' Giuliana	SINDACO	P
Giuliani Manola	ASSESSORE	P
Pallotti Valeria	VICESINDACO	P
ALEIANI FERDINANDO	ASSESSORE	P
CIOTTI SANDRO	ASSESSORE	P

Assegnati n.5 In carica n.5 Presenti n. 5 Assenti n. 0

Assiste in qualità di segretario verbalizzante il Segretario Comunale
il Sig. POSADO SERGIO

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza
il Sig. Porra' Giuliana nella sua qualità di SINDACO ed invita la Giunta Municipale alla
discussione dell'oggetto su riferito.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

- che il Comune di Altidona è dotato di un P.R.G. adeguato al P.P.A.R., approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 10/03/2003;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 29/11/2005 è stato approvato definitivamente il Piano di Lottizzazione pl6 “*Marina 3*” in località Carbuccio; in data 19/12/2005 è stata stipulata la Convenzione Urbanistica rep. n. 18860, racc. n. 4540 tra il Comune ed i lottizzanti; le opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione sono ancora in via di realizzazione e cinque lotti con accesso da Via Giovanbattista Pergolesi sono già stati edificati;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 01/09/2022 è stata approvata una variante parziale al P.R.G., che prevedeva al punto 12 l'inserimento di una previsione di una zona C3 di espansione su di un'area in comproprietà delle persone fisiche Sig.ri Ing. Berdini Vincenzo e Ing. Marchetti Tommaso, in adiacenza al lato nord del Piano di Lottizzazione pl6 “*Marina 3*”, società lottizzante Edil Quark s.r.l., con soci amministratori i medesimi Ing. Berdini Vincenzo e Ing. Marchetti Tommaso.

VISTO:

- che con note pervenute in data 27/02/2025, assunte al prot. n. 1640-1642-1643 ed in data 17/03/2025 assunta al prot. n. 2121, i Sig.ri Ing. Vincenzo Berdini e Ing. Tommaso Marchetti nella loro qualità di persone fisiche comproprietari degli immobili distinti al catasto terreni al Foglio 9, Particelle 650-658-730-731-748 di cui al comparto PL18 in Zona C3 – zone di espansione valliva, nonché in qualità di soci amministratori della Edil Quark s.r.l. con sede in Via Ferdinando Magellano n. 14 ad Altidona c.f. e P.Iva 01150100442, società lottizzante del Piano di Lottizzazione pl6 “*Marina 3*”, di cui alla Convenzione Urbanistica del 19/12/2005, rep. n. 18860 – racc. n. 4540, hanno fatto istanza di approvazione del Piano di Lottizzazione unitario pl6-PL18 in variante al P.R.G., ai sensi del combinato disposto di cui all'Art. 15 comma 5 e Art. 30 della L.R. 34/1992;
- il progetto del Piano di Lottizzazione unitario in oggetto, redatto dall'Ing. Vincenzo Berdini, è composto dei seguenti elaborati:
 - 0. Richiesta approvazione;
 - 1. Relazione illustrativa;
 - 2. Documentazione fotografica;
 - 3. Visure catastali;
 - 4. Planimetria catastale;
 - 5. Stralcio P.R.G.;
 - 6. Rilievo planimetrico;
 - 7. Zonizzazione;
 - 8. Tipologie edilizie;
 - 9. Acque bianche;
 - 9.1. Acque nere;
 - 9.2. Acquedotto;
 - 9.3. Linee elettriche;
 - 9.4. Rete telecom;
 - 9.5. Rete metano;
 - 9.6. Profili;
 - 9.7. Sistemazione aree verdi attrezzate nord e sud;
 - 10. Particolari costruttivi;
 - 11. Schema di convenzione.

RICHIAMATO il parere istruttore del Responsabile del Settore Edilizia Privata, Urbanistica, Manutenzioni e Demanio del 30/07/2025, che di seguito viene riportato:

Trattasi di richiesta di approvazione di un Piano di Lottizzazione unitario pl6-PL18 "Marina 3", ai sensi del combinato disposto dell'Art. 15, comma 5 e Art. 30 della L.R. 34/1992.

La richiesta è pervenuta con note prott. nn. 1640-1642-1643 del 27/02/2025 e prot. n. 2121 del 17/03/2025, da parte dei Sig.ri Ing. Vincenzo Berdini e Ing. Tommaso Marchetti nella loro qualità di persone fisiche comproprietari degli immobili distinti al Catasto Terreni al Foglio 9, Particelle 650-658-730-731-748 di cui al comparto PL18 in Zona C3 - zone di espansione valliva, nonché in qualità di soci amministratori della Edil Quark s.r.l. con sede in Via Ferdinando Magellano n. 14 ad Altidona c.f. e P.Iva 01150100442, società lottizzante del Piano di Lottizzazione pl6 "Marina 3", di cui alla Convenzione Urbanistica del 19/12/2005, rep. n. 18860 - racc. n. 4540.

PREMESSA

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 29/11/2005 è stato approvato definitivamente il Piano di Lottizzazione PL6 "Marina 3" in località Carbuccio; in data 19/12/2005 è stata stipulata la Convenzione Urbanistica rep. n. 18860, racc. n. 4540 tra il Comune ed i lottizzanti; le opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione sono ancora in via di realizzazione e cinque lotti con accesso da Via Giovanbattista Pergolesi sono già stati edificati;

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 01/09/2022 è stata approvata una variante parziale al P.R.G., che prevedeva al punto 12 l'inserimento di una previsione di una Zona C3 - zone di espansione valliva su di un'area in comproprietà delle persone fisiche Sig.ri Ing. Berdini Vincenzo e Ing. Marchetti Tommaso, in adiacenza al lato nord del Piano di Lottizzazione pl6 "Marina 3", società lottizzante Edil Quark s.r.l., con soci amministratori i medesimi Ing. Berdini Vincenzo e Ing. Marchetti Tommaso.

Il progetto prevede la fusione dei due compatti pl6 (proprietà Edil Quark s.r.l. con amministratori Ing. Tommaso Marchetti e Ing. Vincenzo Berdini - già convenzionata) e PL18 (comproprietà Ing. Tommaso Marchetti e Ing. Vincenzo Berdini come persone fisiche - da convenzionare), in un unico Piano di Lottizzazione unitario pl6-PL18, sito in Contrada Carbuccio a Marina di Altidona, tra il Piano di Lottizzazione Marina 2 ad est ed il Piano di Lottizzazione pl5 "Passeri" ad ovest;

I terreni interessati dal Piano di Lottizzazione unitario in oggetto sono così censiti:

- COMPARTO PL6 Foglio 9 Particelle 619 – 620 – 621 – 622 – 623 – 624 – 626 – 627 – 628 – 629 – 630 – 631 – 632 – 633 – 634 – 635 – 636 – 637 – 639 – 640 – 642 – 644 – 645 – 647 – 649 – 656 – 660 - proprietà Edil Quark s.r.l. con amministratori Ing. Tommaso Marchetti e Ing. Vincenzo Berdini;
- COMPARTO PL18 Foglio 9 Particelle 650 – 658 – 730 – 731 – 748 - comproprietà Ing. Tommaso Marchetti e Ing. Vincenzo Berdini.

Sinteticamente il nuovo Piano di Lottizzazione unitario pl6-PL18 prevede:

COMPARTO pl6

- l'ampliamento dell'area verde attrezzata a standard in luogo della strada di previsione di lottizzazione quale prosecuzione di Piazza Santa Cecilia tra le due palazzine PEEP fino a Via Giordano Bruno;
- la cancellazione dei primi due lotti edificabili a sud a favore dell'ampliamento dell'area verde attrezzata a standard ivi adiacente a sud;
- la realizzazione di aree di parcheggio a standard in luogo delle strisce di aree verde attrezzate a standard lungo Via Giordano Bruno e Via Giovanbattista Pergolesi;

COMPARTO PL18

- realizzazione di ulteriori 9 lotti edificabili a nord della strada di previsione di lottizzazione quale prosecuzione di Via Gaspare Spontini.

Il nuovo Piano di Lottizzazione unitario pl6-PL18 prevede quindi 30 lotti edificabili, di cui 5 già edificati nel comparto pl6; le tipologie edilizie ammesse sono villini mono o plurifamiliari e villini a schiera, su due piani fuori terra oltre l'interrato; sono ammessi eventuali accorpamenti, divisioni o variazioni della linea di confine fra due lotti contigui a condizione che vengano rispettati i limiti, gli indici di edificazione. In particolare nei lotti su cui si è ipotizzata la realizzazione di edifici a schiera, o che si prestano a tale edificazione, è ammesso il frazionamento in più lotti contigui, e la conseguente edificazione in aderenza al confine.

Le opere di urbanizzazione primaria, in buona sostanza conformi a quanto progettato nel precedente Piano di Lottizzazione pl6, prevedono la realizzazione della prosecuzione di Via G.B. Pergolesi (1° traversa a sud) nonché del completamento verso est di Via Aristotele, di Via Socrate e di Via Giovambattista Vico.

I principali parametri urbanistici ed edilizi, derivanti dalle N.T.A. del Piano di Lottizzazione pl6-PL18 sono i seguenti:

- Indice di utilizzazione territoriale (UT) 0,40 mq/mq;
- Distanze dai confini e dalle strade (DC-DS) 5,00 m;
- Altezza massima (H) 9,50 m (comparto pl6);
- Altezza massima (H) 7,50 m (comparto PL18);

La destinazione d'uso è residenziale.

*La superficie territoriale dei due compatti uniti è di 28.704,78 mq; la superficie fondiaria è pari a 28.704,78 mq * 0,4 mq/mq = 11.481,91 mq.*

*Il carico insediativo è pari a 11.481,91 mq / 40 mq/ab.equiv. = 287 abitanti equivalenti, per cui vanno reperiti 287 ab.eq.*30 [21+9] mq/ab.eq. = 8.610,00 mq, di cui 6.027,00 mq da cedere al Comune e 2.583,00 mq monetizzabili.*

Pertanto la superficie degli standard di progetto da cedere è verificata in quanto 6.465,08 mq > 6.027,00 mq; rimangono da monetizzare 8.610,00 mq - 6.465,08 mq - 1.837,55 mq (monetizzazione già versata con convenzione pl6) = 307,37 mq, da versare con le modalità stabilite dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 16/06/2004 e con le tariffe stabilite dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 31/03/2010.

L'intervento proposto è escluso dalla VAS come determinato con Determinazione n. 260/GEN del 15/04/2025 del Dirigente del Settore II Viabilità-Infrastrutture-Innovazione della Provincia di Fermo.

Per quanto concerne il parere igienico-sanitario, è stato espresso parere favorevole dall'AST - U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica, con nota prot. n. 25760/FMSISP, assunto al prot. n. 3109 del 18/04/2025.

Per quanto riguarda il parere ai sensi dell'Art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 nonchè la Verifica di Compatibilità Idraulica di cui alla D.G.R. n. 53/2014, è stato espresso parere favorevole dalla Regione Marche - Settore Genio Civile Marche Sud, con nota prot. n. 735313 del 09/06/2025, assunto al prot. n. 4666 del 09/06/2025.

Per quanto concerne il parere della Commissione Edilizia Comunale, è stato espresso parere favorevole con prescrizioni nella seduta n. 3 del 18/07/2025, esame n. 1: tali prescrizioni, inerenti la piantumazione di piccoli alberi lungo le vie tra i parcheggi e l'uso di pavimentazioni drenanti per i parcheggi pubblici e privati, sono comunque non vincolanti data la natura consultiva della Commissione. Comunque, il lottizzante, con nota prot. n. 6080 del 30/07/2025, ha dato atto che saranno recepite solo nella parte relativa all'utilizzo di pavimentazioni drenanti nei lotti privati, ovvero nei parcheggi e nelle aree scoperte degli stessi, contribuendo in maniera sostanziale all'invarianza idraulica, che va comunque garantita a norma di legge all'interno del singolo lotto.

Ai sensi dell'Art. 33, comma 8 della Legge Regionale 30/11/2023, n. 19 il quale dispone che: "[...] Per l'attuazione degli strumenti urbanistici generali di cui a questo comma, secondo le modalità e gli strumenti attuativi previsti e individuati dai medesimi, continuano ad applicarsi le disposizioni di cui alla L.R. 34/1992 [...]", per cui di seguito si riporta l'iter di approvazione della variante al P.R.G. ed al Piano di Lottizzazione:

- ai sensi dell'Art. 15 della L.R. 34/1992: "[...] 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. I termini previsti dai commi 2 e 3 dell'articolo 30 sono ridotti rispettivamente a 20 giorni e 50 giorni. [...]";
- doppia seduta in Giunta Comunale (competente ai sensi dell'Art. 5, comma 13, lett. b) del Decreto Legge 13/05/2011, n. 70 convertito con modificazioni dalla Legge 12/07/2011 n. 106 e recepimento con l'Art. 11, comma 8 della Legge Regionale 23/11/2011, n. 22) ai sensi dell'Art. 30 della Legge Regionale n. 34/1992 e s.m.i..

Per quanto sopra esposto, si ritiene accoglibile la richiesta in oggetto.

DATO ATTO che risulta necessario:

- data la natura estensiva del Piano di Lottizzazione in oggetto, e data la tipologia edilizia dei fabbricati della lottizzazione Marina 2 ivi adiacente – palazzine residenziali tutte su 2 livelli, al fine di garantire una coerenza urbanistica ed architettonica del nuovo quartiere, limitare a 7,50 m l'altezza massima anche nel comparto pl6;
- sempre al fine di garantire una coerenza urbanistica ed architettonica del nuovo quartiere, limitare la fusione a massimo 2 lotti contigui secondo lo schema di cui alla *Tavola 7 – Zonizzazione*;
- recepire le proposte progettuali dei lottizzanti di cui alla nota PEC prot. n. 6080 del 30/07/2025 sulla scorta del parere consultivo della Commissione Edilizia Comunale, inerenti l'utilizzo di pavimentazioni drenanti nei lotti privati, ovvero nei parcheggi e nelle aree scoperte degli stessi, contribuendo in maniera sostanziale all'invarianza idraulica, che va comunque garantita a norma di legge all'interno del singolo lotto.

Tali prescrizioni e puntualizzazioni devono essere recepite tramite un elaborato progettuale dedicato contente le N.T.A. del Piano di Lottizzazione unitario pl6-PL18;

DATO ATTO che l'intervento proposto è escluso dalla VAS come determinato con Determinazione Dirigenziale n. 260/GEN del 15/04/2025 del Settore II Viabilità-Urbanistica-Patrimonio-Edilizia scolastica della Provincia di Fermo;

DATO ATTO che in relazione al presente procedimento sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- Parere igienico-sanitario favorevole dall'AST – U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica, con nota prot. n. 25760/FMSISP, assunto al prot. n. 3109 del 18/04/2025;
- Parere favorevole ai sensi dell'Art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 nonchè la Verifica di Compatibilità Idraulica di cui alla D.G.R. n. 53/2014, espresso dalla Regione Marche – Settore Genio Civile Marche Sud, con nota prot. n. 735313 del 09/06/2025, assunto al prot. n. 4666 del 09/06/2025;
- Parere consultivo della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 18/07/2025 voto n. 1 con esito favorevole con prescrizioni;

RICHIAMATO l'Art. 33, comma 8 della Legge Regionale 30/11/2023, n. 19 il quale dispone che “[...] Per l'attuazione degli strumenti urbanistici generali di cui a questo comma, secondo le modalità e gli strumenti attuativi previsti e individuati dai medesimi, continuano ad applicarsi le disposizioni di cui alla L.R. 34/1992 [...]”;

RITENUTO quindi che nella fattispecie, la variante al Piano di Lottizzazione suddetta è adottata ed approvata ai sensi del combinato disposto di cui all'Art. 15, comma 5 e Art. 30 della Legge Regionale n. 34/1992 e s.m.i. che dispongono:

Art. 15, comma 5:

“[...] 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. I termini previsti dai commi 2 e 3 dell'articolo 30 sono ridotti rispettivamente a 20 giorni e 50 giorni. [...]”;

Art. 30:

“1. I piani urbanistici attuativi di cui all'articolo 4, comma 1, sono adottati dal Comune e le relative deliberazioni, corredate degli 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 [venti] 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 [cinquanta] 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.”;*

RICHIAMATA la Deliberazione di Giunta Comunale n. 97 del 31/07/2025 ad oggetto: “PIANO DI LOTTIZZAZIONE UNITARIO pl6-PL18 IN VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 15, COMMA 5 E ART. 30 DELLA LEGGE REGIONALE N. 34/1992” con la quale la Giunta Comunale deliberava di adottare, ai sensi del combinato disposto di cui all'Art. 15, comma 5 e Art. 30 della L.R. 5 agosto 1992 n. 34, il Piano di Lottizzazione unitario pl6-PL18 in variante parziale al P.R.G.;

DATO ATTO che in conformità all'Art. 30, comma 2 della Legge Regionale 5 agosto 1992, n. 34, è stata data pubblicità all'adozione del Piano di Lottizzazione in variante al P.R.G. in oggetto, tramite avviso pubblico di deposito affisso all'albo pretorio e nelle bacheche comunali, di cui al prot. n. 6257 del 04/08/2025 (pubblicazione n. 563), pubblicato dal 04/08/2025 al 03/09/2025, e che nei venti giorni successivi alla pubblicazione, con scadenza entro il 23/09/2025, non sono pervenute osservazioni;

PRESO ATTO che con nota prot. n. 17602 del 07/10/2025, assunta al prot. n. 7906 del 07/10/2025, il Dirigente del Settore II – Sostenibilità – Infrastrutture – Innovazione della Provincia di Fermo, ai sensi dell'Art. 30, comma 3 della L.R. n. 34/1992 ha ritenuto che ci siano osservazioni in merito al Piano di Lottizzazione in Variante al P.R.G. in oggetto, tuttavia, ad ogni buon conto, ricordava: [...]

1. *Il Comune rispetti il parere favorevole e le prescrizioni della Regione Marche – Dipartimento Infrastrutture, Territorio e Protezione Civile Settore Genio Civile Marche Sud, ai sensi dell'art. 89 del DPR n. 380/2001, acquisito con nota comunale prot. n. 4666 del 09.06.2025;*
2. *Il Comune rispetti il parere favorevole e le eventuali prescrizioni dell'AST Fermo, acquisito con nota comunale prot. n. 3109 del 18.04.2025;*
3. *Siano aggiornati tutti gli elaborati di P.R.G. e le norme tecniche di attuazione con le modifiche apportate dalla Variante in oggetto. In particolare sia redatto un elaborato di raffronto che contenga lo stralcio del vigente PRG con lo stralcio del PRG modificato; parimenti dovrà essere redatto un elaborato di raffronto che contenga lo stralcio del vigente Piano di Lottizzazione con lo stralcio del Piano di Lottizzazione modificato in variante al PRG;*
4. *Sia inviata all'Amministrazione Provinciale di Fermo copia della deliberazione di Giunta Comunale di approvazione della Variante in oggetto, secondo quanto stabilito dall'art. 30 della L.R. n. 34/92; [...]*

VISTA l'integrazione documentale trasmessa dalla Edil Quark s.r.l. con nota prot. n. 9243 del 19/11/2025 con la quale i lottizzanti provvedevano a recepire le disposizioni di cui al punto 3 del

dispositivo della Deliberazione di Giunta Comunale n. 97 del 31/07/2025 nonché trasmettevano copia degli elaborati di cui al punto 3 della nota della Provincia di Fermo;

RICHIAMATA la Legge Regionale 23/11/2011 n. 22 recante: “*Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alla L.R. 5 agosto 1992, n. 34 “Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio” e alla L.R. 8 ottobre 2009, n. 22 “Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l’occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile”*”, che all’Art. 11, comma 8 dispone: “*In attuazione dell’articolo 5, commi da 9 a 14 del D.L. 70/2011 convertito, con modificazioni, in legge 106/2011, la Giunta comunale approva: a) i piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente o in variante al medesimo ai sensi dell’art. 15, comma 5 della L.R. n. 34/1992; b) le modifiche alle previsioni oggetto di progettazione urbanistica di dettaglio di cui all’art. 15, comma 4 della L.R. n. 34/1992, qualora le medesime rientrino nelle ipotesi di cui al comma 5 del suddetto articolo*”;

DATO ATTO, pertanto, che ai sensi di quanto stabilito dalla Legge Regionale n. 22/2011 compete alla Giunta Comunale adottare ed approvare gli atti urbanistici di cui al procedimento fissato dall’Art. 30 della Legge Regionale n. 34/1992 e s.m.i.;

VISTA la Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m.i.;

VISTA la Legge 5 agosto 1978 n. 457 e s.m.i.;

VISTO il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;

VISTA la Legge Regionale 5 agosto 1992 n. 34 e s.m.i., in particolare l’Art. 30;

VISTA la Legge Regionale 30 novembre 2023, n. 19, in particolare l’Art. 33;

VISTA la circolare 7 luglio 1954 n. 2495 del Ministero dei Lavori Pubblici – Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 – Istruzioni per la formazione dei piani regolatori comunali: generali e particolareggiati;

VISTO il vigente P.R.G.;

VISTO il vigente Regolamento Edilizio Comunale;

VISTO il Decreto Legislativo n. 267/2000 e s.m.i.;

VISTI i pareri favorevoli espressi dal Responsabile del Settore Edilizia Privata, Urbanistica, Manutenzioni e Demanio e dal Responsabile del Settore Lavori Pubblici ed Ambiente ai sensi dell’Art. 49 del Decreto Legislativo n. 267/2000;

DATO ATTO che il Responsabile del Servizio Ragioneria ha dichiarato di non dover esprimere parere contabile ai sensi dell’Art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 in quanto il provvedimento non comporta impegni di spesa;

tutto ciò premesso,

con votazione unanime espressa in forma palese per alzata di mano,

DELIBERA

- 1) DI APPROVARE la narrativa in premessa come parte integrante e sostanziale del presente atto.
- 2) DI APPROVARE, ai sensi del combinato disposto di cui all’Art. 15, comma 5 e Art. 30 della L.R. 5 agosto 1992 n. 34, il Piano di Lottizzazione unitario pl6-PL18 in variante parziale al P.R.G., di cui alla richiesta pervenuta in data 27/02/2025, note assunte al prot. n. 1640-1642-1643 ed in data 17/03/2025 assunta al prot. n. 2121, da parte dei Sig.ri Ing. Vincenzo Berdini e Ing. Tommaso Marchetti nella loro qualità di persone fisiche comproprietari degli immobili distinti al catasto terreni al Foglio 9, Particelle 650-658-730-731-748 di cui al comparto

PL18 in Zona C3 – zone di espansione valliva, nonché in qualità di soci amministratori della Edil Quark s.r.l. con sede in Via Ferdinando Magellano n. 14 ad Altidona c.f. e P.Iva 01150100442, società lottizzante del Piano di Lottizzazione pl6 “*Marina 3*”, di cui alla Convenzione Urbanistica del 19/12/2005, rep. n. 18860 – racc. n. 4540, come indicato nella documentazione tecnica allegata, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

3) DI PRENDERE ATTO e recepire i pareri preventivi espressi:

- Parere igienico-sanitario favorevole dall’AST – U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica, con nota prot. n. 25760/FMSISP, assunto al prot. n. 3109 del 18/04/2025;
- Parere favorevole ai sensi dell’Art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 nonchè la Verifica di Compatibilità Idraulica di cui alla D.G.R. n. 53/2014, espresso dalla Regione Marche – Settore Genio Civile Marche Sud, con nota prot. n. 735313 del 09/06/2025, assunto al prot. n. 4666 del 09/06/2025;
- Parere consultivo della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 18/07/2025 voto n. 1 con esito favorevole, con prescrizioni;

4) DI PRENDERE ATTO che Piano di Lottizzazione unitario pl6-PL18, è composto dagli elaborati sotto elencati, redatti dall’Ing. Vincenzo Berdini, che si allegano al presente atto a farne parte integrante e sostanziale:

- Prott. nn. 1640-1642-1643 del 27/02/2025
 - 0. Richiesta approvazione;
 - 2. Documentazione fotografica;
 - 3. Visure catastali;
 - 4. Planimetria catastale;
 - 5. Stralcio P.R.G.;
 - 6. Rilievo planimetrico;
 - 7. Zonizzazione;
 - 8. Tipologie edilizie;
 - 9. Acque bianche;
 - 9.1. Acque nere;
 - 9.2. Acquedotto;
 - 9.3. Linee elettriche;
 - 9.4. Rete telecom;
 - 9.5. Rete metano;
 - 9.6. Profili;
 - 9.7. Sistemazione aree verdi attrezzate nord e sud;
 - 10. Particolari costruttivi;
- Prot. n. 2121 del 17/03/2025:
 - 11. Schema di convenzione.
- Prot. n. 2966 del 14/04/2025:
 - Relazione di fattibilità geologica;
 - Verifica di compatibilità idraulica;
- Prot. n. 9243 del 19/11/2025:
 - 1. Relazione illustrativa con recepimento indicazioni D.G.C. 97/2025;
 - Norme Tecniche di Attuazione;
 - Tavola comparativa PRG pre e post-variante;
 - Tavola di raffronto PL6 con PL6-PL18;
- Parere AST;
- Parere Genio Civile Art. 89;
- Determinazione n. 260/GEN del 14/05/2025 del Dirigente del Settore II – Sostenibilità – Infrastrutture – Innovazione della Provincia di Fermo;

- 5) DI PRENDERE ATTO che il Piano di Lottizzazione in oggetto è escluso dalla VAS come determinato con Determinazione Dirigenziale n. 260/GEN del 15/04/2025 del Settore II Viabilità-Urbanistica-Patrimonio-Edilizia scolastica della Provincia di Fermo;
- 6) DI DARE ATTO che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa da parte dell'Ente;
- 7) DI DARE MANDATO al Responsabile del Settore Edilizia Privata, Urbanistica, Manutenzioni e Demanio per l'adempimento di tutti gli atti conseguenti e successivi all'attuazione della presente deliberazione, nonché della stipula della convenzione urbanistica con la società lottizzante.

Inoltre, stante la necessità ed urgenza di mettere in atto i provvedimenti conseguenti, con autonoma ed unanime votazione per alzata di mano,

DELIBERA

di rendere il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi dell'Art. 134 comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Segretario Comunale
POSADO SERGIO

Il Presidente
Porra' Giuliana

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



COMUNE DI ALTIDONA

Provincia di Fermo

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA

Proposta N. 154 del 04-11-2025

Oggetto: PIANO DI LOTTIZZAZIONE UNITARIO pl6-PL18 IN VARIANTE AL P.R.G.. APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 15, COMMA 5 E ART. 30 DELLA LEGGE REGIONALE N. 34/1992

VISTO: Si esprime **parere Favorevole** in ordine alla **regolarità tecnica** sulla presente proposta di delibera.

**Il Responsabile del Servizio
ATTORRESI VALERIO**

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



COMUNE DI ALTIDONA

Provincia di Fermo

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA

Proposta N. 154 del 04-11-2025

Oggetto: PIANO DI LOTTIZZAZIONE UNITARIO pl6-PL18 IN VARIANTE AL P.R.G.. APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 15, COMMA 5 E ART. 30 DELLA LEGGE REGIONALE N. 34/1992

VISTO: Si esprime **parere Favorevole** in ordine alla **regolarità tecnica** sulla presente proposta di delibera.

**Il Responsabile del Servizio
ARCH. TOMASSETTI MORENA**

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



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITÀ

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 152 del 27-11-2025

Oggetto:	PIANO DI LOTTIZZAZIONE UNITARIO p16-PL18 IN VARIANTE AL P.R.G.. APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 15, COMMA 5 E ART. 30 DELLA LEGGE REGIONALE N. 34/1992
-----------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'Ufficio

A T T E S T A

che la presente deliberazione è pubblicata, in data odierna, per rimanervi per 15 giorni consecutivi, dal 28-11-2025 al 13-12-2025, nel sito web istituzionale di questo comune accessibile al pubblico (*art. 31, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n.69*) ed è stata trasmessa in elenco, con lettera n. 9541 in data 28-11-2025 ai signori capigruppo consiliari così come prescritto dall'*art.125, del T.U. n.267/2000*.

Dalla Residenza Municipale li 28-11-2025

Il Segretario Comunale
SERGIO POSADO

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'Ufficio

A T T E S T A

che la presente deliberazione affissa all'Albo pretorio comunale e nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (*art.32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n.69*) per 15 giorni consecutivi dal 28-11-2025 al 13-12-2025, è esecutiva decorsi 10 giorni dall'ultimo di pubblicazione (*art.134, comma 3, del T.U. n.267/2000*).

Con separata e palese votazione la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile (*art.134, comma 4, del T.U. n.267/2000*).

Dalla Residenza Municipale li 28-11-2025

Il Segretario Comunale
SERGIO POSADO

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