



Comune di Ascoli Piceno

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE PER ATTIVITÀ PARTIGIANA

AVVISO PER RICHIESTE DI RETROCESSIONE DI AREE EDIFICABILI E CONTESTUALI RICHIESTE DI EDIFICABILITÀ FINALIZZATE ALLA REDAZIONE DI UNA VARIANTE AL P.R.G. COMPENSATIVA (CON BILANCIO Nullo DI AREE E VOLUMETRIE EDIFICABILI).

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

RENDE NOTO

quanto segue.

Premesso che:

- con delibera n. 2 del 26 gennaio 2016 è stato approvato il nuovo Piano Regolatore Generale comunale in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale;
- successivamente alla suddetta approvazione sono pervenute all'Amministrazione, alcune richieste di retrocessione di aree, da edificabili ad agricole o di correzione di alcuni errori materiali;
- successivamente alla suddetta approvazione sono altresì pervenute alcune richieste di edificazione di aree agricole;

Richiamate:

- la Legge Regionale n. 34 del 5 agosto 1992 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio";
- la Legge Regionale n. 22 del 23 novembre 2011 che ha – fra l'altro - dettato alcune disposizioni in materia urbanistica, con particolare riferimento al comma 1 dell'art. 11 che così recita:
"1. Fermo restando quanto previsto al Capo I, fino all'entrata in vigore della legge regionale organica per il governo del territorio e comunque non oltre il 31 dicembre 2020, i Comuni si attengono alle seguenti disposizioni, finalizzate alla riduzione del consumo di suolo nonché al massimo utilizzo e riqualificazione del patrimonio edilizio e urbano esistente, anche a fini di tutela paesaggistica: a) non possono essere adottati nuovi PRG o varianti ai PRG vigenti, anche con il procedimento gestito tramite lo sportello unico per le attività produttive, che prevedono ulteriori espansioni di aree edificabili in zona agricola nei Comuni che non hanno completato per almeno il 75 per cento l'edificazione delle aree esistenti con medesima destinazione d'uso urbanistica;

...."

- Il Regolamento Regionale n. 6 del 8 agosto 2012 sull'Attuazione della L.R. 22/2011, che all'art. 18 "Ulteriori disposizioni necessarie all'attuazione della Legge" ha stabilito che:

"1. Al fine di una omogenea applicazione sul territorio regionale dell'articolo 11 della Legge, coerentemente con le finalità di cui all'articolo 1, comma 2, lettera a), della Legge stessa, devono essere osservati i seguenti criteri:

ferme restando le modalità di calcolo di cui al comma 2, dell'art. 11, della Legge, l'ulteriore espansione di area edificabile, di cui all'articolo 11, comma 1, lettera a), si intende riferita alle zone C e D di nuova urbanizzazione, soggette a piano attuativo, nonché alle zone B e D di completamento e alle zone F (non rientranti nei casi di cui al comma 5 del medesimo articolo 11), che vadano comunque a interessare aree classificate dal vigente strumento urbanistico generale come zona agricola. Possono, comunque essere adottate varianti ai PRG che prevedono, a parità di superficie, la redistribuzione di aree edificabili all'interno del territorio comunale

.....";

Rilevato pertanto che, ai sensi dell'ultimo periodo dell'art. 18, comma 1 lettera a), possono essere adottate varianti al PRG che prevedono, a parità di superficie, la redistribuzione di aree edificabili nel territorio comunale (varianti cd. 'compensative') all'interno di ciascuna zona omogenea di cui al DM 1444/68, ancorché non sia stato ancora completato il 75% dell'edificazione delle aree esistenti che hanno le medesime destinazioni di quella che si vorrebbero prevedere in variante (ai sensi dell'art 11 della L.R. 22/2011).

Considerata inoltre la necessità di prevedere nella variante al P.R.G., la compensazione anche per le volumetrie (incremento volumetrico complessivo nullo) al fine di evitare aumenti del carico urbanistico rispetto a quanto già approvato con il Piano Regolatore vigente;

Ciò premesso, l'Amministrazione Comunale intende svolgere una attività conoscitiva inerente le richieste di retrocessione di aree da edificabili ad agricole e/o a verde privato e – contestualmente - intende conoscere eventuali richieste di nuova edificabilità. Entrambe le tipologie di richieste – se valutate ammissibili secondo i criteri del presente bando – saranno prese in considerazione ai fini della redazione di una Variante al P.R.G. “compensativa”, che mantenga cioè invariate le superfici edificabili e la capacità edificatoria complessiva del Piano Regolatore Generale vigente anche al fine di un ordinato ed equilibrato sviluppo del territorio.

Con il presente Avviso pertanto si invitano tutti gli aventi titolo (proprietari di aree nel territorio comunale di Ascoli Piceno) ad:

- a) avanzare una richiesta di retrocessione dell'area dalla destinazione edificabile alla destinazione agricola o di verde privato qualora non intendano avvalersi della suddetta capacità edificatoria riconosciuta dal vigente P.R.G.;
- b) avanzare una richiesta di edificabilità dell'area con destinazione residenziale o altra destinazione che consenta l'insediamento di nuove volumetrie ovvero una richiesta di incremento degli indici di edificabilità già riconosciuti dal vigente P.R.G.

Criteri di ammissibilità e di valutazione delle richieste.

Tutte le proposte di cui al precedente punto b) pervenute entro il termine perentorio di cui al presente Avviso saranno valutate prioritariamente secondo i seguenti criteri di ammissibilità vincolanti:

- non ricadere all'interno degli ambiti di tutela delle categorie costitutive del paesaggio del P.P.A.R. o del P.R.G. adeguato al P.P.A.R. per i quali le relative N.T.A. vietano l'edificazione o all'interno degli ambiti di tutela dei crinali integri o a scarso livello di compromissione paesistico-ambientale;
- non ricadere in aree oggetto di tutela paesaggistica o archeologica di cui al codice dei Beni Culturali;
- non ricadere in aree classificate come esondabili o a rischio frana di cui al Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Tronto.

Fermo restando il rispetto dei criteri di ammissibilità vincolanti sopra elencati, saranno prioritariamente prese in considerazione le richieste di tipo “auto-compensativo” riguardanti cioè la previsione di nuove aree edificabili in luogo di zone “E” agricole e/o verde privato, con contestuale retrocessione di zone edificabili in zona “E” agricola e/o verde privato, per le quali concorrano tutte le seguenti condizioni:

- non sia previsto complessivamente consumo di suolo (la superficie di area di cui si chiede la trasformazione in zona edificabile deve essere inferiore o al più uguale alla superficie dell'area di cui si chiede la retrocessione in zona “E” agricola e/o verde privato);
- non sia previsto un aumento complessivo del carico urbanistico (la dotazione minima di standard urbanistici richiesta dalla trasformazione non deve essere superiore alla quantità di standard prevista nel P.R.G. vigente);
- le aree edificabili siano contigue ad aree già urbanizzate / edificabili di completamento ovvero contigue ad aree di espansione (Aree Progetto): in questo secondo caso devono verificarsi le condizioni previste per l'attuazione di sub-comparti regolamentate dall'art. 61 delle N.T.A. del P.R.G. e l'indice territoriale proposto deve essere uguale a quello previsto nel P.R.G. per l'area progetto.

Considerate le caratteristiche di tali richieste (che si definiscono “auto-compensate” poiché compensano aree e volumi edificabili), le stesse non saranno prese in considerazione ai fini dell'inserimento nella graduatoria di merito secondo i criteri di valutazione del presente Avviso descritti di seguito.

Potranno essere, in sub-ordine, prese in considerazione secondo i criteri di valutazione di cui al presente avviso, anche richieste che propongono la trasformazione degli indici (territoriali o fondiari) di aree già qualificate come edificabili di completamento (Zone “B”) o di espansione (Zone “C”), in quanto non propongono un ulteriore consumo di suolo, fermo restando il rispetto della invarianza della capacità edificatoria complessiva della variante urbanistica rispetto a ciascuna delle destinazioni urbanistiche di zona (residenziale, produttivo,...) del vigente PRG.

Le richieste di edificabilità che prevedono nuova espansione in area agricola senza prevedere una equivalente diminuzione di aree edificabili e del carico urbanistico, qualora ammissibili sulla base dei criteri sopra descritti, potranno altresì essere prese in considerazione e valutate sulla base dei criteri di valutazione illustrati di seguito, tenendo presente che – ai fini dell'attribuzione del punteggio di cui al successivo criterio A)

- le aree possono essere aree contigue ad aree già urbanizzate / edificabili di completamento ovvero essere

aree contigue ad aree di espansione (Aree Progetto): in questo secondo caso devono verificarsi le condizioni previste per l'attuazione di sub-comparti regolamentate dall'art. 61 delle N.T.A. del P.R.G. e l'indice territoriale proposto deve essere uguale a quello previsto nel P.R.G. per l'area progetto.

Pertanto, fermo restando il rispetto dei criteri di ammissibilità vincolanti sopra elencati, le richieste di edificabilità pervenute saranno valutate da una apposita Commissione attribuendo a ciascuna un punteggio sulla base dei seguenti quattro criteri:

- A) Contiguità con aree urbanizzate e/o da urbanizzare in base al vigente P.R.G.; per questo criterio il punteggio massimo PA è pari a 30, ed il punteggio da attribuire a ciascuna proposta PA_{prop} sarà:
- proposte contigue a zone di completamento punti 30
 - proposte contigue a zone di espansione di PRG (Aree Progetto) punti 15
 - proposte non contigue alle zone descritte punti 0

- B) Dimensione dell'area che si propone di trasformare: per questo criterio il punteggio massimo PB è pari a 30, da attribuire considerando l'estensione superficiale di tutte le proposte di variante pervenute ed attribuendo il punteggio PB_{prop} come segue:
- proposta con l'estensione superficiale minore (A_{min}) punti 30
 - proposta con l'estensione superficiale maggiore (A_{max}) punti 10

Per le aree con estensione intermedia (A_x) il punteggio PB_{prop} viene attribuito proporzionalmente tra il punteggio maggiore (30) ed il punteggio minore (10) in base all'estensione superficiale dell'area proposta, applicando la seguente formula:

$$PB_{prop} = 10 + \frac{(A_{max} - A_x)}{(A_{max} - A_{min})} \times 20$$

- C) Indice di edificabilità territoriale o fondiario che si propone: per poter confrontare proposte omogenee tra loro, per questo criterio si formeranno due distinti elenchi, il primo che raccoglie tutte le richieste di edificabilità (contigue alle zone di completamento) che propongono un indice fondiario e il secondo relativo a tutte le richieste di edificabilità (contigue alle zone di espansione) che propongono un indice territoriale. Per questo criterio il punteggio massimo PC è pari a 20, da attribuire distintamente alle proposte in ciascuno dei due elenchi, considerando il valore degli indici territoriali o fondiari di tutte le proposte di variante pervenute, come segue:
- proposta con l'indice territoriale/fondiario minore I_{min} punti 20
 - proposta con l'indice territoriale/fondiario maggiore I_{max} (con I_{max} ≤ 3 mc/mq) punti 5
 - proposte con l'indice territoriale/fondiario I > 3 mc/mq punti 0

Per le proposte con valore di indice territoriale (I_x) intermedio tra il valore maggiore (comunque non superiore a 3 mc/mq) ed il minore, il punteggio PC_{prop} viene attribuito proporzionalmente tra il punteggio maggiore (20) ed il punteggio minore (5) in base al valore dell'indice proposto, applicando la seguente formula:

$$PC_{prop} = 5 + \frac{(I_{max} - I_x)}{(I_{max} - I_{min})} \times 15$$

- D) Localizzazione rispetto alle frazioni della città: per questo criterio il punteggio massimo PD è pari a 20, da attribuire con i seguenti criteri al fine di premiare maggiormente quelle proposte che propongono nuova urbanizzazione nelle frazioni cittadine rispetto al centro città:
- proposte che sono localizzate in prossimità delle frazioni del Comune, ad esclusione di Monticelli, Brecciarolo e Poggio di Bretta punti 20
 - proposte che non sono localizzate in prossimità delle frazioni del Comune ovvero sono localizzate in prossimità di Monticelli, Brecciarolo e Poggio di Bretta punti 10

Il punteggio complessivo attribuito P_{prop} sarà così calcolato:

$$P_{prop} = PA_{prop} + PB_{prop} + PC_{prop} + PD_{prop}$$

e sulla base di questo verrà stilata una graduatoria tra tutte le proposte pervenute (ed oggetto di valutazione) sulla base dei punteggi conseguiti (il punteggio massimo ottenibile è pari a 100).

Saranno valutate positivamente, ai fini del loro inserimento nella variante urbanistica, solo le proposte che, sulla base delle nuove volumetrie previste, andranno a compensare (con approssimazione per difetto) il valore del volume edificabile "recuperato" considerando tutte le richieste di retrocessione, partendo dalla proposta che ha ottenuto il punteggio più alto e scorrendo la graduatoria verso le proposte con punteggio inferiore.

Le aree oggetto di richieste di retrocessione di volumi edificabili e quelle che prevedono la previsione di nuove volumetrie, individuate come sopra indicato, saranno oggetto di una specifica variante Urbanistica che seguirà l'iter di approvazione previsto dalla normativa nazionale e regionale vigente.

L'inserimento di una proposta di edificabilità di un'area nella graduatoria finale non costituisce, pertanto, alcun vincolo per l'Amministrazione Comunale ai fini della variazione della destinazione urbanistica dell'area, che sarà effettiva solo al termine dell'iter di approvazione della variante stessa.

Potranno anche essere presentate richieste di variante urbanistica per correzione di eventuali errori materiali che non comportano modifiche del carico urbanistico e della dotazione degli standard.

Modalità di presentazione della domanda e scadenza dei termini

Ai fini del presente avviso si precisa quanto segue:

- tutti coloro che – a seguito dell'approvazione del P.R.G. avvenuta il 26 gennaio 2016 – hanno già avanzato richiesta di retrocessione di aree edificabili in aree agricole o similari non sono tenuti a ripresentare la domanda, che mantiene quindi la sua validità, a condizione che la stessa sia stata sottoscritta da tutti gli aventi titolo e che siano stati allegati i documenti di riconoscimento dei firmatari. In caso contrario la stessa domanda dovrà essere ripresentata secondo le modalità ed il modello allegato al presente avviso;
- tutti coloro che – a seguito dell'approvazione del P.R.G. avvenuta il 26 gennaio 2016 – hanno già avanzato richiesta di una variante urbanistica per nuova edificabilità sono tenuti comunque a ripresentare la domanda secondo le modalità e il modello allegato, valutandone i contenuti e la conformità ai criteri illustrati nel presente avviso.

La domanda di variante urbanistica dovrà essere compilata secondo il modello allegato al presente avviso e ad essa dovrà essere allegato uno stralcio della planimetria catastale in cui siano evidenziate le particelle oggetto della richiesta nonché uno stralcio del P.R.G. vigente; la domanda potrà essere inoltrata con le seguenti modalità:

- inviando una pec all'indirizzo comune.ascolipiceno@actaliscertymail.it;
- inviando la domanda all'indirizzo postale: Comune di Ascoli Piceno – Ufficio Urbanistica – Piazza Arringo, 7 – 63100 Ascoli Piceno;
- consegnando la domanda al Protocollo del Comune in Piazza Arringo, 7 durante gli orari di apertura al pubblico.

Le domande dovranno pervenire entro il **giorno sabato 27 febbraio 2021**; non saranno prese in esame le domande che perverranno oltre tale termine anche se per motivi non dipendenti dal mittente (disguidi postali, malfunzionamenti della posta elettronica certificata, ecc.). L'Amministrazione Comunale non potrà in nessun caso essere ritenuta responsabile della ricezione delle domande oltre il suddetto termine.

Ascoli Piceno, li 28/12/2020

Il Sindaco
(dott. Marco Fioravanti)

Oggetto: Richiesta di retrocessione / edificabilità di aree nel territorio comunale di Ascoli Piceno ai fini della redazione di una Variante "compensativa" di cui all'Avviso pubblico approvato con delibera di Giunta Comunale n. del

Il/I sottoscritto/i:

..... nato a il
residente in via C.F.
tel mail pec

..... nato a il
residente in via C.F.
tel mail pec

..... nato a il
residente in via C.F.
tel mail pec

in qualità di proprietario/i - comproprietario/i dell'area distinta al Catasto del Comune di Ascoli Piceno al

Foglio mappali/i

Foglio mappali/i

con riferimento all'Avviso pubblico approvato con delibera di Giunta Comunale n..... del..... ad oggetto:

"AVVISO PER RICHIESTE DI RETROCESSIONE DI AREE EDIFICABILI E CONTESTUALI RICHIESTE DI EDIFICABILITA' FINALIZZATE ALLA REDAZIONE DI UNA VARIANTE AL P.R.G. COMPENSATIVA (CON BILANCIO Nullo DI AREE E VOLUMETRIE EDIFICABILI)"

con la presente

CHIEDE / CHIEDONO

la Variante alla Destinazione Urbanistica prevista nel vigente P.R.G. per l'area indicata, specificando quanto segue:

1) Tipologia della proposta:

- ☐ 1.1 auto-compensata;
☐ 1.2 di retrocessione di un'area da edificabile alla destinazione agricola o di verde privato (v. punto 2.2);
☐ 1.3 di nuova edificabilità di un'area agricola (v. punto 2.3)
☐ 1.4 altro(correzione errori materiali, ecc..)

2) Parametri tecnici e dimensionali della proposta:

- ☐ 2.1 nel caso di una proposta di tipologia 1.1, i parametri sono descritti nei successivi punti 2.2 e 2.3;

☐ 2.2 retrocessione dell'area distinta al Catasto al Foglio particella/e da edificabile con Indice territoriale/fondario del P.R.G. ad agricola o verde privato;

☐ 2.3 richiesta di edificabilità dell'area distinta al Catasto al Foglio particella/e che nel P.R.G. vigente ha la seguente destinazione urbanistica:

.....

con l'indicazione dei seguenti parametri:

Criterio A

- | | |
|---|------------|
| ☐ la proposta è contigua a zone di completamento | (punti 30) |
| ☐ la proposta è contigua a zone di espansione di PRG (Aree Progetto) | (punti 15) |
| ☐ proposte non è contigua alle predette zone | (punti 0) |

Criterio B

la superficie dell'area di cui si propone la variante urbanistica è pari a mq

Criterio C

l'indice di edificazione che si propone per la variante urbanistica è

- | |
|---|
| ☐ indice territoriale I_t pari a mc/mq |
| ☐ indice fondiario I_f pari a mc/mq |

Criterio D

localizzazione rispetto alle frazioni della città:

- | | |
|---|------------|
| ☐ la proposta è localizzata in prossimità della frazione | |
| (ad esclusione di Monticelli, Brecciarolo, Poggio di Bretta) | |
| | (punti 20) |
| ☐ la proposta non è localizzata in prossimità di una frazione di cui al punto precedente | |
| | (punti 10) |

Il/I sottoscritto/i è/sono consapevole/i che la presente proposta di variante e l'eventuale suo inserimento nella graduatoria finale in base ai criteri di valutazione indicati nell'Avviso di cui all'oggetto, non costituisce alcun vincolo per l'Amministrazione Comunale ai fini della effettiva variazione della destinazione urbanistica dell'area.

Il/I sottoscritto/i allegano alla presente:

- stralcio della planimetria catastale con l'indicazione delle particelle di proprietà oggetto della richiesta;
- fotocopia dei documenti di identità.

In fede

.....