



Comune di Ascoli Piceno

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE PER ATTIVITÀ PARTIGIANA

COPIA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Seduta del ventidue dicembre duemilaventicinque

DELIBERA N. 126 DEL 22/12/2025

OGGETTO: Approvazione, ai sensi dell'Art 33 c 15 della LR 19/2023, della Proposta Tecnica Preliminare della variante parziale al Piano Regolatore generale proposta dalla ditta Magazzini Gabrielli spa in zona Monterocco

L'anno **duemilaventicinque** addì **ventidue** del mese di **dicembre** alle ore **09:20** nella sala consiliare del Civico Palazzo, per determinazione del Presidente si è riunito il **Consiglio Comunale** in sessione Ordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione, previo avviso scritto notificato ai Consiglieri, come da referti in atti e partecipato al Sig. Prefetto.

Presiede il Presidente del Consiglio **Avv. ALESSANDRO BONO**

Partecipa il Segretario Generale **Dott. VINCENZO PECORARO**

Fatto l'appello nominale, risultano:

N.	Ruolo	Nominativo	Presente	Assente
1	Sindaco	FIORAVANTI MARCO	Si	
2	Consigliere	ANGELINI MARINUCCI	Si	
3	Consigliere	ASCARINI MARIKA	Si	
4	Presidente del Consiglio	BONO ALESSANDRO	Si	
5	Consigliere	CAMELI GIOVANNA	Si	
6	Consigliere	CAPPELLI GREGORIO	Si	
7	Consigliere	CESARI MARIA ANTONIETTA	Si	
8	Consigliere	CORRADETTI DARIO	Si	
9	Consigliere	DAMIANI CLAUDIO QUIRINO	Si	
10	Consigliere	DAMIANI STEFANIA	Si	
11	Consigliere	DI MICCO MANUELA	Si	
12	Consigliere	DOMINICI ANDREA	Si	
13	Consigliere	FEDERICI GIADA	Si	
14	Consigliere	FILIAGGI ALESSANDRO	Si	
15	Consigliere	IONNI LUCIO	Si	
16	Consigliere	LATTANZI LUIGI	Si	
17	Consigliere	LUZI MARTA	Si	
18	Consigliere	MANCINI VINCENZO	Si	
19	Consigliere	MARCUCCI MANUELA	Si	
20	Consigliere	MAROZZI EMANUELA	Si	

21	Consigliere	MARTELLINI MARIA PAOLA	Si	
22	Consigliere	NARCISI CARLO	Si	
23	Vice Presidente del Consiglio	NARDINI EMIDIO	Si	
24	Consigliere	PALANCA PATRIZIA	Si	
25	Consigliere	PANICHI SERGIO	Si	
26	Consigliere	PASSERINI GIORGIO	Si	
27	Consigliere	PETRACCI PATRIZIA	Si	
28	Consigliere	POLI ALESSIO	Si	
29	Consigliere	PREMICI EMIDIO	Si	
30	Consigliere	PROCACCINI ANGELO	Si	
31	Consigliere	SEGHETTI PIERA	Si	
32	Consigliere	SIMONETTI MAURIZIO	Si	
33	Consigliere	TRAINI TATIANA	Si	

Totale Presenti: **33**

Totale Assenti: **0**

Riconosciuta legale l'Adunanza per numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la seduta ed invita gli adunanti a trattare gli argomenti iscritti all' ordine del giorno.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con note PEC prot n 104497 del 28/11/2025, prot n 105422 del 02/12/2025 e prot n 106542 del 04/12/2025 è pervenuta da parte della Ditta Magazzini Gabrielli spa una proposta preliminare di variante urbanistica in zona Monterocco elaborata dai tecnici incaricati archh. Genoveffa Lupi e Gianluca Baroni;
- la proposta interessa le particelle catastali distinte al foglio n. 68, p.lle 68, 70, 364, 479, 650, 651, 652, 704, 705, della superficie catastale complessiva pari a mq 25.626 di proprietà dei richiedenti, che ricadono nel vigente P.R.G. nella zona denominata “*Altri strumenti attuativi (ASA)*” di cui all’art. 64 delle N.T.A. e precisamente “*ASA n. 4 PUR Monterocco*” che rimanda all’Accordo di Programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Ascoli Piceno n. 13 del 22.05.2013 e ratificato con Delibera di C.C. n. 20 del 27.05.2013;
- la proposta presentata è costituita dai seguenti elaborati (pubblicati su apposita pagina del sito comunale ai sensi dell’articolo 39 c. 2 del D.L. n 33 del 2013):
 - *TAV 01 - Inquadramento territoriale dell’area denominata ASA 4*
 - *TAV 02 - Pianificazione vigente dell’Area ASA 4*
 - *TAV 03 – Planimetria catastale con individuazione delle proprietà*
 - *TAV 04 - Rilievo topografico e profili*
 - *TAV 05 – Pianificazione di variante - Zonizzazione*
 - *TAV 06 – Planivolumetrico con individuazione delle destinazioni d’uso e ulteriori connessioni con la viabilità esterna*
 - *DOC 01 - Relazione illustrativa*
 - *DOC 02 - Documentazione fotografica*
 - *DOC 03 - NTA*
 - *DOC 04 - Calcolo del contributo straordinario art. 16 D.P.R. 380/2001 -Cronoprogramma*
 - *DOC 05 - Rapporto preliminare di screening*
- Elaborati geologici:**
 - *- elab Q.1 relazione geologica*
 - *- elab Q.2 cartografia geologica*
 - *- elab Q.3 relazione VCI*
- nella Relazione della proposta di variante viene evidenziato che:
 - l’area oggetto di pianificazione si trova nella zona ovest della città, nel quartiere di Borgo Solestà, ai margini dell’attuale edificazione di quartiere al quale è collegata dalla strada di centro abitato denominata “Circonvallazione Nord”; si tratta di un’area pianeggiante sita ai piedi della collina di Monterocco ed in prossimità del limite di inedificabilità cimiteriale;
 - il progetto di cui all’ASA 4 prevedeva l’insediamento di edilizia residenziale convenzionata ed un edificio a destinazione commerciale che avrebbe potuto essere ricondotto ad una media struttura di vendita a servizio dell’insediamento residenziale nuovo e del resto del quartiere;
 - il progetto avrebbe dovuto avere attuazione dando seguito all’Accordo di Programma stipulato in data 13 Marzo 2013 tra l’Amministrazione comunale di Ascoli Piceno, la Provincia di Ascoli Piceno, l’ATI Grillo – Gaspari, quest’ultimo in qualità di soggetto attuatore;
 - l’Accordo di Programma fu approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Ascoli Piceno n. 13 del 22.05.2013 e ratificato con Delibera di C.C. n. 20 del 27.05.2013 a cui seguì la stipula della convenzione tra il soggetto attuatore, il comune e la Provincia di Ascoli Piceno. (atto Notaio Maria Enrica Silenzi di Ascoli Piceno, in data 31 Luglio 2013 al n. 4201);
 - gli interventi erano così localizzati:
 - Area Monterocco: Piano di edilizia residenziale convenzionata;
 - Area Case Minime: Demolizione di n. 2 edifici e realizzazione del parco “Case Minime”;
 - Area via G. Verdi: sistemazione della viabilità e realizzazione del parco;
 - Area piazza Mussini: sistemazione del sagrato della chiesa del Convento dei Cappuccini.

- le Norme Tecniche di Attuazione dell'accordo di programma prevedevano - più nel dettaglio- una zona “C” di espansione nella quale erano previsti interventi di edilizia residenziale convenzionata, da attuarsi anche in fasi distinte, nonché la realizzazione di volumetria a destinazione commerciale, aree destinate a verde pubblico e a parcheggi;
- nell'area di espansione pari a mq 14.060 avrebbero trovato posizione n. 6 edifici, individuati con le lettere A, B, C, D, E, nelle tavole, di analoghe caratteristiche tipologiche e strutturali;
- la volumetria massima consentita era pari a mc 47.000, così ripartita:
 - Volumetria massima a destinazione residenziale: mc 42.500 da distribuirsi sugli edifici A, B, C, D, E, F.
 - ;
 - Volumetria massima a destinazione commerciale: mc 4.500 concentrata solo ed esclusivamente al piano terra dell'edificio A.
- le destinazioni d'uso consentite per l'edificio identificato con la lettera A erano: per il piano terra destinazione commerciale per la volumetria massima consentita pari a mc 4.500; per le restanti parti di piano terra e gli altri piani fuori terra destinazione residenziale e/o destinazioni d'uso compatibili con la residenza (uffici privati, studi medici e paramedici, assicurazioni, studi professionali in genere, ecc.);
- le destinazioni d'uso consentite per gli edifici identificati con le lettere B, C, D, E erano: destinazione residenziale; destinazioni d'uso compatibili con la residenza (uffici privati, studi medici e paramedici, assicurazioni, studi professionali in genere, ecc.);
- il numero massimo dei piani fuori terra era previsto pari a 5 (cinque) con altezza massima, computata ai sensi dell'art. 13 lettera n) del R.E.C., pari a ml 17,00 per l'edificio denominato A, e pari a ml 16,00 per gli edifici denominati B, C, D, E;
- l'Accordo di Programma sottoscritto prevedeva altresì a carico del soggetto attuatore l'onere della realizzazione di opere di interesse pubblico a favore sia del Comune di Ascoli Piceno che della Provincia di Ascoli Piceno, aggiuntive rispetto alle urbanizzazioni e agli standard dovuti per legge con la variante urbanistica;
- per tale motivo è stata inviata una pec prot n 54542 del 22/06/2025 alla Provincia di Ascoli Piceno per chiedere se l'Ente avesse ancora interesse ad attuare i contenuti dell'Accordo di Programma con riferimento alle opere pubbliche aggiuntive ivi previste a suo vantaggio (opere relative ad un tratto di circonvallazione ovest) ovvero, nel caso in cui tali previsioni fossero ritenute non più di interesse, la disponibilità a valutare congiuntamente un percorso tecnico-amministrativo per superare tale Accordo e procedere alla redazione di una variante parziale al Piano Regolatore Generale anche alla luce della nuova legge urbanistica regionale 19/2023;
- la Provincia di Ascoli Piceno, con propria nota pec acquisita al protocollo con n. 76865 del 02/09/2025, ha comunicato che *il tratto di circonvallazione ovest interessato dalla previsione di opere pubbliche a carico del soggetto attuatore dell'accordo di programma non risulta più di proprietà della Provincia essendo stato trasferito alla Regione, giusta convenzione prot n 1192427 del 28/11/2017 e pertanto non vi sono più i presupposti e le condizioni per la partecipazione dell'ente stesso all'Accordo di Programma*; nella stessa nota viene peraltro comunicato che *l'ufficio urbanistica Provinciale è disponibile a valutare congiuntamente un percorso tecnico-amministrativo per procedere ad una variante al vigente PRG sulla base delle nuove disposizioni introdotte dalla L.R. n 19 del 2023*;
- alla luce della risposta dell'amministrazione Provinciale, con nota PEC n. 103291 del 25/11/2025 è stato chiesto alla regione Marche se fosse di proprio interesse la realizzazione delle opere pubbliche previste sulla circonvallazione ovest, eventualmente da realizzare nell'ambito di un procedimento ordinario di variante urbanistica al PRG quali opere pubbliche aggiuntive a carico del soggetto attuatore da prevedersi nel computo del contributo straordinario pari al 50% del Plusvalore generato dalla variante urbanistica;

Rilevato che:

- nella relazione di progetto della proposta di variante urbanistica, si afferma di aver voluto proporre all'Amministrazione comunale una variante parziale al PRG, che tenga conto della valutazione delle probabili nuove esigenze della comunità che gravita nella zona di intervento, anche alla luce della parziale realizzazione di alcune opere pubbliche già previste nell' Accordo di programma;

- i proponenti evidenziano la mancanza nel quartiere di un insediamento commerciale di riferimento rilevando come, *da quando alla fine degli anni 70' del secolo scorso, anche ad Ascoli cominciò a diffondersi la tendenza alla dismissione dei piccoli e medi esercizi alimentari a favore del "supermercato di zona"*, in questo quartiere i sodalizi che costituivano questo genere di strutture di vendita si erano insediati sempre in immobili poco idonei all'accoglienza della struttura, in particolare i primi "supermercati" erano ubicati ai piani terra dei pochi "nuovi edifici" che raramente erano dotati di piani terra idonei per distribuzione interna ed altezze utili che consentissero tali insediamenti; visto che l'edificazione a destinazione residenziale nel quartiere era in maggioranza costituita da edifici che attualmente sarebbero riconducibili all'ERAP e pertanto a tipologie edilizie che per principio non avrebbero mai contemplato di contenere nello stesso stabile una struttura commerciale, il quartiere non ha mai usufruito di una struttura commerciale come oggi definibile, pertanto la realizzazione di questa media struttura di vendita sarebbe il primo esercizio commerciale in dotazione all'area ubicata tra il Ponte Romano e la circonvallazione ovest;
- per le suddette motivazioni viene proposta la realizzazione di un insediamento commerciale di media struttura di vendita e/o di esercizi di vicinato, per complessivi 10.000 mc, integrato ad un modesto insediamento a destinazione residenziale convenzionata per complessivi 10.000 mc, oltre a tutte le dotazioni di standard di legge, i collegamenti viari e pedonali e quant'altro l'amministrazione comunale ritenesse opportuno realizzare;
- la proposta di variante urbanistica non interessa zone agricole ma aree già oggetto di previsioni urbanistiche nel vigente P.R.G. come zona denominata "Altri strumenti attuativi (ASA)" di cui all'art. 64 delle N.T.A. e precisamente "ASA n. 4 PUR Monterocco" che rimanda all'Accordo di Programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Ascoli Piceno n. 13 del 22.05.2013 e ratificato con Delibera di C.C. n. 20 del 27.05.2013;
- la variante proposta prevede una consistente diminuzione delle volumetrie rispetto a quanto previsto nell'AdP approvato in quanto a fronte dei 47.000 metri cubi complessivi previsti (42.500 metri cubi a destinazione residenziale convenzionata e 4500 metri cubi a destinazione commerciale) vengono proposte volumetrie complessive pari a 20.000 metri cubi (10.000 metri cubi a destinazione residenziale convenzionata e 10.000 metri cubi a destinazione commerciale);
- al fine di valutare compiutamente la fattibilità della proposta di variante urbanistica, il suo interesse pubblico e l'iter da seguire per la sua approvazione è necessario fare riferimento al mutato quadro normativo regionale in materia di governo del territorio nonché al Regolamento comunale per il calcolo del contributo straordinario nel caso di interventi su aree o immobili in variante urbanistica, approvato ai sensi dell'articolo 16 c. 4 lettera d-ter del DPR 380/2001 dal consiglio comunale con delibera n. 15 del 07/05/2018;

Evidenziato che:

- con riferimento al quadro normativo regionale in tema di governo del territorio, in data 1 gennaio 2024 è entrata in vigore la legge regionale n 19 del 2023 ad oggetto "*Norme della pianificazione per il governo del territorio*" che ha abrogato, tra le altre, la legge 34 del 1992 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" che per oltre 30 anni ha disciplinato la materia nel territorio marchigiano;
- la nuova disciplina prevede delle tempistiche per la formazione dei nuovi strumenti di pianificazione sia di livello regionale che provinciale e comunale; in particolare i comuni sono tenuti ad approvare il Piano Urbanistico Generale unico (PUG) di competenza entro ventiquattro mesi dall'approvazione del PTCP (piano territoriale di Coordinamento Provinciale) e in ogni caso non oltre quarantotto mesi dalla data di entrata in vigore della legge;
- nelle more della formazione dei nuovi strumenti urbanistici ai vari livelli di governo territoriale, riveste particolare importanza l'articolo 33 della legge "*Norme transitorie*" che stabilisce al comma 8 la vigenza dei piani regolatori Generali approvati dai comuni: "*8. Fino alla data di entrata in vigore dei PUG sono fatti salvi gli strumenti urbanistici generali vigenti. Gli strumenti urbanistici generali e le loro varianti adottati alla data di entrata in vigore di questa legge sono approvati secondo le disposizioni di cui all'articolo 26 della legge regionale 5 agosto 1992, n. 34 (Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio). 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 quanto attiene, invece, la possibilità di procedere con varianti ai piani regolatori vigenti nel periodo transitorio, devono essere prese in considerazione due fattispecie: le varianti cd. "non sostanziali" ovvero semplificate (varianti ex art 15 comma 5 della L.R. 34/92) che non prevedono aumenti del carico urbanistico e sono disciplinate dall'articolo 33 comma 12 della legge regionale e le varianti ordinarie che comportano un aumento del carico urbanistico (varianti ex articolo 26 della L.R. 34/92) per le quali deve farsi riferimento al combinato disposto dei commi 15 e 13 dello stesso articolo 33;

"15. Fermo restando quanto stabilito dal comma 13, con le modalità di cui agli articoli 4 e 15 e fatto salvo quanto diversamente stabilito da questo comma, è altresì consentito apportare varianti ai PRG vigenti diverse da quelle indicate dal comma 12, purché il Comune ne approvi la proposta tecnica preliminare, corredata del documento di verifica di assoggettabilità alla VAS, entro e non oltre 24 mesi dalla data di entrata in vigore di questa legge. Per le finalità di questo comma la proposta tecnica preliminare di variante di cui al primo periodo sostituisce il documento programmatico di cui all'articolo 15 ai fini della prima conferenza di CeVI e della prosecuzione del procedimento per l'adozione e l'approvazione della variante di cui al medesimo articolo 15. Per l'attuazione delle varianti di cui a questo comma si applicano le disposizioni della l.r. 34/1992."

"13. Le varianti di cui all'articolo 26 quater della l.r. 34/1992 nonché quelle di cui al comma 15 di questo articolo non possono essere adottate qualora prevedano 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. A tal fine si considerano edificate le aree, ricadenti nelle zone C e D di cui all'articolo 2 del d.m. 1444/1968, per le quali sono stati già rilasciati i titoli abilitativi edilizi. E' comunque consentita l'adozione di varianti ai PRG vigenti se necessarie all'ampliamento di attività produttive, purché le nuove aree siano contigue a quelle già edificate. Resta fermo quanto previsto dall'articolo 29 della legge regionale 18 aprile 2019, n. 8 (Disposizioni di semplificazione e aggiornamento della normativa regionale)."

Evidenziato altresì che:

- con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 07/05/2018 è stato approvato il Regolamento per il calcolo del contributo straordinario nel caso di interventi su aree o immobili in variante urbanistica, approvato ai sensi dell'articolo 16 c. 4 lettera di-ter del DPR 380/2001 che stabilisce:

"4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

 - a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
 - b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;
 - c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
 - d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali;
 - d-bis) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), anziché quelli di nuova costruzione;
 - d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.";
- la proposta di variante urbanistica presentata dalla Ditta Magazzini Gabrielli spa non rientra nei casi di esclusione dall'applicazione del suddetto regolamento previsti nell'articolo 6 dello stesso;
- l'erogazione da parte del soggetto privato al Comune del contributo straordinario, calcolato come previsto dal surrichiamato regolamento, attesta l'interesse pubblico della variante urbanistica proposta;

- l'articolo 3 del Regolamento stabilisce le modalità di erogazione nonché la destinazione del Contributo Straordinario e stabilisce, in particolare, che i proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana nello stesso contesto in cui ricade l'intervento soggetto a contributo ed in sede negoziale potranno essere previste, quali alternative al versamento finanziario, la cessione di aree e/o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche;
- è demandata al consiglio comunale, in sede di approvazione della proposta, la valutazione dell'accettazione di un eventuale cessione di immobili, la valutazione del contesto in cui ricade l'intervento al fine di stabilirne la congruità delle opere pubbliche finanziate con il contributo straordinario all'interno del raggio di influenza del nuovo insediamento e l'approvazione di apposita convenzione che andrà a definire le modalità di attuazione dell'intervento e gli obblighi che il soggetto privato attuatore dovrà assumere;

Atteso dunque che:

- la proposta di variante urbanistica presentata dalla Ditta Magazzini Gabrielli spa rientra nella fattispecie delle varianti ex art 26 L.R. 34/92 in quanto prevede un aumento delle volumetrie con destinazione commerciale, ed è ammissibile ai sensi del comma 13 della LR 19/2023 in quanto non prevede espansione di aree edificabili in zone agricole;
- per consentire ai Comuni di procedere con le varianti ai piani regolatori vigenti ai sensi del richiamato comma 15 articolo 33 della nuova L.R. 19/23, la regione Marche con delibera di giunta n 1188 del 29 luglio 2024 ha approvato le linee operative per le procedure di varianti ai PRG vigenti di cui al comma 15 dell'articolo 33;
- il suddetto documento stabilisce che il procedimento di tali varianti si svolga con il metodo della Copianificazione e della Valutazione Interistituzionale (CeVI) attraverso l'attivazione delle relative conferenze che hanno l'obiettivo di realizzare la concertazione istituzionale tra le amministrazioni interessate dall'esercizio delle funzioni di pianificazione, attraverso l'integrazione delle diverse competenze e la ricerca della condivisione degli obiettivi generali e delle scelte delle varianti;
- per queste tipologie di varianti, la Proposta Tecnica Preliminare (PTP) sostituisce il documento programmatico, il progetto preliminare di variante (PPV) sostituisce il progetto preliminare del PUG e il progetto definitivo di variante (PDV) sostituisce il progetto definitivo del PUG di cui all'articolo 15 della L.R. n. 19/2023;
- il procedimento previsto nel suddetto documento si avvia con l'approvazione da parte del Consiglio Comunale della Proposta Tecnica Preliminare (di seguito PTP) della variante urbanistica corredata dal documento di verifica di assoggettabilità alla VAS, entro e non oltre 24 mesi dalla data di entrata in vigore della legge 19/23;

Rilevato che:

- con Delibera n. 397 del 05/12/2025 la Giunta Comunale ha espresso una valutazione positiva Sulla proposta di variante in quanto è prevista una riduzione delle volumetrie già previste nel PRG (e quindi un minor consumo di suolo) equamente distribuite tra la destinazione commerciale e la volumetria di edilizia residenziale convenzionata (da attuarsi attraverso la realizzazione di edifici innovativi, per le scelte architettoniche, per i metodi costruttivi ed i materiali utilizzati, per la tecnologia degli impianti) ed ha fornito i seguenti indirizzi ed indicazioni:
 - *il 50% del plusvalore generato dalla variante urbanistica come determinato nella proposta presentata (salvo diverse valutazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate come previsto dall'articolo 1 del Regolamento) venga erogato mediante la realizzazione di opere pubbliche nell'ambito della Zona di intervento (secondo un progetto esecutivo da condividere con l'amministrazione e da presentare con la variante urbanistica) ai sensi e per gli effetti dell'applicazione dell'articolo 3 del "Regolamento";*
 - *la PTP da sottoporre alla prima CeVI dovrà adeguarsi alle eventuali richieste di integrazione documentale come previsto dalle linee guida;*
 - *la documentazione da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale come Progetto Preliminare di Variante secondo le linee guida regionali, oltre ad adeguarsi ai pareri e prescrizioni resi in sede di prima CeVI, dovrà essere aggiornata tenendo conto delle seguenti indicazioni:*

- i contenuti della proposta devono essere adeguati secondo quanto previsto dall'articolo 5 del "Regolamento per il calcolo del contributo straordinario nel caso di interventi su aree o immobili in variante urbanistica ai sensi dell'articolo 16 comma 4 lettera d-ter DPR 380/2001" (di seguito Regolamento);
- le norme tecniche della variante, dovranno prevedere l'attuazione dell'intervento attraverso un permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 28 bis del dpr 380 del 2001 ed è pertanto necessario predisporre apposito schema di convenzione con la quale specificare gli obblighi che il soggetto attuatore dovrà assumersi al fine di conseguire il rilascio del titolo edilizio nonché le modalità di erogazione e destinazione del contributo straordinario così come previsto dall'articolo 3 del "Regolamento";
- la presente Proposta Tecnica Preliminare dovrà essere sottoposta a Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui all'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. in sede di prima CeVI, nel cui ambito l'Amministrazione Provinciale, quale Autorità Competente, svolge le attività tecnico-istruttorie di competenza e, tenuto conto dei pareri degli SCA (Soggetti Competenti in materia Ambientale), esprime il parere motivato di VAS, con le modalità e nei termini di cui all'art. 15 del D.Lgs. 152/2006;

Ritenuto pertanto di poter procedere con l'avvio dell'iter per l'approvazione della presente proposta di variante urbanistica secondo la nuova normativa regionale e le linee guida operative, sottponendo all'approvazione del consiglio comunale la Proposta Tecnica Preliminare, costituita dagli elaborati sopra descritti, che sarà oggetto di valutazione della prima CEVI;

Richiamate:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 06/03/2025 ad oggetto: "Approvazione del documento unico di programmazione (DUP) 2025 – 2027, del programma triennale per gli acquisti di forniture e servizi 2025-2027, del programma triennale lavori pubblici 2025-2027 ed elenco annuale 2025, del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2025-2027 e del bilancio di previsione finanziario relativo al triennio 2025-2027, determinazioni"
- la deliberazione di Giunta comunale n. 56 del 18/03/2025 ad oggetto " Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2025-2027 (art. 169 del D.Lgs. 267/2000)" ;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 65 del 26/03/2025 avente per oggetto: "Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025–2027 in forma ordinaria, ai sensi dell'art. 6 D.L. 9 giugno 2021, n. 80, convertito dalla L. 6 agosto 2021, n. 113, del D.P.R. 24 giugno 2022, n. 81 e del D.M. 30 giugno 2022, n. 132. – Approvazione."
- la legge regionale n. 19 del 30 novembre 2023;

Visti i pareri:

- di regolarità tecnica del dirigente del Settore 7 -Rigenerazione urbana;
- di regolarità contabile del Dirigente del Settore 4 – Bilancio;

Ritenuto per i motivi sopra riportati deliberare in merito;

Il Consiglio Comunale con voti ...

DELIBERA

- 1) di approvare, secondo quanto stabilito dal documento approvato con delibera di giunta regionale n 1188 del 29 luglio 2024 ad oggetto "L.R. del 30 novembre 2023 "Norme della pianificazione per il governo del territorio art 4 conferenza di copianificazione e valutazione interistituzionale - CEVI - Individuazione del rappresentante unico regionale e approvazione delle linee operative per le procedure di varianti ai PRG vigenti di cui al comma 15 dell'art 33", la Proposta Tecnica Preliminare della variante urbanistica al PRG presentata dalla Ditta Magazzini Gabrielli spa in zona Monterocco, costituita dai seguenti elaborati che ancorché non materialmente allegati alla presente deliberazione ne fanno parte integrante e sostanziale e sono pubblicati su apposita pagina del sito comunale ai sensi dell'articolo 39 c. 2 del D.L. n 33 del 2013:

- *TAV 01 - Inquadramento territoriale dell'area denominata ASA 4*
- *TAV 02 - Pianificazione vigente dell'Area ASA 4*
- *TAV 03 – Planimetria catastale con individuazione delle proprietà*
- *TAV 04 - Rilievo topografico e profili*
- *TAV 05 – Pianificazione di variante - Zonizzazione*
- *TAV 06 – Planivolumetrico con individuazione delle destinazioni d'uso e ulteriori connessioni con la viabilità esterna*
- *DOC 01 - Relazione illustrativa*
- *DOC 02 - Documentazione fotografica*
- *DOC 03 - NTA*
- *DOC 04 - Calcolo del contributo straordinario art. 16 D.P.R. 380/2001 -Cronoprogramma*
- *DOC 05 - Rapporto preliminare di screening*

Elaborati geologici:

- *- elab Q.1 relazione geologica*
- *- elab Q.2 cartografia geologica*
- *- elab Q.3 relazione VCI*

- 2) di dare atto che la presente proposta di variante urbanistica interessa le particelle catastali distinte al foglio n. 68, p.lle 68, 70, 364, 479, 650, 651, 652, 704, 705, della superficie catastale complessiva pari a mq 25.626 di proprietà dei richiedenti, per la realizzazione di volumetrie complessive pari a 20.000 metri cubi di cui 10.000 metri cubi a destinazione residenziale convenzionata e 10.000 metri cubi a destinazione commerciale, e relativi standard urbanistici (parcheggi e verde pubblico) ed opere di urbanizzazione;
- 3) di stabilire, preso atto che la Giunta Comunale con Delibera n. 397 del 05/12/2025, ha espresso una valutazione positiva in quanto è prevista una riduzione delle volumetrie già previste nel PRG (e quindi un minor consumo di suolo) equamente distribuite tra la destinazione commerciale e la volumetria di edilizia residenziale convenzionata (da attuarsi attraverso la realizzazione di edifici innovativi, per le scelte architettoniche, per i metodi costruttivi ed i materiali utilizzati, per la tecnologia degli impianti), i seguenti indirizzi ed indicazioni:
 - il 50% del plusvalore generato dalla variante urbanistica come determinato nella proposta presentata (salvo diverse valutazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate come previsto dall'articolo 1 del Regolamento) venga erogato mediante la realizzazione di opere pubbliche nell'ambito della Zona di intervento (secondo un progetto esecutivo da condividere con l'amministrazione e da presentare con la variante urbanistica) ai sensi e per gli effetti dell'applicazione dell'articolo 3 del "Regolamento";
 - la PTP da sottoporre alla prima CeVI dovrà adeguarsi alle eventuali richieste di integrazione documentale come previsto dalle linee guida;
 - la documentazione da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale come Progetto Preliminare di Variante secondo le linee guida regionali, oltre ad adeguarsi ai pareri e prescrizioni resi in sede di prima CeVI, dovrà essere aggiornata tenendo conto delle seguenti indicazioni:
 - i contenuti della proposta devono essere adeguati secondo quanto previsto dall'articolo 5 del "Regolamento per il calcolo del contributo straordinario nel caso di interventi su aree o immobili in variante urbanistica ai sensi dell'articolo 16 comma 4 lettera d-ter DPR 380/2001" (di seguito Regolamento);
 - le norme tecniche della variante, dovranno prevedere l'attuazione dell'intervento attraverso un permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 28 bis del dpr 380 del 2001 ed è pertanto necessario predisporre apposito schema di convenzione con la quale specificare gli obblighi che il soggetto attuatore dovrà assumersi al fine di conseguire il rilascio del titolo edilizio nonché le modalità di erogazione e destinazione del contributo straordinario così come previsto dall'articolo 3 del "Regolamento";

- 4) di dare atto altresì che la suddetta variante urbanistica dovrà essere sottoposta a verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui all'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. in sede di prima CeVI durante la quale saranno acquisiti i pareri degli SCA (Soggetti Competenti in materia Ambientale);
- 5) di dare atto che con delibera di giunta comunale n. 291 del 03/10/2024 è stato individuato il Dirigente del Settore 7 (quale dirigente della struttura competente in materia di urbanistica) come rappresentante unico comunale a partecipare alle conferenze di CeVI, ai sensi del comma 4, art. 4 della L.R. 19 del 30 novembre 2023, con facoltà di delega;
- 6) di individuare, in base all'art. 5 della L. 241/90, nel dirigente del Settore 7 - Rigenerazione urbana, Servizio Urbanistica e SIT, ing Maurizio Piccioni il responsabile del procedimento del presente atto dando allo stesso il mandato di procedere con tutti gli adempimenti previsti per l'approvazione della variante urbanistica di che trattasi;
- 7) di dichiarare, con separata votazione unanime palese, la propria deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, al fine di procedere con tempestività all'avvio dell'iter della procedura.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE Avv. ALESSANDRO BONO	IL SEGRETARIO Dott. VINCENZO PECORARO
--	---

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e succ. mod. ed int. (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente originale elettronico è conservato nella banca dati del Comune di Ascoli Piceno ai sensi dell'art. 3bis e dell'art. 22 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e succ.mod. ed int.