



Comune di Cupra Marittima

Provincia di Ascoli Piceno

COPIA

ESTRATTO DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

NUM. 50 DEL 29-12-2025

**Oggetto: PROPOSTA TECNICA PRELIMINARE DELLA VARIANTE PARZIALE AL PIANO
REGOLATORE GENERALE - APPROVAZIONE EX ART. 33 C. 15 L.R. 19/2023**

L'anno duemilaventicinque il giorno ventinove del mese di dicembre alle ore 21:15, si è riunito il Consiglio Comunale convocato, nei modi di legge, in sessione Straordinaria in Prima convocazione in seduta Pubblica.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica:

Piersimoni Alessio	P	Cannella Anthony	P
Sgrilli Massimiliano	P	Imberti Fausto Giovanni	P
Spina Lucio	P	Pulcini Mario	P
Ameli Eliana	P	Carosi Claudio	A
Giudici Donatella	P	Di Mambro Deborah	P
Lelli Remo	P	Pomili Maria Teresa	P
Crescenzi Mirella	P		

ne risultano presenti n. 12 e assenti n. 1.

Assume la presidenza il Signor Piersimoni Alessio in qualità di SINDACO assistito dal Segretario Comunale Dott. Stefano Zanieri.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei Signori:

Soggetta a controllo	N	Immediatamente eseguibile	S
----------------------	---	---------------------------	---

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamate:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 28/04/2004 ad oggetto: "Piano Regolatore Generale in adeguamento al P.P.A.R. – Approvazione e presa atto dei rilievi formulati nella Delibera di Giunta Provinciale n. 154 del 14/04/2004", esecutiva a norma di legge;
- il B.U.R. della Regione Marche n. 54 del 27/05/2004, nel quale è stato pubblicato l'avviso di approvazione del P.R.G.;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 102 del 09/06/2004 ad oggetto: "Piano Regolatore Generale. Presa atto prescrizioni provinciali", esecutiva a norma di legge;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 22/07/2010 ad oggetto: "Variante Generale al vigente P.R.G. – Approvazione definitiva e presa atto dei rilievi formulati nella delibera di Giunta Provinciale n.188 del 30/06/2010", esecutiva a norma di legge;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 26-09-2014 ad oggetto: "Variante parziale al vigente P.R.G. - Approvazione definitiva ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 34/1992", esecutiva ai sensi di legge;

Premesso che:

- L'Amministrazione comunale ha da tempo avviato un processo di partecipazione in materia di pianificazione del territorio mediante un'indagine conoscitiva finalizzata alla predisposizione di una Variante al P.R.G. Nel periodo intercorso risultano pervenute da parte della comunità cittadina n° 48 istanze di modifica, aggiornamento e rettifica dello strumento urbanistico, puntualmente individuate negli elaborati allegati alla presente;
- con determinazione del responsabile dell'area Tecnica Urbanistica n. 219 del 22/12/2025, è stato formalizzato l'incarico per la redazione della Variante in argomento all'Arch. Valeri Luigi di San Benedetto Del Tronto ed al Geol. Capponi Giuseppe di Pedaso;
- Gli obiettivi che l'Amministrazione intende perseguire con la variazione allo strumento urbanistico vigente sono volti a:
 - ridefinire le zonizzazioni residenziali e non a seguito delle istanze pervenute;
 - ridefinire le aree a destinazione pubblica anche con l'individuazione di nuove aree in aderenza ai tessuti urbani;
 - procedere agli aggiornamenti cartografici necessari;
 - rettificare inesattezze e refusi;

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 di questa 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) ovvero che - pur non prevedendo un aumento del carico urbanistico - non rientrano nella fattispecie prevista dall'articolo 15 comma 5 della legge regionale 34/ 92 (in quanto prevedono ad esempio una diversa distribuzione dei carichi urbanistici tra le zone di espansione previste nel PRG); per questa seconda fattispecie 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)."

Atteso che:

- la variante al PRG *"compensativa"* di cui alla presente deliberazione rientra nella fattispecie delle varianti ex art 26 della LR 34/1992 non rientrando nelle previsioni dell'articolo 15 della stessa legge 34 che disciplina 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"*;
- 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 il documento 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" (Di seguito linee operative);

- 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;

Visti gli elaborati tecnici predisposti dai tecnici incaricati costituiti dalla documentazione di seguito elencata:

- Tav. A.0. RELAZIONE GENERALE;
- Tav. A.0.1. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S. – RAPPORTO PRELIMINARE;
- Tav. A.2. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- Tav. A.3.1. ZONIZZAZIONE E AMBITI DEFINITIVI DI TUTELA;
Individuazione aree oggetto di variante al P.R.G. post 2014 su TAV. D.4.2.- settembre 2014;
- Tav. A.3.2. ZONIZZAZIONE E AMBITI DEFINITIVI DI TUTELA
aggiornati con varianti puntuali al P.R.G. post 2014 su TAV. D.4.2.- settembre 2014;
- Tav. A.3.3. ZONIZZAZIONE E AMBITI DEFINITIVI DI TUTELA
Individuazione istanze di modifica al P.R.G. pervenute al 28/02/2025;
- Tav. A.3.4. ZONIZZAZIONE E AMBITI DEFINITIVI DI TUTELA
individuazione varianti alla disciplina urbanistica;
- Tav. A.3.5. ZONIZZAZIONE E AMBITI DEFINITIVI DI TUTELA;
- Tav. A.C. INDIVIDUAZIONE FABBRICATI RURALI E AMBITI DEFINITIVI DI TUTELA;
- SCHEDA CENSIMENTO DEI FABBRICATI RURALI n. 365
- STUDIO DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA;
- VERIFICA DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA.

Rilevato che la variante predisposta comporta:

- La diminuzione delle aree edificabili di tipo residenziale per mq. 19 140 con conseguente riduzione delle volumetrie realizzabili di mq. 41 128;
- La diminuzione delle aree produttive per mq. 980 con conseguente riduzione delle volumetrie realizzabili di mc. 33 710;
- L'estensione delle zone "E" agricole aumenta di oltre mq. 6 500 (mq. 6 685);

Evidenziato che la variante in argomento, perseguendo il bilancio di consumo di suolo pari a zero, anticipa l'obiettivo principale che la nuova legge quadro regionale in materia urbanistica (L.R. n. 19/2023) attribuisce ai Piani Urbanistici Generali (PUG) che i Comuni dovranno predisporre in sostituzione dei vigenti P.R.G..

Considerato che:

- la variante urbanistica al PRG elaborata è coerente con le finalità poste dall'Amministrazione Comunale ed è conforme alla normativa regionale vigente al

momento della sua approvazione;

- con riferimento a quanto disposto dall'articolo 33 comma 13 della nuova legge regionale 19/23 sul governo del territorio (e cioè che *le varianti di cui al comma 15 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*) si ritiene che tale limitazione non operi per la fattispecie che si sottopone all'esame del consiglio comunale in quanto la variante di che trattasi non prevede consumo di suolo agricolo a vantaggio di nuove aree edificabili ulteriori rispetto a quanto previsto nel piano regolatore vigente ma semplicemente una redistribuzione sul territorio comunale di aree e volumi già previsti, peraltro con un saldo positivo sia nelle superfici che nelle volumetrie di nuova previsione che risultano complessivamente inferiori;

Ritenuto pertanto di poter procedere con l'iter per l'approvazione della variante al PRG "compensativa" secondo la nuova normativa regionale e le linee guida operative, sottoponendo all'approvazione del consiglio comunale la proposta tecnica preliminare, costituita dagli elaborati sopra descritti, che sarà oggetto di valutazione della prima CEVI;

Acquisiti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile espressi dai competenti Responsabili dei Servizi ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. n. 267/2000;

Visto il D.Lgvo 18/08/2000, n.267 e s.m.i.;

Visto il vigente Statuto Comunale;

Relaziona il Sindaco.

Interviene il Consigliere Pulcini Mario annunciando il voto favorevole, questa deliberazione avvia l'iter di variante al PRG e in questa fase l'opposizione non intende ostacolare l'iter.; auspica che il nuovo PRG valuti l'esigenza di abitazioni stabili per i cittadini ed una politica di riduzione del territorio edificabile.

Interviene il Sindaco ed illustra la Deliberazione nel dettaglio.

Con voti favorevoli unanimi legalmente espressi in forma palese per alzata di mano

DELIBERA

1) Di richiamare e approvare la premessa narrativa che precede quale parte integrante e sostanziale del dispositivo di cui alla presente deliberazione, dando atto che ne costituisce anche motivazione ai sensi del vigente art.3 della Legge 241/1990 e s.m.i.;

2) di approvare la Proposta Tecnica Preliminare della variante parziale al PRG costituita dai seguenti elaborati che, sebbene non materialmente allegati ne fanno parte integrante e sostanziale:

- Tav. A.0. RELAZIONE GENERALE;
- Tav. A.0.1. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S. – RAPPORTO PRELIMINARE;
- Tav. A.2. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- Tav. A.3.1. ZONIZZAZIONE E AMBITI DEFINITIVI DI TUTELA;
Individuazione aree oggetto di variante al P.R.G. post 2014 su TAV. D.4.2.- settembre 2014;
- Tav. A.3.2. ZONIZZAZIONE E AMBITI DEFINITIVI DI TUTELA
aggiornati con varianti puntuali al P.R.G. post 2014 su TAV. D.4.2.- settembre 2014;
- Tav. A.3.3. ZONIZZAZIONE E AMBITI DEFINITIVI DI TUTELA
Individuazione istanze di modifica al P.R.G. pervenute al 28/02/2025;
- Tav. A.3.4. ZONIZZAZIONE E AMBITI DEFINITIVI DI TUTELA
individuazione varianti alla disciplina urbanistica;
- Tav. A.3.5. ZONIZZAZIONE E AMBITI DEFINITIVI DI TUTELA;
- Tav. A.C. INDIVIDUAZIONE FABBRICATI RURALI E AMBITI DEFINITIVI DI TUTELA;
- SCHEDA CENSIMENTO DEI FABBRICATI RURALI n. 365

- STUDIO DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA;
- VERIFICA DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA.

- 3) **Di procedere** alla pubblicazione nel sito istituzionale del Comune nella Sezione “Amministrazione Trasparente” – “Pianificazione e Governo del Territorio”, degli elaborati e delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale vigente nonché la “Proposta Tecnica Preliminare (P.T.P.)”;
- 4) **di individuare** l’Arch. Vagnoni Luca, in qualità di responsabile dell’Area Tecnica (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;
- 5) **di individuare**, in base all’art. 5 della L. 241/90, nel responsabile dell’Area Tecnica, Arch. Vagnoni Luca, 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;

Quindi con successiva votazione unanime legalmente espressa in forma palese per alzata di mano, il Consiglio Comunale dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell’art. 134, comma 4, del D.L. 18/08/2000, n. 267

Il Consiglio Comunale termina alle ore 21,43

**PARERI ESPRESSI SULLA PROPOSTA CORRISPONDENTE N. 50 DELL'ANNO 24-12-2025
AI SENSI DELL'ART.49 DEL D.LGVO N. 267/2000.**

PARERE: Favorevole in ordine alla **REGOLARITA' TECNICA**

Data: 24-12-025

Il Responsabile del servizio
F.to Arch. Luca Vagnoni

PARERE: Favorevole in ordine alla **REGOLARITA' CONTABILE**

Data: 24-12-025

Il Responsabile del servizio
F.to Dott.ssa Marina Catasta

Letto, approvato e sottoscritto a norma di legge.

IL PRESIDENTE

F.to Piersimoni Alessio

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott. Stefano Zanieri

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione viene in data odierna pubblicata per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art.124, comma 1, del D.Lgs. n.267/2000, all'Albo Pretorio On Line nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (art.32, comma1, della legge 18 giugno 2009, n.69).

Dalla residenza municipale, li, 22-01-2026

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott. Stefano Zanieri

La presente copia è conforme all'originale per uso amministrativo

Dalla residenza municipale, li 22-01-2026

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Stefano Zanieri