COMUNE DI AGUGLIANO

PROVINCIA DI ANCONA

Codice ISTAT: 042001

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Copia

DELIBERAZIONE N. 69 DEL 23-10-2026

Oggetto:

NUOVA VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RELATIVO ALLA SCHEDA D'AMBITO IP24. ADOZIONE.

L'anno duemilaventisei il giorno ventitre del mese di ottobre alle ore 11:30, nella Residenza Municipale, in seguito a convocazione, disposta nei modi di legge, si è riunita la Giunta Municipale nelle persone dei signori:

Perucci Paolo	**SINDACO**	**P**
CESARETTI DANTE	**VICE SINDACO**	**P**
BRACONI THOMAS	**ASSESSORE**	**P**
BRAMUCCI MARIA ANTONIETTA	**ASSESSORE ESTERNO**	**A**
BELDOMENICO DONATELLA	**ASSESSORE**	**P**

Assegnati n. 5. In carica n.5. Presenti n. 4. Assenti n. 1.

Assiste in qualità di segretario verbalizzante il Segretario Comunale Dott. LUMINARI ROBERTO

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

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- in data 15/06/2000, in seguito a pubblicazione sul B.U.R. n. 61/2000, è divenuto esecutivo il P.R.G. del Comune di Agugliano, il quale prevede per l'area dell'ex Fornace denominata "ambito IP 24", il recupero ambientale ed il completamento del tessuto residenziale limitrofo;
- con delibere di Consiglio comunale n. 28 del 20/04/2009 e n. 71 del 30/09/2009, esecutive ai sensi di legge, veniva rispettivamente adottato ed approvato il piano di lottizzazione dell'ambito IP 24;
- in data 02/04/2010 veniva stipulata la convenzione urbanistica di lottizzazione a rogito Notaio dott. Roberto Stacco di Ancona, rep. n. 198527/43626;
- con fideiussione bancaria n. 01/85/1114 rilasciata dalla Banca di Credito Cooperativo di Falconara M.ma in data 25/03/2010, d'importo pari ad € 540.000,00, è stata garantita la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 08/08/2011 e deliberazione di Giunta Comunale n. 1 del 12/01/2012, esecutive ai sensi di legge, è stata rispettivamente adottata ed approvata una variante al piano di lottizzazione ad iniziativa privata dell'ambito IP 24, proposta dalle Ditte lottizzanti "San Bernardino Costruzioni s.r.l.", "San Bernardino Costruzioni 2 s.r.l." e "De Luca Donatella" di Agugliano (AN);
- in data 30/03/2012 è stato stipulato l'atto integrativo alla suddetta convenzione, a rogito Notaio dott. Roberto Stacco di Ancona, rep. 201976/46400;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 17/12/2012, esecutiva ai sensi di legge, è stata approvata una variante parziale al P.R.G. comunale relativa alle zone agricole (territorio non insediativo) che, tra l'altro, ha apportato modifiche anche all'ambito IP 24, prevedendo un ampliamento della superficie territoriale, fermo restando la SUL già assegnata e prevedendo la cessione gratuita di un'area per edilizia residenziale pubblica pari al 10% della nuova ST ed il trasferimento della SUL, incrementata fino al 100%, derivante dalla demolizione dell'edificio sito nell'ambito IP6;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 32 del 08/03/2013, esecutiva ai sensi di legge, è stata autorizzata una riduzione della suddetta fideiussione bancaria di un massimo di € 128.236,96, nella misura del 50% delle opere eseguite;
- con successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 07/11/2013, esecutiva ai sensi di legge, è stata approvata una variante puntuale al PRG che prevede tra l'altro anche una modifica alla scheda d'ambito IP 24, ove si precisa che la variante al piano di lottizzazione è subordinata alla cessione gratuita al Comune di un'area per l'edilizia residenziale pari al 10% della nuova ST;
- con delibere di Giunta Comunale n. 71 del 30/04/2014 e n. 169

del 14/10/2014, esecutive ai sensi di legge, è stata rispettivamente adottata ed approvata la 2^ variante al piano di lottizzazione ad iniziativa privata dell'ambito IP 24, proposta dalle Ditte lottizzanti "San Bernardino Costruzioni s.r.l.", "San Bernardino Costruzioni 2 s.r.l." e "De Luca Donatella" di Agugliano (AN), in riferimento alle modifiche apportate al P.R.G.;

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 56 del 28/04/2015, esecutiva ai sensi di legge, è stato autorizzato l'avvio della procedura di collaudo tecnico-amministrativo parziale delle opere di urbanizzazione relative ai comparti 1, 2 e 3 e si è stabilito che il collaudo avvenisse attraverso le verifiche e le certificazioni previste dalla vigente normativa e mediante incarico a tecnico esterno individuato dalla Centrale Unica di Committenza;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 123 del 22/09/2015, esecutiva ai sensi di legge, sono state approvate alcune modifiche allo schema di atto integrativo allegato alla deliberazione di Giunta municipale n. 169 del 14/10/2014, esecutiva ai sensi di legge;
- con deliberazione di Giunta Comunale, esecutiva ai sensi di legge, n. 45 del 05/04/2016, esecutiva ai sensi di legge, sono state approvate le modifiche apportate allo schema di atto integrativo relativo alla 2^ variante al piano di lottizzazione predisposte dall'Ufficio Urbanistica, si è preso atto dell'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione relative ai comparti 1, 2 e 3, dell'area a verde pubblico e dell'allargamento di via San Bernardino all'interno della lottizzazione dell'ambito IP 24 ed è stato autorizzato il Responsabile del 3° Settore a procedere allo svincolo della polizza fideiussoria ancora in essere, una volta accertata la costituzione delle nuove polizze fideiussorie, e ad intervenire alla stipula del atto integrativo relativo alla 2^ Variante del Piano di Lottizzazione che prevede altresì l'acquisizione delle aree destinate ad uso pubblico (verde, parcheggi, strade e marciapiedi), delle opere realizzate e del lotto 12bis;
- in data 07/06/2016 è stato stipulato l'atto integrativo alla convenzione urbanistica, a rogito Notaio dott. Roberto Stacco di Ancona, rep. 206870/50486;
- con Deliberazioni di Giunta Comunale n. 36 del 04/06/2020, n. 58 del 07/09/2021, n. 13 del 01/03/2024, n. 42 del 30/05/2024 e n. 79 del 20/11/2025, esecutive ai sensi di legge, sono state approvate alcune modifiche non sostanziali al piano di lottizzazione dell'ambito IP 24 consistenti in una diversa individuazione dei lotti destinati all'edilizia convenzionata e in una diversa distribuzione delle quantità;

VISTO che con deliberazione di Giunta Comunale n. 7 del 06/02/2025, esecutiva ai sensi di legge, è stata approvata definitivamente una variante al P.R.G. comunale relativa ad alcune modifiche puntuali, al riordino delle NTA e all'aggiornamento della cartografia che prevede, tra l'altro, un aumento della UT dell'ambito IP24 a seguito del trasferimento di capacità edificatorie conseguenti all' "Avviso pubblico esplorativo avente ad oggetto l'assegnazione di volumetrie per l'edificazione all'interno del territorio comunale" del 20.10.2022";

VISTO che, a seguito dell'approvazione della suddetta variante al PRG, in data 15/07/2025 con il prot. n. 6829, la sig.ra De Luca Donatella, in qualità di ditta lottizzante, ha presentato la proposta di nuova variante al piano di lottizzazione dell'ambito IP24 di recepimento delle previsioni dello strumento generale, redatta dal tecnico incaricato, ing. Luca Lucconi in collaborazione con i geometri Stefano Santilli e Renato Barchetta;

VISTI gli elaborati della suddetta variante, successivamente integrati ed aggiornati con note prot. n. 1148 del 06/02/2026, prot. n. 1747 del 25/02/2026, prot. n. 4751 del 27/05/2026, prot. n. 8644 del 02/10/2026 e prot. n. 9184 del 15/10/2026, e redatti dal tecnico incaricato ing. Luca Lucconi di Ancona, di seguito elencati:

- Relazione tecnica Variante
- Tav. 1: Stralcio P.R.G. e stralcio catastale
- Elaborati piano di lottizzazione vigente
  - Tav. 4 Zonizzazione
  - Tav. 5 Planivolumetrico
  - Tav. 6 Sezioni
  - Tav. 9/bis Area a verde pubblico
- Tav. 4: Zonizzazione Variante
- Tav. 5: Planivolumetrico variante
- Tav. 6: Sezioni Variante
- Tav. 7: Servizi a rete Variante (Rete elettrica, rete telefonica, acquedotto, metanodotto)
- Tav. 8: Servizi a rete Variante (Rete fognaria, pubblica illuminazione)
- Tav. 9/bis: Area a verde pubblico
- Tabella ripartizione superfici Variante
- Computo metrico estimativo opere da completare
- Dichiarazione clima acustico e compatibilità idraulica
- Dichiarazione opere di urbanizzazione
- Schema di atto integrativo di convenzione;

VISTO che le modifiche introdotte dalla variante consistono essenzialmente:

- nel trasferimento della superficie edificabile di mq. 495 dall'area "a" dell'ambito I 8;
- trasferimento all'interno del lotto 7 della volumetria edificabile pari a mc. 300 e all'interno del lotto 10bis della volumetria edificabile pari mc. 200 a seguito dell'avviso pubblico esplorativo ad oggetto "assegnazione di volumetrie per l'edificazione all'interno del territorio comunale" del 20.10.2022;
- modifica della tabella di distribuzione delle superfici realizzabili all'interno dei comparti e nei restanti lotti liberi, con l'ubicazione della quota di SUL edificabile da destinare alla realizzazione di alloggi per edilizia residenziale pubblica, all'interno sia del Comparto n. 2 che del Comparto n. 3 della lottizzazione;
- ridefinizione degli standard urbanistici da cedere in riferimento a quanto previsto dalla scheda ed alla luce delle nuove volumetrie

introdotte;
- modifica dei perimetri dei vari comparti attuativi interni;

VISTO altresì che:
- Restano invariate le reti dei servizi primari, peraltro già realizzate e collaudate;
- Non ci sono ampliamenti delle aree edificabili esistenti rispetto ai perimetri e ai lotti già individuati dal piano vigente né l'individuazione di nuove aree edificabili;

PRECISATO che le tavole allegate al piano vigente non oggetto di modifica rimangono valide;

RITENUTO valido il parere del Servizio "Manutenzioni - Patrimonio" del Comune già espresso in data 08/04/2009 in fase di valutazione del piano di lottizzazione originario, in quanto la presente Variante non comporta modifiche sostanziali alle opere di urbanizzazione tra l'altro già quasi completamente realizzate;

VISTO che:
- con nota prot. 32768/2026, assunta al protocollo dell'Unione in data 18/09/2026 con il num. 8205, il funzionario titolare di elevata qualificazione dell'Area "Governo del Territorio" della Provincia di Ancona ha comunicato che l'Amministrazione provinciale, con Determinazione del Dirigente del IV Settore n. 1086 del 18/09/2026, allegata sub. "A" al presente atto, ha ritenuto di escludere la Variante dalla procedura di VAS di cui agli artt. 13-18 del D. Lgs. 152/2006;
- Con nota prot. n. 1236359 del 17/09/2026, pervenuta al protocollo dell'Unione in data 18/09/2026 con il num. 8176, allegata sub. "B" al presente atto, il Dirigente del Settore Genio Civile Marche nord della Regione Marche ha espresso parere favorevole con prescrizioni riguardo la compatibilità geo-morfologica della variante al piano, in relazione all'assetto geomorfologico dell'area interessata dalle previsioni progettuali, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001, comprensivo degli accertamenti di natura idraulica previsti dal documento tecnico approvato con DGR 53/2014, in applicazione degli artt. 31 e 33 comma 10 della LR 19/2023;
- Con nota prot. 141691 del 24/07/2026, pervenuta al protocollo dell'Unione in pari data con il num. 6590, allegata sub. "C" al presente atto, l'Azienda Sanitaria Territoriale – Area Vasta 2 ha confermato il precedente parere igienico-sanitario favorevole formulato con nota prot. n. 67684 del 12/06/2024;

VERIFICATA la conformità al vigente P.R.G. e al regolamento edilizio comunale;

DATO ATTO che il presente provvedimento è di competenza della Giunta Comunale ai sensi dell'art. 5, comma 13, lettera b), del Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 79, convertito con modificazioni dalla Legge n.106/2011 ed ai sensi dell'art.11, comma 8, della L.R. Marche n. 22 del 23.11.2011, abrogata quest' ultima dalla L.R. Marche del 30/11/2023 n. 19;

VISTA la legge n. 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO il D.P.R. n.380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la legge regionale 30/11/2023 n. 19 ad oggetto "Norme della pianificazione per il governo del territorio" ed in particolare l'art. 33 relativo alle norme transitorie che conferma per i piani attuativi l'iter di cui alla legge regionale n. 34/1992 e ss.mm.ii.;

RAVVISATA infine la necessità di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, al fine di accelerare le procedure di formazione degli strumenti urbanistici e garantire così per quanto possibile una piena e anticipata vigenza delle scelte di pianificazione urbanistica;

DATO ATTO che la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49 e dell'art.147-bis comma 1 del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000, è corredata del parere favorevole di regolarità tecnica del Funzionario Responsabile del Settore proponente;

DATO ATTO che la presente deliberazione, comportando riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, è corredata, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147-bis comma 1 del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000, del parere di regolarità contabile del Funzionario Responsabile dell'Ufficio Ragioneria;

CON VOTI favorevoli unanimi, espressi per alzata di mano;

D E L I B E R A

1) Di adottare, ai sensi dell'art. 30 della legge regionale 05/08/1992 n.34 e successive modificazioni ed integrazioni, la nuova variante al piano di lottizzazione ad iniziativa privata relativo alla scheda d'ambito IP 24 del P.R.G., proposta dalla sig.ra De Luca Donatella, in qualità di lottizzante, redatta dal tecnico ing. Luca Lucconi, in collaborazione con i geometri Stefano Santilli e Renato Barchetta e composta dagli elaborati di seguito elencati:
   - Relazione tecnica Variante
   - Tav. 1: Stralcio P.R.G. e stralcio catastale
   - Elaborati piano di lottizzazione vigente
     - Tav. 4 Zonizzazione
     - Tav. 5 Planivolumetrico
     - Tav. 6 Sezioni
     - Tav. 9/bis Area a verde pubblico
   - Tav. 4: Zonizzazione Variante
   - Tav. 5: Planivolumetrico variante
   - Tav. 6: Sezioni Variante

- Tav. 7: Servizi a rete Variante (Rete elettrica, rete telefonica, acquedotto, metanodotto)
- Tav. 8: Servizi a rete Variante (Rete fognaria, pubblica illuminazione)
- Tav. 9/bis: Area a verde pubblico
- Tabella ripartizione superfici Variante
- Computo metrico estimativo opere da completare
- Dichiarazione clima acustico e compatibilità idraulica
- Dichiarazione opere di urbanizzazione
- Schema di atto integrativo di convenzione;

2) Di dare atto dei pareri espressi dall'AST e dalla Regione Marche in ordine agli aspetti di natura igienico-sanitaria e geo-morfologica e che successivamente alla presente delibera si procederà all'espletamento delle procedure previste dall'art. 30 della legge regionale n. 34/1992 e successive modificazioni e integrazioni.

INFINE la Giunta Comunale, ravvisata infine la necessità di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, al fine di accelerare le procedure di formazione degli strumenti urbanistici e garantire così per quanto possibile una piena e anticipata vigenza delle scelte di pianificazione urbanistica, con unanime e separata votazione favorevole, espressa in modo palese per alzata di mano;

DICHIARA

di rendere immediatamente eseguibile la presente delibera, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del decreto legislativo 18/8/2000 n. 267.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL Segretario Comunale — *IL SINDACO*
F.to LUMINARI ROBERTO — F.to Perucci Paolo

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione, stante l'urgenza, è stata dichiarata dalla Giunta Comunale immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. n. 267/2000.

Agugliano, lì 23-10-2026

IL Segretario Comunale
F.to LUMINARI ROBERTO

La sottoscritta, visti gli atti d'ufficio,

D I C H I A R A

che la presente deliberazione è stata regolarmente pubblicata nel sito web istituzionale di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal 04-11-2026 al 19-11-2026 (art. 124, comma 1, T.U. 267/2000 e art. 32, comma 1, della Legge 18.06.2009 n. 69).

Agugliano, lì 04-11-2026

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO PUBBLICAZIONE
f.to Simonetta Cardoni

Il presente provvedimento è copia conforme e si rilascia in carta libera per uso amministrativo e d'ufficio.

Agugliano, lì

IL Segretario Comunale
LUMINARI ROBERTO