



CITTÀ DI CIVITANOVA MARCHE

PROVINCIA DI MACERATA

C.A.P. 62012 – Codice Fiscale e Partita IVA n. 00262470438

DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE N. 567 Del 16-12-22

Oggetto: VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA, DI EDIFICIO AVENTE DESTINAZIONE TURISTICO ALBERGHIERA, GIÀ APPROVATO CON D.G.C N. 112 DEL 30-03-2022 _ADOZIONE

L'anno duemilaventidue il giorno sedici del mese di dicembre alle ore 13:25, presso questa Sede Municipale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale per deliberare sulle proposte contenute nell'ordine del giorno unito all'avviso di convocazione.

Dei Signori componenti della Giunta Comunale di questo Comune:

CIARAPICA FABRIZIO	SINDACO	P
MORRESI CLAUDIO	VICE SINDACO	P
CARASSAI ERMANNO	ASSESSORE	A
GIRONACCI MANOLA	ASSESSORE	A
COGNIGNI GIUSEPPE	ASSESSORE	P
CALDARONI FRANCESCO	ASSESSORE	A
BELLETTI ROBERTA	ASSESSORE	P
CAPPONI BARBARA	ASSESSORE	P

ne risultano presenti n. 5 e assenti n. 3.

Assume la presidenza CIARAPICA FABRIZIO in qualità di SINDACO assistito dal Segretario Generale Morosi Sergio

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Soggetta a controllo N	Comunicazione Prefettura N
Immediatamente eseguibile N	Soggetta a ratifica N

PARERE: Ai sensi dell'art. 49 1[^] comma del D.Lgs n. 267/2000, non necessita di alcun parere in ordine alla regolarità contabile.

Data: 15-12-2022

Il Responsabile dei servizi Finanziari
Castellani Andrea

 Firmato

PARERE: Ai sensi dell'art. 49 1[^] comma del D.Lgs n. 267/2000, si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarita' tecnica

Data: 15-12-2022

Il Responsabile del servizio
Castellani Andrea

 Firmato

Richiamato il seguente documento istruttorio redatto dal responsabile del procedimento:

"" ""

PREMESSO CHE:

- il Comune di Civitanova Marche è dotato di un Piano Particolareggiato del Centro Storico (P.P.C.S.) denominato "BORGO MARINARO" approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 24 luglio 2003;

- il suddetto Piano è stato recepito all'art.4.4.3.1 delle NTA del Piano Regolatore di Civitanova Marche, approvato con atto della Giunta Provinciale n. 280 del 05.07.2007, come P.N. 3.1 denominato "Borgo Marinaro" U.M.I. 3.1.1. "Borgo Marinaro" – piano di iniziativa pubblica - prevedendo come criteri di intervento quelli già indicati dal Piano Particolareggiato demandando, al medesimo Piano, le indicazioni riguardo la nuova edificazione, la ristrutturazione e trasformazione degli edifici che sono estranei per morfologia e materiali all'impianto marinaro;

- con delibera della Giunta Comunale n. 251 del 27 luglio 2016 è stata approvata la suddivisione del Piano particolareggiato relativo al P.N. 3.1. "BORGO MARINARO" in due comparti comparti attuativi e precisamente:

U.M.I. 3.1.1. "Borgo Marinaro ad ovest di viale Matteotti" coincidente con le aree interessate dal Piano Particolareggiato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 24/7/2003 con valenza decennale scaduta in data luglio 2013. U.M.I. 3.1.2. "Borgo Marinaro ad est di Viale Matteotti" coincidente con le aree poste ad est di Viale Matteotti. Attuazione del progetto norma: UMI 3.1.1: piano di iniziativa pubblica.

UMI 3.1.2: piano di iniziativa pubblica.

RILEVATO CHE

- le Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Particolareggiato, come nelle premesse approvato, al Titolo 2 "linguaggio del piano – termini specifici" disciplina gli elementi tecnici da rispettarsi nella realizzazione dei singoli interventi, la individuazione delle Unità Minima di Intervento (UMI), delle Unità Edilizie (UE) nonché la tipologia delle opere di urbanizzazione mentre al successivo Titolo 3 "attuazione del piano" individua gli strumenti di attuazione degli interventi previsti, le convenzioni nonché i criteri di reperimento degli standards; - in particolare l'art.3.1 delle N.T.A. "strumenti di attuazione" prevede che il Piano si attui attraverso interventi edilizi differenti e precisamente;

a) nelle Unità Minime di Intervento (UMI) con individuazione prevista dalle Tavv. 5-28 del Piano ed attuazione subordinata all'intervento unitario per tutte le aree e gli edifici compresi nel perimetro della U.M.I. nonché alla stipula di una convenzione con il Comune di Civitanova Marche nel rispetto di quanto previsto dal Piano Particolareggiato;

b) nelle Unità Edilizie (UE) non appartenenti alle UMI l'attuazione avviene tramite intervento diretto non soggetto a vincoli particolari;

RICHIAMATO CHE

- con atto della Giunta Comunale n. 112 del 30/03/2022 è stata approvato un piano di recupero di iniziativa privata di edificio (immobile ex hotel Diana scheda 690 tav.19) avente destinazione turistico-alberghiera, in variante al Piano Particolareggiato Borgo Marinaro che consisteva

- il progetto approvato con il piano di recupero, prevedeva la completa demolizione del manufatto esistente, per altro già effettuata mediante S.C.I.A. n.1867/2022 del 14-04-2022 prot. 023067 e la successiva ricostruzione di un edificio con sedime e sagoma diverse, ma con il mantenimento della volumetria attuale e della medesima destinazione turistico-ricettiva già in essere, il tutto sviluppato su n.4 piani fuori terra, più piano seminterrato destinato a garage;

CONSIDERATO CHE

- la realizzazione del piano seminterrato era stata prevista, con la quota di imposta del solaio di calpestio, al di sopra della quota di massima escursione della falda, in modo da non interferire con la stessa ed evitare notevoli difficoltà di messa in sicurezza e di emergenza, rispettando inoltre,

quanto previsto dall'art. 76 comma 7 del Regolamento Edilizio Comunale: "Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica, o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico";

- che a seguito di nuovi e recenti sondaggi, realizzati nel mese di maggio - giugno, propedeutici alla realizzazione dell'intervento, è stato rilevato un diverso livello della falda freatica e precisamente ad una quota pari a 1,80 – 1,90 cm rispetto al piano campagna. La stessa essendo molto più superficiale rispetto a quella rilevata nell'agosto del 2021 e riportata nella relazione geologica, non permette da un punto di vista normativo, la realizzazione del progetto così come approvato con D.G.C. n.112 del 30-03-2022, in quanto il solaio del piano seminterrato destinato ad uso parcheggio, risulterebbe completamente all'interno della falda così come parte delle pareti verticali;

CONSIDERATO CHE

- risulta non realizzabile l'intero piano seminterrato, avente una volumetria pari a 403,36 mc, corrispondente a quasi il 20% della volumetria complessiva esistente;

- la realizzazione della sola volumetria così rimanente, non sarebbe sufficiente in termini di investimento, da parte della proprietà, che vedrebbe così saltare le proprie aspettative;

RICHIAMATA la nota pervenuta in data 27/09/2022 e assunta al protocollo dell'Ente al n. 62329 del 18/03/2021 con la quale il Sig. U. G., proprietario dell'immobile sito in via Cavour n. 17 e censito catastalmente al foglio 18, particella 356, ha trasmesso al Comune di Civitanova Marche, istanza di Richiesta di "VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA, DI EDIFICIO AVENTE DESTINAZIONE TURISTICO ALBERGHIERA, già approvato con D.G.C N. 112 DEL 30-03-2022 e relativa Pratica Edilizia n. 2022/429 Prot. n. 21126 del 06/04/2022, ai sensi della L.R. n.9/2006 art. 10 comma 4" corredata dai seguenti allegati:

TAV 01. STATO ASSENTITO

TAV 02. STATO ASSENTITO

TAV 03. STATO ASSENTITO

TAV 04. STATO ASSENTITO CALCOLO SUPERFICI LORDE E VOLUME

TAV 05. PROPOSTA DI VARIANTE

TAV 06. PROPOSTA DI VARIANTE

TAV 07. PROPOSTA DI VARIANTE

TAV 08. PROPOSTA DI VARIANTE CALCOLO SUPERFICI LORDE E VOLUME

TAV 09. PROPOSTA DI VARIANTE

- RELAZIONE TECNICA

- Rapporto Preliminare PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

ALL A proposta opere compensative con relativo computo metrico estimativo

- che la variante non sostanziale al piano di recupero approvato con D.G.C. n.112 del 30- 03-2022 consiste nella possibilità di ridistribuire tutta la volumetria esistente, mediante la realizzazione di n.5 piani fuori terra, invece di n.4 piani assentiti precisando che tale variante, viene richiesta per la sola modifica del numero dei piani realizzabili, mantenendo invariati gli indici e parametri edilizi, la volumetria esistente e la destinazione d'uso turistico-ricettiva, previsti dallo stesso Piano Particolareggiato già approvato; la maggiore altezza richiesta, inoltre risulta essere compatibile ed in armonia con le dimensioni dei vari edifici limitrofi che presentano altezze ben superiori;

CONSIDERATO CHE che il soggetto proponente con nota prot.82044 del 15/12/2022 si impegna ad integrare la proposta delle opere compensative a carico del soggetto proponente già presentate in data 27/09/2022 e assunta al protocollo dell'Ente al n. 62329, con un contributo economico pari a 50.000 Euro finalizzato alla completa riqualificazione di via Cavour, per un tratto di lunghezza di circa 125,00 ml che permetterà la sostituzione dell'asfalto stradale, relativa segnaletica sia verticale che orizzontale e la realizzazione di nuovi marciapiedi su entrambi i lati stradali da versare contestualmente all'approvazione della variante al piano di recupero;

VISTI i pareri favorevoli con prescrizioni dei seguenti Enti:

- Parere ASUR prot. n 71778 del 24/11/2022;
- Parere Regione Marche SERVIZIO TUTELA, GESTIONE e ASSETTO del TERRITORIO, PF Tutela del territorio di MACERATA prot.n. 39768 del 25/06/2021;

PRESO ATTO CHE

- in data 27/09/2022 con nota prot. n. 62329 è stata trasmessa alla Provincia di Macerata per la verifica di assoggettabilità secondo le disposizioni della delibera della Giunta Regione Marche n. 1647 del 23.12.2019 e per l'emissione del provvedimento di verifica di cui all'art. 12 del richiamato D. Lgs.152/2006;

- la Provincia di Macerata, con Determinazione Dirigenziale n. 3000508 Del 07/12/2022 Del 07/01/2022, pervenuta in data 12/12/2022 con nota assunta al prot.n 80786 ha escluso la variante dalla procedura di VAS formulando la seguente prescrizione:

1) Il Piano di recupero dovrà conformarsi ai pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, richiamati nel presente atto, con riferimento ai contenuti prescrittivi ed alle raccomandazioni, nonché alle eventuali precisazioni e specificazioni;

Pareri

Visto:

- il vigente P.R.G. e relative NTA;
- il D.M. 1444/68 e s.m.i.;
- il D. Lgs. 267/2000;

Per quanto sopra si propone alla Giunta Comunale di deliberare:

1. richiamare le superiori premesse come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2. adottare ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 34/92 e s.m.i. la variante non sostanziale al piano di recupero di iniziativa privata, di edificio avente destinazione turistico alberghiera, già approvato con D.G.C N. 112 del 30-03-2022 composta dai seguenti elaborati:

TAV 01. STATO ASSENTITO

TAV 02. STATO ASSENTITO

TAV 03. STATO ASSENTITO

TAV 04. STATO ASSENTITO CALCOLO SUPERFICI LORDE E VOLUME

TAV 05. PROPOSTA DI VARIANTE

TAV 06. PROPOSTA DI VARIANTE

TAV 07. PROPOSTA DI VARIANTE

TAV 08. PROPOSTA DI VARIANTE CALCOLO SUPERFICI LORDE E VOLUME

TAV 09. PROPOSTA DI VARIANTE

- RELAZIONE TECNICA

- Rapporto Preliminare di screening semplificato PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

3. di prendere atto che verranno realizzate a carico del richiedente come opere compensative i marciapiedi e la pubblica illuminazione lungo il confine del lotto oggetto di intervento, nonché l'impegno a versare un contributo pari a 50.000 Euro contestualmente all'approvazione della variante al piano di recupero finalizzato alla completa riqualificazione di via Cavour, per un tratto di lunghezza di circa 125,00 ml che permetterà la sostituzione dell'asfalto stradale, relativa segnaletica sia verticale che orizzontale e la realizzazione di nuovi marciapiedi su entrambi i lati stradali;

4. disporre la pubblicazione all'Albo Pretorio della variante non sostanziale al Piano di Recupero, adottato con il presente atto, ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 34/92 e ss.mm.ii. con il contestuale invio dello stesso alla Provincia di Macerata ai sensi del comma 3 dello stesso articolo;

5. di dare atto che compete al Dirigente del Settore VI° l'attuazione del presente provvedimento;

6. di dare atto che la presente fase non comporta impegno di spesa;

"" ""

LA GIUNTA

Esaminato il documento istruttorio e ritenuto di condividerne le motivazioni;

VISTO il parere favorevole del Responsabile del Servizio in ordine alla regolarità tecnica, ex art. 49 comma 1 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267;

ACCERTATO che il Responsabile del Servizio Finanziario ha dichiarato che sulla proposta non necessita il parere di regolarità contabile;

CON voti favorevoli unanimi espressi per alzata di mano;

DELIBERA

1. di richiamare le superiori premesse come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2. di adottare ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 34/92 e s.m.i. la variante non sostanziale al piano di recupero di iniziativa privata, di edificio avente destinazione turistico alberghiera, già approvato con D.G.C N. 112 del 30-03-2022 composta dai seguenti elaborati:

TAV 01. STATO ASSENTITO

TAV 02. STATO ASSENTITO

TAV 03. STATO ASSENTITO

TAV 04. STATO ASSENTITO CALCOLO SUPERFICI LORDE E VOLUME

TAV 05. PROPOSTA DI VARIANTE

TAV 06. PROPOSTA DI VARIANTE

TAV 07. PROPOSTA DI VARIANTE

TAV 08. PROPOSTA DI VARIANTE CALCOLO SUPERFICI LORDE E VOLUME

TAV 09. PROPOSTA DI VARIANTE

- RELAZIONE TECNICA

- Rapporto Preliminare di screening semplificato PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

3. di prendere atto che verranno realizzate a carico del richiedente come opere compensative i marciapiedi e la pubblica illuminazione lungo il confine del lotto oggetto di intervento, nonché l'impegno a versare un contributo pari a 50.000 Euro contestualmente all'approvazione della variante al piano di recupero finalizzato alla completa riqualificazione di via Cavour, per un tratto di lunghezza di circa 125,00 ml che permetterà la sostituzione dell'asfalto stradale, relativa segnaletica sia verticale che orizzontale e la realizzazione di nuovi marciapiedi su entrambi i lati stradali;

4. di disporre la pubblicazione all'Albo Pretorio della variante non sostanziale al Piano di Recupero, adottato con il presente atto, ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 34/92 e ss.mm.ii. con il contestuale

invio dello stesso alla Provincia di Macerata ai sensi del comma 3 dello stesso articolo;

5. di dare atto che compete al Dirigente del Settore VI° l'attuazione del presente provvedimento;

6. di dare atto che la presente fase non comporta impegno di spesa.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Segretario Generale
Morosi Sergio

Il Presidente
CIARAPICA FABRIZIO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line di questo Comune dal giorno 21-12-22 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi, ai sensi dell'art.124 del D.Lgs. 18.8.2000, n.267.

Civitanova Marche, li 21-12-22

Segretario Generale
Morosi Sergio

CERTIFICATO ESECUTIVITA`

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____, ai sensi dell'art.134 del D.Lgs. 18.8.2000, n.267.

Civitanova Marche, li _____

Segretario Generale
Morosi Sergio