

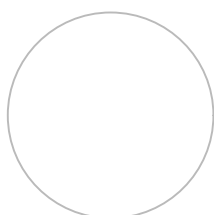
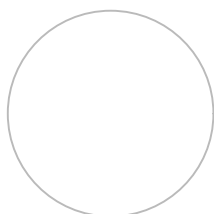


AII. 03

CITTA' DI CIVITANOVA MARCHE

**VARIANTE PUNTUALE AL VIGENTE
PRG (ai sensi dell'art.26 della L.R. 34/92)
FINALIZZATA ALL'INDIVIDUAZIONE
DI UN'AREA TURISTICO-RICETTIVA**

**VALUTAZIONE DELL'AMMISSIBILITA' -
COMPATIBILITA' URBANISTICA**



**Settore VI - Pianificazione territoriale - edilizia e
SUAP**

REDAZIONE:
Arch. Marta Angeli
Arch. Alessandra Marsili
Ing. Laura Fratesi
Arch. Lorenzo Picchietti

Adottata con D.C.C. n. 26 del
12/04/2022

SETTEMBRE 2022



CITTA' DI CIVITANOVA MARCHE

VI Settore – Pianificazione Territoriale, Edilizia e SUAP
Servizio Pianificazione territoriale

VALUTAZIONE DELL'AMMISSIBILITA' – COMPATIBILITA' URBANISTICA DI CUI ALL'ART. 2 DELL' ATTO DI INDIRIZZO - CRITERI COMPENSATIVI PER IL PROCEDIMENTO DI URBANISTICA CONCORDATA TRA PUBBLICO E PRIVATO APPROVATO CON ATTO DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 32 DEL 21 MAGGIO 2014

MATRICE FINALE DI RAFFRONTO DEI PARAMETRI DEFINITI DALL'ART. 2 DELL'ATTO DI INDIRIZZO CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE DEL P.R.G. VIGENTE E A QUELLA DEL P.R.G. VARIATO A SEGUITO DELLA TRASFORMAZIONE URBANISTICA PROPOSTA.

1) VERIFICA CAMPO DI APPLICAZIONE DEI CRITERI COMPENSATIVI			
Procedimento concordato tra pubblico e privato	Area soggetta a trasformazione urbanistica a seguito di variazione del PRG vigente		Applicabile
X	X		SI

VALUTAZIONE SINTETICA DELL'APPLICABILITA' DEI CRITERI COMPENSATIVI ALLA PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

(se "SI" procedere alla valutazione dell'ammissibilità-compatibilità urbanistica di cui alla tabella successiva)

La Variante proposta interessa un'area in contrada Cavallino, al confine con il territorio del Comune di Montecosaro, con destinazione in parte Erv V2 e in parte E3 V2 ed ha per oggetto l'individuazione di un'area per attività recettive dedicate alla ristorazione e l'accoglienza.

Per lo svolgimento delle attività sopra descritte è necessario reperire ampi spazi da dedicare alle varie somministrazioni e alla realizzazione degli eventi in genere sia all'aperto che al chiuso. Le attività di ristorazione analoghe che attualmente operano nel territorio di Civitanova Marche, sono in ambiti agricoli perché è la parte del territorio non urbanizzato e che permette la fruizione di ampi spazi aperti, sempre nel rispetto della vocazione naturalistica e di salvaguardia ambientale.

La proposta di variante determinerà il passaggio da zona E a zona: in parte D2.2 L5 Tr ed in parte D L5 Pp, soggetta ad intervento diretto ed individuata come concessione convenzionata n.71.

2) AMMISSIBILITA' DELLA PROPOSTA DI VARIANTE DA VALUTARE RISPETTO A:

PARAMETRI DEFINITI DALL'ATTO DI INDIRIZZO	PRG vigente	PRG variante	raffronto*
a) grado di attuazione delle previsioni del P.R.G. vigente al momento della proposta di trasformazione urbanistica	La previsione del PRG vigente prevede per l'area la destinazione in parte Erv V2 e in parte E3 V2	La variante prevede, il passaggio da zona E a zona: in parte D2.2 L5 Tr ed in parte D L5 Pp, soggetta ad intervento diretto ed individuata come concessione convenzionata n.71 con un aumento di SUL di circa 1.000 mq	0
b) perseguimento di obiettivi finalizzati al massimo utilizzo e riqualificazione del patrimonio edilizio ed urbano esistente anche ai fini di tutela paesaggistica e ambientale.	Ai sensi dell'art. 3.1.2.1, punto F delle NTA del PRG, il lotto sopra descritto, ricade nelle aree individuate come "a pericolosità geologica molto bassa" per questo, ai sensi dell'art.3.1.2.4 delle NTA del PRG, "non sono necessarie particolari restrizioni". La zona non ricade all'interno del Sito di Interesse Nazionale del Basso Bacino del fiume Chienti, di cui al DM del 26-2-2003, che definisce le aree da sottoporre ad interventi di caratterizzazione, di messa in sicurezza d'emergenza, di bonifica, ripristino ambientale e attività di monitoraggio. All'interno dell'area è presente un fabbricato colonico storico censito.	La variante prevede l'uso degli immobili già presenti e Il vicolo di tutela presente rimarrà inalterato anche a seguito di variante. Si ritiene infatti che la variazione a destinazione produttiva finalizzata all'attività ricettiva non sia in contrasto con la presenza di un manufatto agricolo di valore storico-architettonico, ad oggi non più utilizzato per le finalità originarie. Gli immobili verranno valorizzati per un uso diverso ma compatibile, mantenendo invariati gli interventi edilizi consentiti così da non stravolgere in alcun modo le caratteristiche architettoniche e compositive dell'area tutelata.	+
b1) La cessione di aree e/o opere destinate a zone per servizi e attrezzature;	non previsto	Viene previsto un parcheggio di 1.500 mq (standard di progetto). Si è scelto di utilizzare tutta la quantità di standard a parcheggio in quanto funzione più congrua rispetto alla destinazione d'uso dell'intervento proposto.	0
b2) Il riordino di insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie, secondarie e dell'arredo urbano.	non previsto	non previsto	0
b3) il riuso di aree dismesse, degradate e inutilizzate.	non previsto	non previsto	0

3) COMPATIBILITA'-AMMISSIBILITA' URBANISTICA TIENE CONTO DI:			
PARAMETRI DEFINITI DALL'ATTO DI INDIRIZZO	PRG vigente	PRG variante	raffronto*
Specifico interesse pubblico immanente nell'operazione la cui sussistenza ed intensità andrà valutata dall'organo dell'Amministrazione deputato all'approvazione degli atti di urbanistica che avverrà nel rispetto delle comuni procedure di variante urbanistica disciplinate dalla L.R. 34/92 e s.m.i.			
Effetti generali indotti dall'intervento urbanistico con riferimento:			
1. all'impatto ambientale, da valutare attraverso la stesura di verifiche sintetiche di merito ai criteri delle Direttive 2001/42/CE Allegato III e a quelli del D.Lgs. 152/2006 Allegato I	Le previsioni vigenti nello strumento urbanistico generale non sono sottoposte a VAS.	E' stato trasmesso dal Comune alla Provincia di Macerata il rapporto preliminare per la verifica alla VAS comprensivo di tutte le tematiche ambientali e paesaggistiche coinvolte nel procedimento con le relative misure progettuali di mitigazione per gli eventuali impatti prodotti. La Provincia, in conformità alla disposizioni dell'art. 12 del D.Lgs. 152/06, in qualità di autorità competente, ha trasmesso la variante ai soggetti competenti in materia ambientale (SCA) per acquisire i pareri di competenza, relativamente agli eventuali impatti significativi del progetto sull'ambiente. Con Determinazione Dirigenziale n. 528 del 26/11/2021 la variante è stata esclusa dal procedimento di VAS	0
2. all'impatto sociale, attraverso l'acquisizione di eventuali suggerimenti ed osservazioni sui criteri e linee generali della trasformazione, proposta da parte dei Comitati di Quartiere entro venti giorni dal ricevimento della proposta stessa.	/	Ai sensi del regolamento sui criteri compensativi per il procedimento di urbanistica concordata, approvata con atto del C.C. n. 32/2014, la proposta di variante non è stata inoltrata per la valutazione al Comitato di Quartiere in quanto non più operativo.	0
3.all'impatto urbanistico, attraverso la valutazione del grado di coerenza della proposta con i contenuti strategici del PRG vigente.	/	La variante determina una modifica del PRG ma tende a concretizzare alcune esigenze di carattere imprenditoriale, necessarie allo sviluppo turistico ricettivo della città, inoltre il vigente PRG non prevede espressamente delle aree dedicate all'attività ricettiva e di ristorazione di grandi dimensioni che consentano quindi un'attività in	+

		grado di accogliere numerosi fruitori fornendo un'offerta diversificata..	
4. all'impatto e/o alle implicazioni della variante sul sistema della mobilità attraverso la produzione di adeguati studi di settore.	/	La variante non determina variazioni sul sistema della mobilità e pertanto si ritiene non necessario uno specifico studio di settore.	0
5. alla prevenzione e/o eliminazione di situazioni di contenzioso.	non prevista	non prevista	0
Dotazioni extra-standard (aree e/o opere pubbliche) cedute gratuitamente all'amministrazione comunale, con riferimento:			
1. al grado di necessità delle aree e/o delle opere per l'Amministrazione Comunale in rapporto agli stanziamenti di bilancio e alle previsioni del programma delle OO.PP.	Non sono previsti dal vigente PRG stanziamenti per previsioni nel programma di bilancio delle OO.PP.	La variante non prevede stanziamenti per previsioni nel programma di bilancio delle OO.PP.	0
2. all'indice di gradimento dell'area e/o dell'opera in rapporto alle necessità espresse dai cittadini, dal quartiere e/o associazioni.	Non risultano attivati allo stato attuale procedimenti di contenzioso.	Non risultando esistenti situazioni di contenzioso, la variante è indifferente a tale obiettivo.	0
Tempi e modalità attuative con riferimento:			
1. ai tempi di cessione delle aree costituenti sia le dotazione standard che quelle aggiuntive.	In funzione dell'iter procedimentale amministrativo e così come previsto nella convenzione	In funzione dell'iter procedimentale amministrativo e così come previsto nella convenzione	0
2. ai tempi di realizzazione degli interventi e delle opere pubbliche realizzate a totale carico del proponente la trasformazione.	In funzione dell'iter procedimentale amministrativo e così come previsto nella convenzione	In funzione dell'iter procedimentale amministrativo e così come previsto nella convenzione	0

* Valutazione sintetica di raffronto tra il PRG vigente e la proposta di VARIANTE:

(+) raffronto positivo

(-) raffronto negativo

(0) raffronto invariato

VALUTAZIONE FINALE DELL'AMMISSIBILITA' – COMPATIBILITA' URBANISTICA

(se "positiva" procedere alla valutazione economica di cui all'art. 3 dell'atto di indirizzo - criteri compensativi per il procedimento di urbanistica concordata tra pubblico e privato approvato con atto del consiglio comunale n. 32 del 21 maggio 2014)

Sulla scorta delle risultanze delle analisi svolte con la presente verifica, dal punto di vista strettamente tecnico si ritiene che la variante proposta sia ammissibile ed urbanisticamente compatibile con gli obiettivi del vigente PRG, procurando un'incidenza positiva sul riordino dell'insediamento esistente come precisato ai punti precedenti.

Di seguito si procede quindi alla verifica della valutazione economica di cui all'art. 3 del Regolamento approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 21 maggio 2014.

Vantaggio economico = Valore finale (Vf) - Valore iniziale (Vi)

Valore iniziale dell'area (Vi): si assume il valore dell'area in relazione alla destinazione che la stessa possiede prima della variante, determinato a partire dai valori ai fini dell'accertamento dell'imposta comunale sugli immobili (I.M.U) approvati con delibera del Consiglio Comunale e vigenti alla data di adozione della variante;

Vi = Valore base I.M.U area prima della trasformazione

Valore finale dell'area trasformata (Vf): si assume il valore dell'area in relazione alla destinazione che la stessa avrà a seguito dell'approvazione della variante, determinato a partire dai valori ai fini dell'accertamento dell'imposta comunale sugli immobili (I.M.U) approvati con delibera del Consiglio Comunale e vigenti alla data di adozione della variante stessa;

Vf = Valore base I.M.U area dopo la trasformazione

Dal confronto dei valori (finale ed iniziale) sopra determinati sarà quindi possibile calcolare l'entità del "vantaggio economico" generato dall'intervento che, nella modalità pattuita attraverso un accordo con i soggetti interessati, dovrà essere corrisposto al Comune per la realizzazione di opere e interventi in campo urbanistico e infrastrutturale.

Valore base IMU dopo la trasformazione

Sul variante = 1.000 mq

Valore venale di riferimento per zone omogenee ai fini IMU Rif. zona D - PN 7.2 – 7.2.9 zona industriale di espansione (120 €/mq/Sul) in quanto zona produttiva più vicina all'area oggetto di variante.

$$\mathbf{Vf \text{ (Valore finale area)} = 1000 * 120,00 \text{ €/mq} = \text{€}120.000,00$$

Valore base IMU iniziale

L'area attualmente ha una destinazione agricola, pertanto non viene indicato nessun valore venale di riferimento

$$\mathbf{Vi \text{ (Valore iniziale area)} = \text{€}0$$

$$\mathbf{\text{Vantaggio economico} = Vf - Vi = \text{€}120.000,00 - \text{€}0 = \text{€}120.000,00$$

Ai sensi dell'art.4 del Regolamento approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 21 maggio 2014, l'onere da corrispondere al Comune a carico del soggetto attuatore è stabilito nella misura del 60% del vantaggio economico generato dalla trasformazione in quanto l'intervento proposto comporta aumento di carico urbanistico rispetto a quello complessivo già valutato in sede di approvazione del PRG vigente.

$$\mathbf{\text{Importo da versare :} \qquad \qquad \qquad \mathbf{60\% \text{ di } \text{€}120.000,00 = \text{€}72.000,00}$$

da versare, ai sensi dall'art. 5 del suddetto regolamento nel seguente modo:

- a) quanto ad € 36.000,00 a titolo di acconto, entro 15 giorni dall'adozione definitiva della variante stessa;
- b) quanto ad € 36.000,00 a saldo, entro 15 giorni dall'approvazione definitiva della variante stessa;