



# CITTÀ DI CIVITANOVA MARCHE

PROVINCIA DI MACERATA

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

**DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE N. 207 Del 23-05-23**

**Oggetto: PIANO DI RECUPERO DI IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL BORGO MARINARO AI SENSI DELL'ART. 2 DELLA L.R. 22/2009 E SS.MM.II DI UN EDIFICIO SITO IN VIA POLA,44.\_ADOZIONE**

L'anno duemilaventitre il giorno ventitre del mese di maggio 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	P
GIRONACCI MANOLA	ASSESSORE	P
COGNIGNI GIUSEPPE	ASSESSORE	A
CALDARONI FRANCESCO	ASSESSORE	A
BELLETTI ROBERTA	ASSESSORE	P
CAPPONI BARBARA	ASSESSORE	P

---

ne risultano presenti n. 6 e assenti n. 2.

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<sup>^</sup> comma del D.Lgs n. 267/2000, non necessita di alcun parere in ordine alla regolarità contabile.

Data: 23-05-2023

Il Responsabile dei servizi Finanziari  
Castellani Andrea

 Firmato

---

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

Data: 19-05-2023

Il Responsabile del servizio  
Castellani Andrea

 Firmato

---

Richiamato il seguente documento istruttorio:

\*\*\*\* \*\*\*\*

#### 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;

#### DATO ATTO CHE:

- è stata deliberata dall’Assemblea Legislativa della Regione Marche, nella seduta del 6 ottobre 2009, la Legge Regionale n° 22 del 08.10.2009 avente per oggetto “interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l’occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile con successive modifiche ed integrazioni;
- ai sensi dell’art. 4 comma 1° e dell’art. 9 comma 1° della Legge Regionale n° 22 del 08.10.2009 e s.m.i. il Comune di Civitanova Marche ha adottato la Delibera di Consiglio Comunale n° 76 del 30.11.2009 e successivamente la Delibera di Consiglio Comunale n° 4 del 10.02.2011 al fine di regolamentare l’applicabilità delle disposizioni normative sul proprio territorio comunale della suddetta legge;

- con Delibera di Consiglio Comunale n° 82 del 2.08.2013 è stato modificato ed integrato il richiamato atto di Consiglio Comunale disciplinando le modalità di applicazione del piano casa in particolare con riferimento alle zone omogenee "A";
- con ulteriore atto del Consiglio Comunale n. 10 del 17.01.2017 è stato deliberato l'adeguamento degli atti consiliari adottati ai sensi dell'art. 9 comma 1 della L.R. 22/2009 così come previsto dall'art. 5 (norme transitorie) comma 1 della L.R. n. 26 del 25 novembre 2016 recependo in toto i contenuti della legge medesima;

RICHIAMATA la nota prot. n. 22167 pervenuta in data 30/03/2023 con il quale il Sig. S. A. proprietario dell'immobile residenziale sito in via Pola n. 44, identificato al Catasto al Foglio 17, part. 525, sub. 7, e compreso nel Piano Particolareggiato del Borgo Marinaro (scheda rilievo n. 405 – tav. 12) ha richiesto l'approvazione di un piano di recupero di iniziativa privata in variante al Piano Particolareggiato del Borgo Marinaro ai sensi dell'art. 2 della L.R. 22/2009 consistente nella demolizione e ricostruzione dell'ultimo piano con sopraelevazione della copertura per la realizzazione del terzo piano, modifiche alla scala e alle partizioni interne, corredata dai seguenti allegati:

- 1) Relazione di assoggettabilità a VAS;
- 2) Elaborato A – Relazione;
- 3) Elaborato B – Documentazione fotografica;
- 4) Tavola 1 – Inquadramento urbanistico;
- 5) Tavola 2 – Stato di fatto;
- 6) Tavola 3 – Progetto;

RILEVATO che

- l'intervento proposto riguarda un immobile sito in via Pola, 44, il quale attualmente ha assegnato la tipologia di intervento Rc (Restauro conservativo) pur non avendo nessuna caratteristica storica essendo stato pesantemente ristrutturato negli anni settanta, obiettivo del piano di recupero è quello di poter intervenire, modificando la tipologia di intervento da Rc (Restauro conservativo) a Ri (Ristrutturazione) con una ristrutturazione edilizia consistente nella demolizione e ricostruzione dell'ultimo piano con sopraelevazione della copertura per la realizzazione del terzo piano ma che possa soprattutto ripristinare il linguaggio ed i materiali appartenenti all'edilizia 'storicizzata' del Borgo Marinaro, con un rifacimento delle finiture del paramento esterno. L'intervento, inoltre, prevede la demolizione totale degli edifici presenti nella corte retrostante e la conseguente riqualificazione dello spazio aperto.

PRESO ATTO CHE:

- con nota prot n 24995 del 12/04/2023 il comune di Civitanova ha inviato all'ASUR Area Vasta 3, la richiesta di parere di competenza relativa al piano di recupero in argomento;
- con nota prot. n. 31781 del 12/05/2023, in riscontro alla comunicazione di cui sopra, il Dirigente dell'AST Macerata ha espresso FAVOREVOLE al piano di recupero, subordinato alle seguenti indicazioni/prescrizioni:
  - *Dovrà essere ottemperato quanto previsto dal Dlgs 152/2006 per quanto concerne i reflui;*
  - *le attuali condizioni del sottosuolo non dovranno essere interessate da variazioni significative e l'attuale naturale stabilità dell'area dovrà essere garantita anche a seguito delle singole opere;*
  - *rispetto delle normative di settore: D.M. 05/07/'75;*
  - *durante le fasi di cantiere non si dovranno creare polverosità e rumore tali da creare nocimento al vicinato e all'ambiente; eventuali sbancamenti e riporti non dovranno determinare alterazioni della stabilità della zona;*
  - *l'attività cantieristica deve rispettare quanto previsto nel D.Lgs 81/08 e s.m.i.*

- in data 12/04/2023 con nota prot. n. 24925 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 D. Lgs.152/2006;

- la Provincia di Macerata, con Determinazione Dirigenziale n. 3000171 Del 16/05/2023, pervenuta in data 18/05/2023 con nota assunta al prot.n 33009 ha escluso la variante dalla procedura di VAS formulando i rilievi di seguito indicati:

*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;*

*2) per il prosieguo della procedura urbanistica del Piano di recupero da subito si indica quanto segue:*

*a) per gli aspetti della compatibilità geomorfologica ai sensi dell'articolo 89 del DPR 380/2001 e della compatibilità idraulica ai sensi dell'art. 10 della L.R. 22/2011 e della DGR 53/2014 dovranno essere acquisite le valutazioni della competente Regione Marche - Settore Genio Civile Marche Sud;*

*b) in relazione alla volumetria in ampliamento ai sensi della LR 22/2009 va determinata la dotazione degli standard urbanistici di cui all'articolo 3 del D.M. 1444/68 come indicato dall'art. 1, comma 8 della L.R. 22/2009 e del relativo atto d'indirizzo di cui alla D.G.R. n. 1991/2009, rammentando la possibilità di monetizzazione in luogo del suo reperimento ai sensi del citato comma 8.*

#### PRECISATO CHE:

- che non risulta necessario, acquisire nuovi pareri da parte della Regione Marche SERVIZIO TUTELA, GESTIONE e ASSETTO del TERRITORIO, PF Tutela del territorio di MACERATA, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii , dato che il Piano di recupero non modifica le condizioni che la provincia di Macerata ha valutato in sede di espressione dei pareri originari;

- in relazione ai dettami di cui all'art. 10 commi 1 e 3 della L.R. n.22/2011 (pubblicata sul BUR n.101 del 1/12/2011) ed al contenuto della Delibera della Giunta Regione Marche n. 53 del 27 gennaio 2014 avente ad oggetto "L.R. 23 novembre 2011 n. 22 – Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico – art.10 comma 4 – Criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'invarianza idraulica della trasformazione territoriale" la presente variante non è soggetta alla verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione del territorio (Titolo II art. 2.2. "ambito di applicazione" dei criteri di cui al richiamato atto della G.R.M. n. 53/2014) in quanto:

a) trattasi di variante ad uno strumento di pianificazione territoriale generale che non comporta una un incremento del rapporto di copertura (Sf/St), l'ampliamento volumetrico è ascrivibile alla sola sopraelevazione degli immobili esistenti ;

b) l'area di variante ha una superficie inferiore ai 2,00 Ha;

c) la variante proposta non introduce destinazioni d'uso che possono determinare un aumento dell'esposizione al rischio idrogeologico;

- il Settore VI- Servizio Pianificazione Territoriale, in riscontro la Determinazione Dirigenziale n. 3000065 Del 21/02/2023, ha predisposto un elaborato ricognitivo, nel quale vengono recepite le prescrizioni della Provincia di Macerata:

All. 01 ELABORATO RICOGNITIVO

Prescrizioni Determinazione Dirigenziale della Provincia di Macerata n. 3000171 Del 16/05/2023;

#### VISTE E RICHIAMATE:

- la L. n. 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni;

- la L.R. n. 34/92 e successive modificazioni ed integrazioni;

- il D.P.R. 380/2001;

- il D.Lgs n. 152/2006 e ss.mm.ii;
- la D.G.R. n. 1647 del 23.12.2019;
- il TUEL – DLgs 267/2000

Pareri

**Per quanto sopra, si propone alla Giunta Comunale di deliberare quanto segue:**

- 1) richiamare la premessa narrativa quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) adottare il piano di recupero in variante al piano particolareggiato del Borgo Marinaro ai sensi dell'art. 2 della L.R. 22/2009 e ss.mm.ii di un edificio sito in via Pola,44 consistente nella demolizione e ricostruzione dell'ultimo piano con sopraelevazione della copertura per la realizzazione del terzo piano, modifiche alla scala e alle partizioni interne, composto dai seguenti elaborati, che pur in corpo separato, ne costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto:
  - 1) Relazione di assoggettabilità a VAS;
  - 2) Elaborato A – Relazione;
  - 3) Elaborato B – Documentazione fotografica;
  - 4) Tavola 1 – Inquadramento urbanistico;
  - 5) Tavola 2 – Stato di fatto;
  - 6) Tavola 3 – Progetto;All. 01 ELABORATO RICOGNITIVO  
Prescrizioni Determinazione Dirigenziale della Provincia di Macerata n. 3000171 Del 16/05/2023
- 3) disporre la pubblicazione all'Albo Pretorio del 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;
- 4) di dare atto che compete al Dirigente del Settore VI° l'attuazione del presente provvedimento;
- 5) 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 la premessa narrativa quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di adottare il piano di recupero in variante al piano particolareggiato del Borgo Marinaro ai sensi dell'art. 2 della L.R. 22/2009 e ss.mm.ii di un edificio sito in via Pola,44 consistente nella demolizione e ricostruzione dell'ultimo piano con sopraelevazione della copertura per la

realizzazione del terzo piano, modifiche alla scala e alle partizioni interne, composto dai seguenti elaborati, che pur in corpo separato, ne costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto:

- 1) Relazione di assoggettabilità a VAS;
- 2) Elaborato A – Relazione;
- 3) Elaborato B – Documentazione fotografica;
- 4) Tavola 1 – Inquadramento urbanistico;
- 5) Tavola 2 – Stato di fatto;
- 6) Tavola 3 – Progetto;

All. 01 ELABORATO RICOGNITIVO

Prescrizioni Determinazione Dirigenziale della Provincia di Macerata n. 3000171 Del 16/05/2023

**3)** di disporre la pubblicazione all'Albo Pretorio del 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;

**4)** di dare atto che compete al Dirigente del Settore VI° l'attuazione del presente provvedimento;

**5)** 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 26-05-23 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi, ai sensi dell'art.124 del D.Lgs. 18.8.2000, n.267.

Civitanova Marche, li 26-05-23

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