

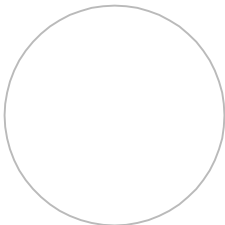
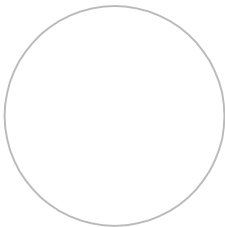


# Tav.U

COMUNE DI CIVITANOVA MARCHE

**PN. 3.1. "BORGO MARINARO" ZONA EST V.LE  
MATTEOTTI - PIANO PARTICOLAREGGIATO IN  
VARIANTE NON SOSTANZIALE AL VIGENTE  
PRG  
- ESAME OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE  
DEFINITIVA -**

**QUADRO SINOTTICO DELLE OSSERVAZIONI  
E CONTRODEDUZIONI**



Settore VI  
Pianificazione Urbanistica - Edilizia - SUAP

IL DIRIGENTE: Arch. Paolo Strappato

Servizio Pianificazione Attuativa - Espropri

IL RESPONSABILE: Geom. Alessandro Fiorelli

COLLABORAZIONE: Arch. Marta Angeli  
Ing. Laura Fratesi  
Geom. Simone Pancotto  
Arch. Antonella Verrecchia

D.C.C. n° del

Settembre 2020

N. OSS.	PROT.	RICHIEDENTI	SINTESI DELL'OSSERVAZIONE	PROPOSTA UFFICIO	GIUNTA COMUNALE	NOTE
1	61845 del 19/09/2019	ELEUTERI ANGELA  ELEUTERI MARIA	<p><b>Punto 1 – Premessa:</b> La proprietà delle ricorrenti e quella oggetto della variante si trovano nel Borgo Marinaro PN 3.1 (art. 4.4.3.1 NTA PRG) qualificato zona A (Centro Storico)</p>	<p>Prima di procedere all'esame dei singoli punti dell'osservazione presentata si ritiene doveroso procedere ad una replica preliminare e generale sulla posizione dell'osservazione. L'edificio ove le sigg.re Eleuteri dichiarano di risiedere è ubicato in una posizione obliqua rispetto al compendio oggetto dei piani urbanistici adottati e precisamente : a) i due immobili non si fronteggiano; b) essi sono separati da una viabilità urbana di importanti dimensioni e di forte traffico quale Viale Matteotti oltre a quella perpendicolare costituita da vicolo Venere; c) la U.M.I. 3.1.1. in cui è compreso il compendio immobiliare, mai contestata dalle osservazioni prevede in forza delle sue disposizioni originarie la sopraelevazione a 5 piani di una parte del fabbricato Adua con ciò interferendo fortemente e irreversibilmente con la veduta obliqua del porto che le stesse accampano quale motivo di disturbo loro proveniente dai piani adottati. Ne consegue che il disturbo aggiuntivo apportato dal nuovo intervento è di fatto inesistente e comunque insignificante</p> <p>Punto 1 - Premessa: Si propone la seguente controdeduzione: il compendio immobiliare oggetto della odierna pianificazione urbanistica è stato aggiunto al PP in sede di variante successiva allo stesso (DC n. 51 del 24 luglio 2003) e detta variante, mai contestata da alcuno, prevede alla tavola 9 la destinazione residenziale degli immobili, fatta salva la possibilità di una destinazione commerciale-terziaria massima del 20% insediabile nel solo piano terra dell'edificio ex Adua.</p>		
			<p><b>Punto 2 – Premessa:</b> Si afferma che il PPE approvato con DC n. 51 del 24 luglio 2003 sarebbe incompleto e disapplicabile perché non risultano reperiti gli standard pubblici inderogabili nelle zone contigue Cecchetti e Ceccotti, come ivi preannunciato.</p>	<p><b>Punto 2 –Premessa: Si propone la seguente controdeduzione:</b></p> <p>1) è del tutto fisiologico che le zone edificate dei centri storici siano prive di standard, in quanto totalmente o prevalentemente edificate in epoca in cui non esisteva alcuna normativa al riguardo, ma ciò a norma di legge (e anche a fil di logica) non ne impedisce in alcun modo la pianificazione e le previsioni insediative da parte dei PRG;</p> <p>2) è altrettanto naturale che i PRG a livello programmatico prevedano e indichino le zone in cui potranno essere ricavati standard aggiuntivi a servizio del centro storico, con indicazioni che riguardano l'attuazione complessiva dell'intero PRG, non certo l'attuazione del piano particolareggiato del (solo) centro storico;</p> <p>3) il PP del centro storico è vigente, non impugnato e non più impugnabile per decorrenza termini avvenuta da molto tempo e la sua attuazione è normale e doverosa;</p> <p>4) l'odierna variante al PP non determina alcun effetto novativo sostanziale, limitandosi alla mera ricomposizione planivolumetrica interna alla preesistente UMI 3.1.2 e precisamente alla fusione urbanistica delle schede progetto 4 e 5;</p> <p>5) tale fusione non comporta aumento del carico urbanistico, giacché la modifica della tavola 7 si limita a estendere al fabbricato Cellini la possibilità di demolizione e ricostruzione, già prevista per il fabbricato ex Adua, ma sempre senza aumento di cubatura;</p> <p>6) infine, ricordato che la UMI 3.1.2, oggetto della odierna pianificazione, fu aggiunta successivamente al PP del centro storico, al suo interno gli standard sono certamente rispettati in quanto furono specificamente verificati proprio nella DC n. 51 del 24 luglio 2003 di adozione della variante citata dalle osservanti;</p> <p>7) che poi a parità di standard la normativa statale e regionale del piano casa consenta un incremento dei volumi esistenti, nell'ambito delle</p>		

N. OSS.	PROT.	RICHIEDENTI	SINTESI DELL'OSSERVAZIONE	PROPOSTA UFFICIO	GIUNTA COMUNALE	NOTE
1	61845 del 19/09/2019	ELEUTERI ANGELA  ELEUTERI MARIA		destinazioni previste dalla normativa urbanistica vigente, è questione del tutto irrilevante a questi fini.		
			<b>Punti 3, 4, 5 – Premessa:</b> Si descrive il PRG Secchi e la sua variante del 2015, secondo cui andavano mantenuti i volumi e le altezze esistenti, sottolineando che il rendering affisso alla recinzione dell'edificio ex Cellini ora prevede la ricomposizione dei due fabbricati e una forte modifica di volumi e altezze	<b>Punti 3, 4, 5 – Premessa: Si propone la seguente controdeduzione:</b> si tratta presumibilmente di un cartello che anticipava i contenuti del piano di recupero e come tale di una circostanza irrilevante dal punto di vista urbanistico.		
			<b>Punto 1 – Parte in diritto -</b> L'osservazione obietta che la legge regionale n. 19 del 2010 avrebbe illegittimamente esteso alle zone A i benefici del piano casa, ponendosi in contrasto con l'art. 5 comma 10 del DL n. 70 del 2011, ossia con la norma statale secondo la quale gli interventi previsti dal comma 9 non possono eseguirsi sugli edifici siti nei centri storici	<b>Punto 1 – Parte in diritto: Si propone la seguente controdeduzione:</b> 1) la variante al PP ha per oggetto diretto solo la distribuzione delle schede progetto all'interno del PP e pertanto non costituisce applicazione della normativa del piano casa, bensì solo della normativa urbanistica statale e regionale, che rimette ai Comuni la pianificazione urbanistica del centro storico e la definizione delle aree di intervento, quindi la osservazione non incide sulla variante al PP così come adottata, ma semmai riguarderebbe la distinta delibera n. 242 di adozione del piano di recupero; 2) la emanazione di una legge regionale in materia era prevista dalla normativa statale sul piano casa e fintanto che tale legge regionale è vigente il Comune è tenuto a rispettarla e non compete al Comune né disapplicarla né valutarne la legittimità costituzionale; 3) è comunque pacifico che la norma regionale consente interventi solo su edifici non coerenti col contesto e previo piano particolareggiato, sicché essa non viola il divieto statale ex art. 5 comma 10, che riguarda propriamente gli interventi diretti sugli edifici come previsti nel comma 9; 4) la norma consente infatti l'intervento solo previo piano attuativo di recupero approvato dal Comune, che deve riconoscere il carattere di incoerenza col contesto degli immobili e, usando la propria discrezionalità urbanistica, può consentirvi o meno; 5) nel caso in esame il carattere di incoerenza è pacifico, trattandosi di edifici risalenti agli anni 60, ubicati al bordo del perimetro del PP, qualificati in precedenza come zona B e inseriti nel PP del c.s. solo successivamente, con apposita variante; 6) la perimetrazione del c.s. e la disciplina degli interventi ammissibili, al pari della approvazione dei piani di recupero, sono rimesse dalla normativa vigente alla prudente discrezionalità del Comune, sicché a ben vedere la individuazione e qualificazione di edifici non coerenti e la sottoposizione degli interventi al previo piano particolareggiato risultano conformi alle stesse esigenze di tutela sottese alla norma statale e costituiscono un ragionevole equilibrio fra valori costituzionali, in particolare fra quelli propri della normativa del piano casa (favorire gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, senza pregiudizio per zone e beni di pregio ambientale o storico) e quelli relativi al legittimo esercizio della discrezionalità pianificatoria riservato alle Regioni (art. 117 comma 2 cost: governo del territorio) e alla autonomia amministrativa dei Comuni (artt. 118 e 119 Cost.).		
			<b>Punto 2 – Parte in diritto -</b> L'osservazione obietta che la normativa statale fa riferimento al lotto originario e che quindi nel presente caso si dovrebbe guardare separatamente alle due schede progetto 4 e 5 previste nel PP vigente, non alla loro fusione in una scheda unica conseguente alla variante adottata.	<b>Punto 2 – Parte in diritto: Si propone la seguente controdeduzione:</b> 1) anche nella presente osservazione viene in questione non la variante al PP n. 241 ma la delibera n. 242 di adozione del Piano di recupero; 2) la corretta interpretazione dell'art. 2 della LR 22/2009 è stata indicata dal servizio Avvocatura regionale e attività normativa - PF produzione legislativa, che con apposito parere citato in delibera ha chiarito che occorre		

N. OSS.	PROT.	RICHIEDENTI	SINTESI DELL'OSSERVAZIONE	PROPOSTA UFFICIO	GIUNTA COMUNALE	NOTE
1	61845 del 19/09/2019	ELEUTERI ANGELA  ELEUTERI MARIA		fare riferimento allo strumento urbanistico vigente al momento della richiesta di permesso di costruire; 3) la tesi contraria, cristallizzando la normativa urbanistica esistente al 2009, contrasterebbe con la ratio delle successive proroghe che hanno prolungato fino al 2021 la applicazione del piano casa nel territorio regionale; 4) onde assicurare la necessaria coerenza fra il piano attuativo e il piano di recupero anche ai fini della individuazione del lotto originario, la delibera n. 242 di adozione del piano di recupero ha inteso correttamente precisare al n. 5 del dispositivo che la approvazione definitiva del piano di recupero è subordinata alla previa approvazione definitiva della variante al PP, con ciò coordinando i due con logica del tutto analoga alla ratio semplificatrice che ispira la norma dell'art. 11 della LR n. 22 del 2011 che consente la adozione di un piano attuativo (nel presente caso il piano di recupero) in variante al PRG (nel presente caso, in variante al PP del Centro storico).		
			<b>Punto 3 – Parte in diritto</b> - Riguarda le altezze: L'osservazione afferma che la altezza degli edifici circostanti è di ml 11,90 a fronte di quella molto superiore degli edifici di progetto, pari a ml 19,70. Sostiene quindi che è violato l'art. 8 del DM n. 1444 del 1968 (richiamato dall'art. 4 comma 1 della LR n. 10 del 2010, recte n. 22 del 2009), in forza del quale nelle zone A l'altezza degli edifici circostanti è il limite di quella consentita nel nuovo intervento. Ciò in riferimento sia all'ex edificio Hotel Adua, sia e particolarmente all'edificio ex Cellini che era alto appena ml 5,40.	<b>Punto 3 – Parte in diritto : Si propone la seguente controdeduzione:</b> 1) anche nella presente osservazione viene in questione non la variante al PP n. 241 ma la delibera n. 242 di adozione del Piano di recupero; 2) la norma dell'art. 8 riferita alle Zone A stabilisce che "per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; per eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico"; in un caso come il presente, in cui gli edifici preesistenti e circostanti presentano altezze diverse, pertanto, il limite è dato dalla altezza del più alto; 2) il progetto ha esaminato la questione delle altezze in una apposita tavola n. 5, dalla quale risultano n. 9 edifici circostanti uno dei quali alto oltre 29 ml circa 30 ml, quindi la altezza di circa 19 ml dei due fabbricati previsti dal piano di recupero è corretta; 3) la altezza media, peraltro irrilevante, sarebbe comunque di oltre 16 ml, molto maggiore dell'edificio delle osservanti che risulta di circa ml 13, pertanto se la altezza dei nuovi fabbricati vi si adeguasse essi non ne trarrebbero beneficio rispetto alla visuale o altro che intendono tutelare.		
			<b>Punto 4 – Parte in diritto:</b> <b>4.(i)</b> - Sostiene il mancato rispetto della densità edilizia, usando argomenti simili a quelli del punto 3 e affermando che si arriva a un indice abnorme di 8,49 mc/mq molto superiore a quello massimo previsto dal DM n. 1444 per la zona A	<b>Punto 4 – Parte in diritto –</b> <b>4.(i) – : Si propone la seguente controdeduzione:</b> 1) anche nella presente osservazione viene in questione non la variante al PP n. 241 ma la delibera n. 242 di adozione del Piano di recupero; 2) il riferimento alle prescrizioni limitatrici dettate dall'art. 14 del DPR n. 380 del 2001 per il permesso in deroga è del tutto fuori luogo, perché l'art. 5 del DL n. 70 ne richiama la applicazione solo nel periodo che precede la entrata in vigore delle norme regionali, norme invece da tempo emanate nelle Marche e oggi pienamente vigenti; 3) l'art. 4 della LR n. 19 del 2010 (recte n. 22 del 2009) considera vincolanti solo i limiti di altezza e distanza, non anche quello di densità fondiaria, e per tale ragione è corretta la scelta del Comune con la delibera n. 4 del 10.2.2011 di escludere gli interventi nel centro storico dal rispetto della densità edilizia; 4) tale scelta è peraltro ragionevole stante la minore rilevanza dell'indice di densità fondiaria in zone come la presente i cui gli edifici, in molti casi privi di pregio e incoerenti col contesto, sono stati edificati in epoche in cui un tale indice non esisteva e di cui proprio per la loro risalenza nel tempo è		

N. OSS.	PROT.	RICHIEDENTI	SINTESI DELL'OSSERVAZIONE	PROPOSTA UFFICIO	GIUNTA COMUNALE	NOTE
1	61845 del 19/09/2019	ELEUTERI ANGELA  ELEUTERI MARIA	<p><b>Punto 4 – 4.(ii) - Parte in diritto:</b> Alle pagg. 15-16 sono formulati diversi rilievi, in forma piuttosto sommaria:</p> <p><b>a)</b> il volume esistente non sarebbe conforme al Piano di ricostruzione, che non disciplinava l'intero territorio ma solo le parti bombardate nel corso della seconda guerra mondiale e non prevedeva edificabilità a est di viale Matteotti, sicchè l'edificio "dovrebbe essere realizzato in base a una deroga alberghiera rilasciata dal solo Sindaco nel periodo in cui Civitanova si vide arrestare il Sindaco Bacaloni per indebito rilascio di volumi eccedenti".</p> <p><b>b)</b> l'art. 5 comma 10 esclude gli "edifici abusivi" dai benefici del piano casa.</p> <p><b>c)</b> il vincolo alberghiero trascritto deve essere rimosso.</p>	<p>per converso prioritario favorire il risanamento strutturale e energetico.</p> <p><b>4.(ii) - : Si propone la seguente controdeduzione:</b></p> <p><b>a)</b> l'osservazione è generica in quanto non offre indicazioni precise sui riferimenti normativi e sulle autorizzazioni edilizie conseguite all'epoca, formulando rilievi ipotetici; essa in ogni caso non nega la esistenza del nulla osta per la edificazione dell'immobile ma semmai ne ipotizza genericamente la illegittimità; ciò posto, il Comune non può disapplicare un provvedimento esistente quale il nulla osta, consolidatosi da molti decenni e riferito per di più a una zona ampiamente consolidata in quanto disciplinata da numerosi strumenti urbanistici succedutisi nel tempo, fra i quali rientra la variante generale al PRG approvata nel 2007 che la ha inclusa nel perimetro del PP del borgo marinaro;</p> <p><b>b)</b> posto che esiste il nulla osta, come l'osservante non nega, non si può parlare di abusività dell'edificio e valgono le considerazioni fatte al precedente punto a);</p> <p><b>c)</b> l'osservazione è generica e comunque non risulta trascritto alcun vincolo alberghiero nei registri immobiliari.</p>		
			<p><b>Punto 5 – Parte in diritto -</b> Riguarda la competenza della Giunta Municipale in materia di piani urbanistici attuativi</p>	<p><b>Punto 5 – Parte in diritto : Si propone la seguente controdeduzione:</b> come ammette la stessa osservazione, l'art. 15 comma 5 della LR n. 34 del 1992 stabilisce che le varianti cosiddette minori al PRG sono approvate in via definitiva dalla giunta comunale con la procedura propria dei piani attuativi come disciplinata dal successivo art. 30. Inoltre l'art. 11 comma 8 della LR n. 22 del 2011 ha inteso precisare che in attuazione dell'articolo 5, commi da 9 a 14 del d.l. 70/2011 convertito con modificazioni in legge 106/2011, la Giunta comunale approva: a) i piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente o in variante al medesimo ai sensi dell'art. 15 comma 5 l.r. 34/1992; b) le modifiche alle previsioni oggetto di progettazione urbanistica di dettaglio di cui all'art. 15, comma 4 l.r. 34/1992, qualora le medesime rientrino nelle ipotesi di cui al comma 5 del suddetto articolo. Pertanto vale quanto già rilevato a proposito della prima osservazione, in cui veniva pure sollevato un dubbio di costituzionalità: fintanto che la legge regionale è vigente il Comune è tenuto ad applicare tali chiarissime norme attributive della competenza alla Giunta e non compete al Comune valutarne la legittimità costituzionale o di investire un organo (il Consiglio comunale) che non ha competenza in materia.</p>		
			<p><b>Punto 6 – Parte in diritto -</b> Punto 6 della parte in diritto- Sostiene la illegittimità della adozione del piano di recupero in quanto conforme non al piano particolareggiato vigente al momento ma alla variante di questo contestualmente adottata.</p>	<p><b>Punto 6 – Parte in diritto : Si propone la seguente controdeduzione:</b> Come si è visto al precedente punto 5 l'art. 11 della LR n. 22 del 2011 ha espressamente consentito la adozione di un piano attuativo in variante al PRG. Trasponendo tale norma alla fattispecie in esame, ossia ad un piano di terzo livello come il piano di recupero, il parallelismo delle due procedure (adozione di variante al PP di secondo livello e adozione del piano di recupero conforme alla variante adottata del PP) appare corretto e legittimo proprio in ragione della condizione espressamente enunciata nelle delibere, che giustamente subordina l'approvazione del piano di recupero all'approvazione della variante al PP.</p>		

N. OSS.	PROT.	RICHIEDENTI	SINTESI DELL'OSSERVAZIONE	PROPOSTA UFFICIO	GIUNTA COMUNALE	NOTE
2	60794 del 17/09/2019	PROVINCIA DI MACERATA – Decreto Presidenziale n. 171 del 16.09.2019	Le NTA del Piano Particolareggiato dovranno recepire le prescrizioni contenute nei pareri ASUR prot. n. 119506 del 14.11.2018 e Regione Marche prot. 118557/30/1/2019 ai sensi dell'art. 89 DPR 380/2001, rilasciati per la variante in oggetto	<b>Si propone la seguente controdeduzione:</b> Le NTA del Piano Particolareggiato relativo al P.N. 3.1 – U.M.I. 3.1.2 vengono integrate con il seguente articolo: <i>“Gli interventi previsti nella CC n. 1 (scheda n. 4/5) dovranno rispettare le prescrizioni contenute nei pareri ASUR, prot. n. 119506 del 14.11.2018 e Regione Marche prot. n. 118557 del 30.01.2019 (reso ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001), rilasciati per la variante al Piano Particolareggiato adottata con Atto della Giunta Comunale n. 241 del 25.06.2019 ed approvate con Delibera di Giunta Comunale n. .... del .....”</i>		