



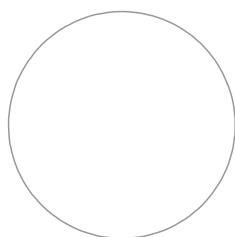
Tav. 19

CITTA' DI CIVITANOVA MARCHE

Variante parziale al P.R.G. vigente, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92, relativa al P.N. 9.1 "EX CECCOTTI" - Valutazione Ambientale Strategica D.Lgs. 152/2006 ESAME OSSERVAZIONI E ADOZIONE DEFINITIVA -

DICHIARAZIONE DI SINTESI

art. 17 D.Lgs. 152/2006 e Linee Guida Regionali D.G.R.M. 1647/2019



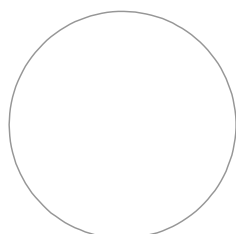
Settore VI Pianificazione Territoriale, Edilizia e SUAP

IL DIRIGENTE: Ing. Sandra Gennarettini

Il Funzionario P.O. : Arch. Lucia Mogliani

Progettisti: Ing. Laura Fratesi
Arch. Marta Angeli

Collaboratori: Arch. Lorenzo Picchietti
Arch. Ilaria Simoni
Ing. Genny Boccanera



Ottobre 2023

In adeguamento a quanto prescritto nella Determinazione Dirigenziale Provincia di Macerata_Settore Territorio e Ambiente n. 3000271 Del 03/08/2023, avente ad oggetto "D.Lgs. n.152 del 3 aprile 2006 recanti "Norme in materia ambientale" artt. da 13 a 18 - L.R. n. 6/2007 e s.m.i. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA RELATIVA ALLA VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. 34/92 inerente il P.N. 9.1. "EX CECCOTTI" - CIVITANOVA MARCHE PARERE MOTIVATO AI SENSI DELL'ART. 15 DEL D.LGS. 152/2006", si recepiscono le seguenti prescrizioni ed indicazioni:

1. la Variante in argomento dovrà conformarsi ai pareri dei Soggetti competenti in materia ambientale sopra riportati con riferimento ai contenuti prescrittivi ed alle raccomandazioni, nonché alle eventuali precisazioni e specificazioni.

- ATAC Civitanova spa (in qualità di Ente Gestore del Trasporto Pubblico locale, Servizio Idrico integrato, Servizio Gestione calore, Gas Metano, Pubblica Illuminazione, Farmacie Comunali) prot.n. 1809 del 05/05/2023:

...Trattasi di zona già urbanizzata già servita da impianti a rete gestiti da ATAC e l'intervento in oggetto non comporterà modifiche significative agli impianti.

Si rilascia, in qualità di soggetto competente in materia ambientale, parere favorevole relativamente alla richiesta in oggetto,

Nel nuovo elaborato "Allegato-19-TAV-14-Impatto-acustico-ed atmosferico" che recepisce richieste di approfondimento, il tecnico nel documento ha specificato:

"a servizio della nuova area sarà previsto un potenziamento della rete di trasporto pubblico locale mediante un nuovo percorso dei mezzi pubblici ad integrazione delle linee urbane esistenti"

Si fa presente che in fase di progettazione esecutiva, tale aspetto dovrà essere discusso e concordato anche con ATAC in qualità di gestore del Trasporto Pubblico

Si fa presente inoltre che, visto il Protocollo d'Intesa siglato in data 25 giugno 2009, tra il Comune di Civitanova Marche ed ATAC Civitanova Spa, circa le procedure di approvazione degli interventi pubblici e privati riguardanti la realizzazione delle infrastrutture a rete dei servizi pubblici concessi in gestione e visto l'art. 7 del Regolamento del Servizio Idrico Integrato, approvato dall'A.A.T.O. n. 3 Marche Centro di Macerata con deliberazione n. 5 del 23/04/2018, il Comune di Civitanova Marche, dovrà richiedere a ATAC il previsto Parere Tecnico di Accettabilità sul progetto delle infrastrutture di interesse pubblico.

Si specifica che, in fase di progettazione esecutiva, il potenziamento della rete di trasporto pubblico locale, mediante un nuovo percorso dei mezzi pubblici, sarà discusso e concordato con ATAC spa.

Sempre in fase di progettazione esecutiva, in merito alle infrastrutture a rete dei servizi pubblici concessi in gestione, il Comune richiederà all'ATAC spa il Parere Tecnico di Accettabilità.

- PROVINCIA di MACERATA - Servizio Tutela delle Acque e Siti Contaminati dello scrivente Settore Gestione del Territorio e Ambiente prot.ID1080 dell' 08/06/2023

“L’area di variante ricade in parte all’interno della perimetrazione del SIR- Sito di Interesse Regionale del “Basso Bacino del fiume Chienti” (riperimetrazione di cui al Decreto RM n. 7/CRB del 25/01/2017), per il quale la Regione Marche ha approvato con DGR 645 del 24/05/2021 l’aggiornamento delle Linee Guida ed indirizzi operativi.

Nel rapporto ambientale (Tav.15 – Marzo 2022), sia al paragrafo 1.2.4“Ex Sito di Interesse Nazionale “Basso bacino del Fiume Chienti” che al paragrafo 4.2.2 “Gestione delle terre e rocce da scavo e rifiuti”, si fa espressamente rimando all’art. 12 della DGR 645/2021, indicando che il monitoraggio in corso, volto a valutare il livello della piezometrica e la massima profondità di realizzazione delle nuove costruzioni, è in linea con la possibilità di applicare quanto previsto nel punto a) dello stesso articolo.

A tal riguardo si ritiene utile ricordare che l’applicabilità dell’art. 12 avviene nel caso di “interventi edilizi, opere o lavori in aree ricomprese all’interno delle “Aree Pubbliche” (Residenziali, Agricole, di Compensazione) e sia attestato dal Comune che in tali aree, così come classificate, non sia mai stata posta in essere attività antropica diversa da quella ad uso agricolo o residenziale o ad esse assimilabile”.

...in recepimento delle indicazione della Determina Dirigenziale n. 30001 del 3/1/2022 di assoggettamento a VAS, le NTA di variante indicano che “Per gli aspetti relativi al SIR, gli interventi da effettuarsi in tale perimetrazione potranno avvenire solo successivamente all’approvazione, da parte dei competenti organi, dei risultati del prescritto piano di caratterizzazione e della bonifica del sito....”

In considerazione di quanto sopra, alla luce delle discordanze evidenziate negli elaborati prodotti, si ritiene utile ricordare quanto già indicato nel precedente contributo di cui al prot. 28383 del 16/11/2021, rammentando il rispetto delle Linee Guida Regionali e facendo riferimento, ai fini della definizione dell’iter procedurale e delle modalità operative, agli usi ed alle attività antropiche attuali e/o passate.

Di conseguenza si propone di modificare le NTA di variante nel seguente modo:

“Per gli aspetti relativi al SIR, gli interventi in tale perimetrazione potranno essere effettuati nel rispetto dei contenuti di cui alla DGR 645/2021, in particolare artt. 10-12-13 e relativi rimandi, facendo riferimento per le singole zone agli usi ed alle attività antropiche attuali e/o passate”.

Nelle NTA di variante (Tav. 10/b_rev), a pag. 8 nella sezione MATRICE ACQUE/REFLUI, la dicitura: “Per gli aspetti relativi al SIR, gli interventi da effettuarsi in tale perimetrazione potranno avvenire solo successivamente all’approvazione, da parte dei competenti organi, dei risultati del prescritto piano di caratterizzazione e della bonifica del sito in recepimento al Parere del Settore ambiente della Scrivente Provincia di Macerata prot.n. 28383-16/11/2021” verrà sostituita con:

“Per gli aspetti relativi al SIR, gli interventi in tale perimetrazione potranno essere effettuati nel rispetto dei contenuti di cui alla DGR 645/2021, in particolare artt. 10-12-13 e relativi rimandi, facendo riferimento per le singole zone agli usi ed alle attività antropiche attuali e/o passate”.

- AATO3 prot.n. 1098 del 09/06/2023

....si conferma il parere precedentemente espresso con nota ns. prot. n. 1757 del 17/11/2021, ritenendo che la Variante in questione non abbia impatti rilevanti sul servizio idrico integrato.

Si richiamano le prescrizioni, relative alla fase attuativa degli interventi, già indicate nel parere di cui sopra, in particolare:

- a norma dell'art. 7 del vigente Regolamento del s.i.i., prima dell'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, dovrà essere acquisito dal gestore del s.i.i. competente per territorio (ATAC Civitanova Spa) il "Parere tecnico di accettabilità", relativamente alle opere connesse con il servizio idrico integrato (allacci acquedottistici e fognari), secondo le procedure aziendali in essere;

- ai sensi dell'art. 63 del Regolamento del s.i.i. il gestore dovrà esprimere il proprio parere sul progetto delle opere di urbanizzazione, fornendo le prescrizioni del caso in merito ad eventuali interferenze con altri sottoservizi gestiti, corretta esecuzione delle opere, ubicazione degli allacci;

- nella Convenzione urbanistica si dovrà tener conto di quanto previsto all'art. 7 del Regolamento, il quale al comma 4 prescrive che "... Il Comune, nella Convenzione urbanistica, recepisce le eventuali prescrizioni e condizioni dettate dal gestore in sede di approvazione delle opere del servizio idrico integrato e non svincolerà la polizza fidejussoria prestata a garanzia degli adempimenti risultanti dalla Convenzione senza il nulla osta del gestore" e al comma 5 stabilisce, inoltre, che "In caso di opere e impianti di nuova urbanizzazione eseguite non a sua cura, il gestore, prima della presa in carico, parteciperà senza oneri al collaudo tecnico in corso d'opera e/o finale della lottizzazione; qualora venga riscontrata la non conformità tra quanto eseguito e il progetto approvato e/o le prescrizioni del gestore, esso avrà facoltà di non attivare l'erogazione del servizio sino a che non vengano sanate le difformità";

- ai sensi dell'art. 7 bis del Regolamento dovranno essere presi in considerazione approvvigionamenti diversi dal pubblico acquedotto per gli usi non potabili, in particolare quelli produttivi, nonché un sistema di gestione delle acque meteoriche che ne incentivi il riutilizzo per l'irrigazione del verde e gli usi esterni non potabili;

- la gestione delle acque meteoriche dovrà tenere conto delle disposizioni di cui, oltre che all'art. 7 ter del Regolamento, all'art. 42 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque.

Le prescrizioni contenute nel parere sopra riportato sono state riportate nella Tav. 10/ b_rev a pag. 22-23 e verranno recepite nelle fasi attuative dell'intervento.

- SOPRINTENDENZA Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di AP, FM e MC - prot. MIC_SABAP-AP-FM-MC_UO3 I 18/06/2023006682. Assunto agli atti al prot n. 15556 del 19/06/2023

.... Tenuto conto che l'area si trova in un contesto urbano, compreso tra la SS. 16 ad ovest e la stazione ferroviaria ad est, tra il Torrente Castellaro a nord e Via A. Cecchetti a sud e che rappresenta la naturale prosecuzione degli spazi verdi naturalistici, insieme ai quali si configura come un "cuneo verde" che penetra nel tessuto edificato;

Considerato che l'area d'intervento si caratterizza e si connota per la presenza di due rilevanti manufatti storico-architettonici di tipo produttivo aventi valore culturale, quali l'ex Fornace Ceccotti (D.D.R. n. 8 del 02/03/2005) e l'ex Vetreria (D.S.R. del 14/04/2004);

Preso atto di quanto si legge nella Relazione tecnica: "Considerando che nella Determina Dirigenziale n. 3000001 del 03/01/2022 si richiedono ulteriori accorgimenti rispetto alla soluzione presentata a seguito della DCC n. 8 del 02/02/2018 e della presa d'atto DGC n. 400 del 24/09/2021, si sono sviluppate due soluzioni alternative. [...] La prima soluzione prevede in particolare l'arretramento dell'edificio n.1 e di mantenere l'area che si forma antistante di tipo privato aperto al pubblico, sgombero da costruzioni e con pavimentazione di tipo semipermeabile. Questa soluzione mantiene una connessione veicolare fra la strada secondaria e la strada principale così come era prevista nella soluzione iniziale.

La seconda soluzione prevede sempre l'arretramento dell'edificio n.1, ma prevede anche di trasformare l'area antistante in verde pubblico, eliminando la strada secondaria in prossimità della Fornace e inserendo in sua sostituzione un passaggio pedonale di tipo semipermeabile fra l'area privata ed il verde pubblico. [...] Entrambe le soluzioni inoltre prevedono di lasciare maggiore area di rispetto anche dell'edificio "ex Vetreria", lasciando una fascia a verde pubblico a prato, fra l'edificio tutelato e l'edificio n.3";

Considerato che la variante in esame non si discosta sostanzialmente dalla precedente del 2021, che era stata assoggettata a VAS, mantenendo lo stesso consistente aumento della volumetria (potenzialità edificatoria di progetto pari a 20.000 mq circa, oltre il 50% di incremento rispetto alla precedente del 2016) e un'area di rispetto non adeguata del complesso storico- architettonico della Fornace ed anche della Vetreria;

Considerato che, sempre ai fini della tutela, l'area in questione rappresenta un valore e un'opportunità per ricucire le relazioni e le connessioni tra il tessuto urbano e quello agricolo, tra il mare e la collina, attraverso un sistema del verde riconnesso alla rete ecologica ed al contesto paesaggistico;

Considerato che la variante prevede in adiacenza ai beni tutelati, la costruzione di notevoli volumi edilizi (di altezza fino a quattro piani fuori terra) e di assi stradali, e che, se tale previsione fosse attuata, comprometterebbero la percezione visiva dei beni culturali già menzionati, le loro relazioni visive e funzionali rispetto al contesto, oltre a ridurre la potenziale valorizzazione e fruizione futura dell'area;

Considerato che l'area storicamente di pertinenza della Fornace, tuttora interessata dalla presenza delle tettoie per l'essiccazione naturale dei laterizi, ove peraltro nel tempo si è sviluppata una rilevante vegetazione di ligustro, qualora si attuassero le previsioni della presente variante

risulterebbe prevalentemente destinata sul lato ovest al blocco del parcheggio multipiano/terminal/edificio commerciale con copertura adibita a parcheggio, mentre sul lato est, da un asse stradale di rilevanti dimensioni che si sviluppa giusto a ridosso del fronte della fornace e dai blocchi nn. 5 e 3;

Considerato che, sulla base degli elaborati grafici pervenuti, non appare essere stata garantita una maggiore fascia di rispetto all'edificio della Vetreria;

Ritenuto che, come già indicato nel precedente parere di questo Ufficio prot. n. 26108 del 17/11/2021 che ad ogni buon conto si allega, la proposta comporterebbe un rilevante consumo di suolo rispetto alla precedente (che aveva riscontrato un parere favorevole da parte di questa Soprintendenza), una compromissione dei valori dell'identità storico-culturale e naturalistica dell'area e della percezione visiva dei beni tutelati e che pertanto sarebbe opportuno ridisegnare e ridurre le attuali volumetrie e la relativa viabilità di progetto, al fine di salvaguardare le relazioni visive e funzionali del bene tutelato rispetto al contesto, nonché prevedere soluzioni e destinazioni d'uso che valorizzino la specifica identità storico-culturale dell'area, anche tramite la predisposizione di una più adeguata area a verde e relativi percorsi pedonali al fine di garantire la continuità del sistema vegetazionale e un più adeguato ambito di rispetto attorno all'ex Fornace, di cui prevedere il recupero quale architettura di rilievo prioritario dell'area, insieme alla vicina ex Vetreria per la quale si ritiene necessario garantire parimenti un'opportuna area di rispetto;

Considerato che, per quanto attiene alla tutela del patrimonio archeologico, visto che l'area d'intervento è sostanzialmente invariata, si confermano le indicazioni fornite con il parere di questa Soprintendenza prot. n. 7233 del 07/12/2016;

Tutto ciò richiamato e premesso, questa Soprintendenza ritiene di dover ribadire le criticità già evidenziate rispetto alla Variante in quanto le stesse non sono state adeguatamente affrontate e oggetto dei richiesti approfondimenti, per cui si ritiene che le alternative proposte non consentono di poter esprimere una valutazione positiva sull'intervento in oggetto, sia nel merito della tutela dei beni vincolati che dei valori del contesto paesaggistico,

Ai fini di una valutazione favorevole si ritiene opportuno confermare la necessità di approfondire e predisporre soluzioni migliorative che perseguano le finalità già indicate nel precedente parere prot. n. 26108 del 17/11/2021 e richiamate nella presente nota.

Sono stati trasmessi in allegato al parere sopra riportato i seguenti ulteriori pareri:

Parere formulato e richiamato nelle D.D. n.1/2022 di assoggettamento a Vas nel quale per la tutela archeologica si prescrive: "Per quanto attiene alla tutela del patrimonio archeologico, visto che l'area d'intervento è sostanzialmente invariata, si confermano le indicazioni fornite con il parere prot. n. 7233 del 07/12/2016"

SOPRINTENDENZA Archeologia, Belle Arti e Paesaggio - Parere prot.n. 7233 del 07/12/2016

.....omissis.....

Per quanto riguarda il patrimonio archeologico, premesso che dal Rapporto preliminare trasmesso

non si evincono gli ingombri reali degli edifici di cui si prevede la costruzione, l'entità di dettaglio degli sbancamenti e dei livellamenti, i percorsi dei nuovi sottoservizi, etc., si rileva che il comparto interessato da variante è adiacente ad altro (in parte soggetto a decreti ministeriali di vincolo) dove anche in tempi recenti sono venuti in luce resti di strutture murarie probabilmente pertinenti al centro urbano romano di Cluana (aree Sacripanti e Fabbrica Cecchetti). Resti simili sono inoltre venuti in luce sotto la sede stradale di Via Cecchetti e sotto la sede ferroviaria, mentre in corrispondenza della Stazione ferroviaria e nell'area di San Marone sono noti rinvenimenti di tombe databili dall'età romana a quella medievale. Da quanto riportato nelle righe che precedono appare evidente che il settore interessato dalla proposta di variante coincide in parte con l'antica area urbana ed in parte con le sue pertinenze cimiteriali. Sulla base di questi presupposti si anticipa sin d'ora che tutte le attività di movimento terra nell'area dovranno essere eseguite sotto il controllo di questo Ufficio e si richiede pertanto che per tutte le opere ricadenti nell'intero comparto in esame che prevedano livellamenti, scavi o sterri (ambienti o pars/parcheggi interrati, livellamenti, fondazioni, recinzioni, pali, sottoservizi, piantumazioni, opere di cantiere...) vengano presentati a questa Soprintendenza, e già in fase preliminare, gli specifici elaborati di progetto per il parere preventivo così come previsto dall'art. 25 D.Lgs. 50/2016 (Procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico) e dagli artt. 21, 22 e 28, D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio). Si rammenta infine che, ai sensi del vigente ordinamento, i vincoli di cui al D. Lgs. n. 42/2004, prevalgono comunque sulle previsioni di carattere urbanistico o di regolamento edilizio e che, pertanto, questo Ufficio si riserva di esercitare all'interno di tali normative, le proprie competenze in materia, nei successivi livelli di progettazione.

Sono stati modificati gli elaborati scritto-grafici progettuali, in particolare le tavole 2, 10/a, 10/b, 10/c, al fine di recepire le indicazioni volte alla tutela dei beni vincolati con DDR n.8 del 02/03/2005 e DD 14961/2955 del 2004. Nello specifico è stata garantita una maggiore area di rispetto e percezione visiva del complesso storico-architettonico della Ex Fornace e della Ex Vetreria come

segue: si prevede l'apertura di Via Volta, non solo per migliorare la viabilità dell'area, ma anche per creare una connessione sia fisica che visiva tra le due emergenze storiche della ex Vetreria e della ex Fornace. Di conseguenza il lotto su cui insiste l'edificio n. 5 viene suddiviso in due porzioni, una in cui si troverà appunto l'edificio n. 5 con una SUL ridotta rispetto all'ipotesi precedente ed una in cui si collocherà uno spazio verde ed un percorso pedonale di connessione tra la Ex Fornace e l'edificio della Ex Vetreria;

- per la creazione di un adeguato spazio verde di fronte alla Ex Fornace viene spostata più ad est la viabilità principale di progetto e più ad ovest l'edificio n. 2 che assorbirà la SUL ridotta dall'edificio n. 5;
- Il vincolo imposto dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali (D.D.R. n. 8/2005) preserva l'edificio unicamente nella parte centrale originaria costruita nell'800 pertanto si ritiene opportuno eliminare le superfetazioni di scarso valore architettonico aggiunte in epoche successive a quella di costruzione dell'antica fornace. La superficie di 3.400 mq adottata come ambito di tutela della fornace viene ridotta, a seguito del restauro, a 2.000 mq per preservare solo le parti autentiche e vincolate, lasciando una maggiore area di verde pubblico attrezzato attorno all'edificio tutelato.

Viene inoltre inserito un filare alberato di delimitazione tra il parco e l'edificio n. 1, con funzione di barriera acustica al fine di proteggere ulteriormente l'edificio storico tutelato;

- si inseriscono i percorsi ciclabili dalla nuova rotatoria sulla SS16 a Via Cecchetti ed il sottopasso ferroviario;
- viene modificata una superficie da parcheggio pubblico a verde vicino all'edificio n. 1, in modo da ampliare l'area di rispetto della Ex Fornace.

Si apre una strada interna di connessione tra i comparti di ristrutturazione e via Galvani, che viene collegata alla viabilità principale dell'area in modo più uniforme e senza strozzature.

Attraverso le modifiche sopra descritte si ottiene un nuovo disegno delle volumetrie e della viabilità di progetto che andrà ad incrementare la valorizzazione e fruizione dell'area, a salvaguardare le relazioni visive e funzionali dei beni vincolati rispetto al contesto. Si viene a creare, inoltre, una più ampia area verde e dei percorsi pedonali che garantiscono la continuità del sistema vegetazionale e un più adeguato ambito di tutela attorno alla ex Fornace, architettura di rilievo prioritario dell'area, insieme alla vicina ex Vetreria.

Per quanto riguarda la riduzione delle volumetrie si ritiene che tale rilievo/osservazione non sia perseguibile, poiché la quantità di SUL proposta e la suddivisione della stessa tra residenziale e commerciale è la minima stimata per far sì che l'intervento sia sostenibile da un punto di vista economico, considerando il necessario bilancio tra interessi pubblici e privati (cessione delle opere di urbanizzazione al Comune a carico dei privati ed i profitti ricavati dalle vendite). Per quanto attiene alla tutela del patrimonio archeologico, gli elaborati di progetto saranno sottoposti già in fase preliminare al parere preventivo della Soprintendenza, ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs. 50/2016 e degli artt. 21, 22 e 28 del D.Lgs. 42/2004, come riportato nella Tav.10/b_rev (NTA),p.21.

- AST di Macerata Azienda Sanitaria Territoriale prot. n. 69340 del 19/06/2023

... Si richiamano i pareri già espressi favorevolmente di questa U.O.C ISP dell'allora Area Vasta 3 dell'ASUR nel 2009 con prot. n. 26134 del 15.07.2009, nel 2011 con parere prot. n. 3155 del 31.01.2011, nel 2016 con prot. n. 116832 del 25.10.2016 e con prot. n. 121044 del 08.11.2016, nel 2021 (parere espresso per la variante urbanistica con riduzione della fascia di rispetto cimiteriale) con prot. n. 112099 del 13.10.2021 e con prot. n. 122932 del 10.11.2021.

Alla luce di quanto sopra, premesso che la valutazione favorevole dei limiti di tutela ambientali, espressa dagli Organismi Competenti, è di norma garanzia per la tutela della salute della popolazione, visto che la variante ha come obiettivo la riqualificazione e la restituzione alla città dell'area "Ex Ceccotti", liberandola dallo stato di degrado ambientale in cui versa, preso atto delle misure di mitigazione previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano, volte anche a garantire la sostenibilità del progetto nei confronti della salute pubblica intesa come benessere fisico, psichico, sociale ed economico, questa U.O.C., per quanto di competenza non ha rilievi da effettuare.

Si ritiene utile formulare alcune indicazioni di carattere generale:

- *La gestione dei reflui e delle acque meteoriche dovrà essere conforme a quanto previsto dal D.Lgs. 152/2006.*
- *Eventuali sbancamenti e riporti non dovranno determinare alterazioni della stabilità della zona.*
- *I percorsi ciclopedonali, la viabilità, i marciapiedi, gli attraversamenti pedonali, le rampe, i parcheggi, l'arredo urbano, gli edifici, gli spazi e servizi pubblici dovranno essere realizzati nel rispetto delle vigenti normative in materia di eliminazione delle barriere architettoniche (L.13/89, D.M. 236/89, D.P.R. 503/96).*
- *Rispetto della L. 122/89, della L. 13/89 e del D.M. 236/89, prevedendo parcheggi in numero adeguato all'incremento della popolazione e riservando parcheggi per portatori di disabilità in prossimità dell'ingresso dei vari manufatti.*
- *Rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia previste nel D.M. 5/7/75, nel DPR 380/01 e nelle NTA del PRG.*
- *Adozione di tutte le misure di mitigazione previste nel progetto per la riduzione degli impatti legati alla qualità dell'aria e al rumore.*
- *La prevista piantumazione delle aree a verde dovrà essere messa a dimora con apparato radicale ben formato e con dimensioni tali da rispondere allo scopo per il quale viene realizzata (schermatura visiva, fonoassorbente, di abbattimento inquinamento atmosferico, ecc.). Dovrà essere garantita nel tempo idonea manutenzione.*
- *E' fortemente indicato l'utilizzo di fonti integrative/alternative per l'alimentazione degli impianti termici elettrici ed idrici al fine di ridurre l'impatto ambientale e favorire il risparmio energetico.*
- *Nelle aree ricadenti nel S.I.R. "Basso bacino del Fiume Chienti" dovrà essere verificata l'idoneità alla realizzazione degli interventi edilizi previsti, attraverso l'applicazione della normativa ambientale vigente e delle linee guida dettate dalla DGR n. 645/2021 della Regione Marche.*
- *Tutte O.O.U.U. primarie funzionali (strade, spazi per sosta e parcheggio, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, rete idrica/acqua potabile, pubblica illuminazione, fognature, spazi di verde attrezzato, ecc.) dovranno essere realizzate/completate e prese in consegna dal Comune di Civitanova prima dell'utilizzo delle diverse aree/immobili previsti dalla variante.*
- *Al fine di non creare nocumento all'ambiente e alla popolazione, durante le fasi di cantiere dovrà essere garantita l'adozione di tutte le misure di mitigazione atte evitare/ridurre l'emissione di inquinanti e di rumore. Il cantiere dovrà essere interdetto al pubblico, messo in sicurezza e rispettare il D.Lgs. 81/08 e s.m.i.*

Le prescrizioni contenute nel parere sopra riportato verranno recepite nelle fasi attuative successive.

2. Dovranno essere attuate tutte le misure mitigative e compensative individuate nel rapporto ambientale e negli altri elaborati trasmessi ed eventuali altre prescrizioni che si ritenessero necessarie in sede di approvazione di variante.

Si recepisce tale indicazione.

3. per la matrice BIODIVERSITA'

- I Criteri Progettuali connessi alla matrice Biodiversità ravvisabili nei foto inserimenti/rendering, per quanto non previsto nella TAV 10/a, dovranno assumere carattere di indirizzo normativo per la futura progettazione in quanto obiettivi da perseguire al fine di garantire la sostenibilità ambientale della previsione e della REL (Rete Ecologica Locale). Le NTA sono integrate con i criteri progettuali connessi alla matrice Biodiversità, ravvisabili nel rapporto ambientale. In particolare si dovranno inserire le seguenti prescrizioni nelle NTA a pag. 8, sotto la voce "Prescrizioni del progetto - MATRICE BIODIVERSITA'":

"- in fase di redazione di piano attuativo venga effettuato il censimento delle alberature presenti, individuando le piante e le siepi per le quali risulterà necessario effettuare il taglio, provvedendo, in presenza di alberature protette, alla relativa compensazione ai sensi della L.R. 6/2005 Legge Forestale Regione Marche;

- durante le fasi di riqualificazione della ex Fornace è opportuno recuperare elementi singoli e tratti di siepe come nucleo dal quale impostare la sistemazione a verde dell'intero complesso;

- per la realizzazione del verde pensile si prenda come riferimento la norma UNI 11235 "istruzioni per la progettazione, l'esecuzione e la manutenzione di coperture a verde" e le linee guida ministeriali "Verde pensile: prescrizioni di sistema e valore ecologico" o altri documenti ufficiali conseguenti o sostitutivi al momento vigenti";

- la tavola 10/a rev è modificata con l'inserimento di un filare alberato di delimitazione tra il parco e l'edificio n. 1 e due filari in corrispondenza della rotatoria di nuova previsione.

- Considerata la funzione mitigativa/compensativa che il verde svolge rispetto agli inquinanti da traffico e/o da riscaldamento, vengano destinate a verde le superfici delle porzioni n. 13 e n. 19 (rotatoria) ovviamente non computabili ai fini dello standard. Il relativo progetto del Verde dovrà garantire la sicurezza stradale, nel rispetto della normativa del Vigente Codice della strada e relativo regolamento di attuazione.

Le porzioni n. 13 e n. 19 sono destinate a verde e, anche se non computate come standards, in quanto risultano spazi residuali e non fruibili, devono essere indicate nella Tav. 10/a_rev.

- In fase attuativa vengano redatti adeguati studi sulla sistemazione del verde che:

· diano particolare rilievo e visibilità alla Fornace;

· vista l'estensione e la contiguità delle aree a verde, metta in connessione le stesse aree prevedendo anche sistemazioni naturaliformi, al fine di creare una sorta di parco urbano adiacente alla ex Fornace destinata a Servizi (Su/SF/Sd) ed alla ex Vetreria al fine di attribuire all'area la funzione di un luogo di scambio, di ricreazione/socializzazione.

· contribuisca alla salvaguardia e potenziamento della biodiversità, a favorire la connessione ecologica assumendo nel contempo anche la funzione di mitigazione e compensazione rispetto agli inquinanti da traffico e da riscaldamento.

Nell'elaborato Tav. 10/b_rev (NTA di variante) sotto "Prescrizioni del progetto - MATRICE BIODIVERSITA'" viene inserito quanto sopra prescritto (p.8-9 delle NTA).

- Nelle NTA al paragrafo **MATRICE BIODIVERSITÀ** in coda al periodo dopo “...omissis... provvedendo, in presenza di alberature protette,” dovrà essere reintrodotta quanto mancante ovvero **“alla relativa compensazione ai sensi della L.R. 6/2005 Legge Forestale Regione Marche”** come indicato nella DD.3/2021”.

Nell'elaborato Tav. 10/b_rev (NTA di variante) sotto “Prescrizioni del progetto – **MATRICE BIODIVERSITÀ**” viene inserito quanto sopra prescritto (pag. 8.delle NTA).

- oltre all'obbligo del reimpianto per il previsto abbattimento di alberi protetti, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 6/2005, le norme dovranno prevedere il rinvio e rispetto:

· dell'art. 6.13 delle N.T.A. del PRG (barriere Vegetali) per il raggiungimento delle finalità di barriera antirumore e antipolvere;

· dell'art. 6.9 delle NTA del PRG. per la messa a dimora dei filari arborei da impiantare nelle aree pubbliche.

Nell'elaborato Tav. 10/b_rev (NTA di variante) sotto “Prescrizioni del progetto – **MATRICE BIODIVERSITÀ**” sono state inserite i precedenti rimandi alle NTA del PRG(pag. 8.delle NTA).

4. per la matrice **ACQUE/REFLUI** la norma del P.N. Ex Ceccotti, ai fini della tutela della falda idrica, dovrà essere integrata prevedendo l'espresso rinvio all'osservanza delle disposizioni degli artt. 3.1.1.1 Oggetto delle prescrizioni relative a suolo, sottosuolo, acqua, aria e vegetazione e Art. 3.1.3.3 - Costruzioni interrato delle NTA del PRG Vigente.

Nell'elaborato Tav. 10/b_rev (NTA di variante) sotto “Prescrizioni del progetto – **MATRICE ACQUE/REFLUI**” viene aggiunta la dicitura: *“si rinvia all'osservanza delle disposizioni dell'art. 3.1.1.1 Oggetto delle prescrizioni relative a suolo, sottosuolo, acqua, aria e vegetazione e dell'art. 3.1.3.3 Costruzioni interrato delle NTA del PRG Vigente.”*

5. per la matrice **SUOLO e SOTTOSUOLO**, per l'inclusione dell'area nel perimetro del SIR le NTA di variante vengano modificate come prescritto nel Parere del Servizio Tutela delle Acque e Siti Contaminati dello scrivente Settore Gestione del Territorio e Ambiente prot. ID1080 del 08/06/2023: “Per gli aspetti relativi al SIR, gli interventi in tale perimetrazione potranno essere effettuati nel rispetto dei contenuti di cui alla DGR 645/2021, in particolare artt. 10-12-13 e relativi rimandi, facendo riferimento per le singole zone agli usi ed alle attività antropiche attuali e/o passate”.

Nelle NTA di variante (Tav. 10/b_rev), a pag. 8 nella sezione **MATRICE ACQUE/REFLUI**, la dicitura: *“Per gli aspetti relativi al SIR, gli interventi da effettuarsi in tale perimetrazione potranno avvenire solo successivamente all'approvazione, da parte dei competenti organi, dei risultati del prescritto piano di caratterizzazione e della bonifica del sito in recepimento al Parere del Settore ambiente della Scrivente Provincia di Macerata prot.n. 28383-16/11/2021”* viene sostituita con:

“Per gli aspetti relativi al SIR, gli interventi in tale perimetrazione potranno essere effettuati nel rispetto dei contenuti di cui alla DGR 645/2021, in particolare artt. 10-12-13 e relativi rimandi, facendo riferimento per le singole zone agli usi ed alle attività antropiche attuali e/o passate”.

6. per la matrice PAESAGGIO e BENI CULTURALI al fine di garantire la tutela del patrimonio architettonico/culturale presente, la tutela dell'ambiente e uno sviluppo sostenibile dell'area, per quanto evidenziato dalla Soprintendenza nel parere reso, si dovrà prevedere una fascia di rispetto maggiore per la EX Fornace Ceccotti.

Si ritiene che tale obiettivo sia perseguibile attraverso l'accoglimento della richiesta del “prolungamento di Via Volta” da ricondursi al Settore di Governo-Mobilità, contenuta nelle osservazioni nn. 3-5-6-7-10-13, per le motivazioni esplicitate al paragrafo Matrice Paesaggio. Per effetto di tale variazione e del conseguente frazionamento del lotto sul quale è previsto l'Edificio n. 5 parte dell'area verrà destinata a viabilità. La restante porzione della superficie a nord della strada venga prevista a Verde Pubblico estendendo ulteriormente tale destinazione nel lotto che segue, garantendo i relativi accessi, sino all'area a verde ricompresa tra gli edifici n. 3 e n. 7, al fine di assicurare “un più adeguato ambito di rispetto attorno alla Fornace,” e “la continuità del sistema del Verde.”

Per gli aspetti connessi alla tutela archeologica si rinvia al recepimento del parere della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio prot.n. 7233 del 07/12/2016.

Le Indicazioni sopra elencate dovranno essere recepite in forma scritto-grafica nello stralcio di Variante al PRG che nelle NTA di Variante.

Si rimanda a quanto precedentemente argomentato, nel paragrafo relativo al parere ed alle prescrizioni della Soprintendenza (pag. 8-9 delle NTA).

7. per la matrice ARIA-ATMOSFERA e MOBILITA' vengano recepite nelle NTA di Piano le misure volte a incentivare la mobilità attiva (ciclabile e pedonale) e, come ipotizzato nel rapporto trasportistico ai fini di una maggiore sostenibilità della previsione, alla individuazione di soluzioni quali:

- parcheggio per biciclette
- stazione di bike sharing
- park and ride
- potenziamento del servizio di trasporto pubblico (Vedi anche parere ATAC prot. n. 1809 del 05/05/2023 Ente Gestore del medesimo Servizio)
- servizio navetta elettrica terminal stazione, ecc... (misure elencate nel R.A.)

*Nell'elaborato Tav. 10/b_rev (NTA di variante) sotto “Prescrizioni del progetto” è stata inserita la voce **MATRICE ARIA-ATMOSFERA E MOBILITA'** con la seguente prescrizione:*

- per incentivare la mobilità attiva (ciclabile e pedonale) ed ai fini di una maggiore sostenibilità della previsione saranno individuati in fase attuativa degli interventi, soluzioni quali parcheggio per

biciclette, stazione di bike sharing, park and ride, potenziamento del servizio di trasporto pubblico e servizio navetta elettrica dal terminal dei bus alla stazione (pag. 8.delle NTA);

- Per il previsto potenziamento della rete di trasporto pubblico locale mediante un nuovo percorso dei mezzi pubblici ad integrazione delle linee urbane esistenti venga osservato quanto prescritto dall'ATAC Ente Gestore del medesimo Servizio prot.n. 1809 del 05/05/2023.

Si rimanda a quanto precedentemente argomentato, nel paragrafo relativo al parere ed alle prescrizioni dell'ATAC spa, quale soggetto competente in materia ambientale (pag.22) ;

- Qualora si intenda procedere separatamente con la Variante per la realizzazione del By-Pass (Variante definita di supporto ma non indispensabile per lo snellimento dei flussi veicolari) dovranno essere riverificate in tale sede le condizioni e le misure oggi proposte anche alla luce del monitoraggio da effettuarsi sull'indicatore del traffico generato e delle relative risultanze.

Si accoglie la suddetta indicazione, rimandando a successiva variante per la realizzazione del by-pass.

- Per quanto evidenziato nello Studio Trasportistico e nel R.A. circa le misure da adottare necessarie e complementari al By-pass volte a migliorare la qualità delle comunicazioni, elencate al punto 3 che precede, si prescrive che:

- venga definita l'attuazione delle misure mitigative sopra elencate anche in termini temporali valutando le medesime quali indicatori di piano, al pari del rilevamento del traffico veicolare generato anch'esso da esaminare e monitorare, al fine di prevedere qualora i dati non risultino congrui alle previsioni dello studio trasportistico, modalità e tempi di attuazione del By-Pass e/o l'adozione di misure correttive;

- per quanto attiene invece le valutazioni sulla modifica dei sensi di marcia della viabilità esistente, anch'essa contenuta nello studio trasportistico, si prende atto di quanto indicato dal Comune in sede di valutazione delle osservazioni, ovvero che verranno valutati e verificati "in fase esecutiva del progetto di lottizzazione".

Si accoglie la prima parte della suddetta indicazione, integrando il Piano di Monitoraggio con la tempistica di realizzazione delle misure mitigative del traffico veicolare indicate nello studio trasportistico, al fine di monitorare il traffico e prevedere di conseguenza le modalità ed i tempi di attuazione del by-pass e/o misure correttive per il miglioramento della situazione viabilistica.

- La realizzazione delle aree verdi, come misura di compensazione all'inquinamento atmosferico, dovrà tener conto delle particolari caratteristiche strutturali e funzionali delle stesse da distribuire sia diffusamente (in relazione alla quantità d'inquinanti prodotta dagli impianti termici) che localmente, lungo la viabilità principale per l'abbattimento

dell'inquinamento prodotto dal traffico veicolare. In sede di predisposizione di variante al fine di mitigare i valori degli inquinanti indicati nella relazione di "impatto atmosferico" a firma del Dott. Ing. Domizi, si dovrà verificare il quantitativo e la tipologia del verde proposto in base ai dati numerici dedotti e alla diversa capacità di assorbimento degli inquinanti da parte della vegetazione. Per le finalità della matrice biodiversità dovranno essere previste zone a maggiore "naturalità", in forma di macchie" (nicchie) comunque inserite in un contesto ordinato e gestito al fine di favorire un aumento della complessità ecologica del sistema.

Nella planimetria generale, inserita nella tav.10/C, sono state inserite delle aree a maggiore "naturalità" con messa a dimora di alberature ad alto fusto, nelle aree verdi localizzate ad ovest nel comparto di nuova edificazione.

- per le finalità della termoregolazione e di assorbimento percettivo assicurati dalla presenza di terreno vegetale, i previsti parcheggi dovranno prevedere una quota consistente di parcheggi Verdi o Ecologici (alveolari e verdi) provvisti di sottostante impermeabilizzazione che garantisca e assicuri la non interferenza con la sottostante falda e con il livello di massima escursione della falda medesima e per la protezione dei pozzi eventualmente presenti.

Nella tavola 10/b_rev delle NTA, è prescritto che i parcheggi di nuova realizzazione previsti all'interno del piano vengano provvisti di sottostante impermeabilizzazione, in modo da garantire la non interferenza con la falda sottostante e la protezione di eventuali pozzi (pag.21).

8. relativamente al PIANO di MONITORAGGIO

- Il Piano di Monitoraggio, così come predisposto, seppur preveda per alcune matrici una revisione a cadenza annuale, va rivisto ed esteso nel tempo per la matrice biodiversità, in quanto va garantito sia l'attecchimento delle alberature che la relativa manutenzione.
- Va evidenziato che i report di monitoraggio periodici dovranno essere resi pubblici e dovranno essere rese trasparenti le decisioni di riorientamento del piano in funzione dei risultati rilevati con il monitoraggio.
- prima dell'approvazione, dovranno essere definite le potenziali azioni da intraprendere nel caso si renda necessario modificare il progetto con particolare riferimento alle tematiche mobilità, aria, acqua, sottosuolo al fine di garantire il non aggravio delle attuali condizioni.

Si accolgono le suddette indicazioni, integrando il Piano di Monitoraggio inserito all'interno del Rapporto Ambientale.

9. Si rammenta che i "Parcheggi di uso pubblico con capacità superiore a 500 posti auto" sono rientranti nelle tipologie progettuali da sottoporre a verifica di assoggettabilità a VIA di

competenza provinciale di cui all'allegato B2 paragrafo 7- Progetti di infrastrutture lett. b) di cui alla L.R. 11/2019.

Si specifica che non sono presenti all'interno dell'area parcheggi con più di 500 posti auto.

10. Per la valutazione sulle Osservazioni pervenute per la variante in oggetto ed aventi rilevanza ambientale si rinvia al paragrafo 10. DECISIONE SULLE OSSERVAZIONI

Si rimanda all'elaborato Tav. 18 Esame Osservazioni e Controdeduzioni.

Seppur non valutabile nell'ambito della presente procedura, si indica che per il prosieguo dell'iter di variante:

· Verifichi il Comune, in relazione alle previsioni commerciali di Piano (Medie Strutture di Vendita) il verificarsi o meno delle condizioni che possono generare una concentrazione di medie strutture di vendita ai sensi degli artt. 19 e 20 della L.R. 22/2021 e del regolamento Regionale attuativo 7 giugno 2022 n. 4.

Le strutture commerciali, presenti nella UMI 9.1.1.b (edificio 7) e nella UMI 9.2 (edificio 1) sono state localizzate, ai sensi dell'art. 7 del regolamento regionale n. 4 del 07/06/2022:

- *“verificando il livello di praticabilità della loro localizzazione sotto il profilo della viabilità interessata e dei collegamenti di trasporto pubblico”*. L'edificio 1 si trova a ridosso del terminal dei bus e della SS16, pertanto la sua localizzazione è stata pensata in modo da essere facilmente raggiungibile e fruibile data la connessione con il terminal che è punto di interscambio per l'intera area e con la SS16, arteria principale della città.

- *“promuovendo la riqualificazione e la rifunzionalizzazione di parti del tessuto urbano e di situazioni di degrado”* in quanto la zona di nuova progettazione, che si trova a ridosso della ferrovia e del centro cittadino, versa attualmente in una situazione di evidente degrado sotto il profilo ambientale, sociale ed infrastrutturale. L'inserimento di strutture commerciali a servizio del quartiere renderà l'area una polarità all'interno del tessuto cittadino, aumenterà, infatti, la fruizione della zona da parte della cittadinanza da e verso tali strutture, pertanto verrà a crearsi un naturale presidio costante in un'area della città attualmente poco controllata.

Inoltre, ai sensi del comma 2 lettera d) dello stesso art. 7 del suddetto regolamento regionale, l'inserimento di tali strutture di vendita all'interno di un'area urbana degradata ha come finalità la costituzione di luoghi di aggregazione che ad oggi non sono presenti.

Le due nuove strutture commerciali, inoltre, vengono collocate all'interno della medesima zona, in quanto si tratta dell'unica superficie libera da edificazioni preesistenti, in grado di ospitare tali strutture, che dovranno soddisfare le esigenze non solo di quella specifica porzione sottoposta a sviluppo architettonico, ma anche dei comparti adiacenti di ristrutturazione, nonché dei quartieri limitrofi. In ultima analisi, si sottolinea che le due strutture sono separate da pubbliche vie, a doppio senso di marcia, con standard ed infrastrutture indipendenti. I due edifici commerciali n. 1 e n. 7 non possono definirsi come concentrazione di medie strutture di vendita, in quanto non è presente

nessuna delle condizioni di cui al comma 2 dell'art. 37 del Regolamento Regionale n. 4/2022, infatti non condividono la stessa area di parcheggio, non vi sono piazze, marciapiedi, pensiline o altro che possa rendere i due edifici funzionalmente unitari, non vi sono collegamenti strutturali tra i due fabbricati, né accesso unitario.

· **Per le incongruenze rilevate nei vari elaborati, vengano definite le superfici delle previste medie strutture di vendita.**

Si precisa che sono state rettificate le superfici commerciale e direzionale all'interno delle tabelle delle UMI 9.1.2 e 9.1.1.b nella Tav. 10/b_rev NTA di variante, in accordo con quanto specificato nella Tav. 10/c_rev INDIRIZZI TIPOLOGICI INTERVENTI E OPERE COMUNI per gli edifici n. 1 e n. 7.

· **Venga verificato il quantitativo della dotazioni da prevedersi e da reperire per le medie strutture di vendita ai sensi della L.R. 22 del 5 agosto 2021 Disciplina dell'attività commerciale nella Regione Marche e delle tabelle allegate al Regolamento Regionale 7 giugno 2022 n. 4 – Tabella 6 – Parametri di Parcheggio per medie strutture di vendita (art. 34, comma 3, art. 35 comma 1, art. 47 comma 1). Il dimensionamento delle Medie strutture di vendita è pertanto da ritenersi subordinato al soddisfacimento delle dotazioni richieste (parcheggio) previste per norma.**

Si precisa che è stato rettificato il conteggio dei parcheggi inserito nella Tav. 10/c_rev, ai sensi del Regolamento Regionale n. 4/2022 - Tabella 6.

I parcheggi dei due edifici n. 1 e n. 7 si trovano all'interno delle aree di pertinenza dei rispettivi fabbricati e sono funzionalmente separati, ai sensi del comma 5 dell'art. 35 del suddetto Regolamento.

· **per le imprecisioni segnalate dal VI Settore Pianificazione Territoriale, Edilizia e Suap dello stesso Comune di Civitanova Marche nell'osservazione formulata, con riferimento al calcolo dello Standard venga prodotta la TAV 10/a bis sostitutiva da aggiornare anche rispetto a quanto sopra segnalato.**

Si rimanda all'elaborato Tav. 18 Esame Osservazioni e Controdeduzioni.