



COMITATO PROVINCIALE PER IL TERRITORIO

Rif. prot. n. 70798 del 29.10.2008
Seduta n. 09/08 del 06/11/2008

PARERE N. 60/08

Oggetto: Comune di FANO.
Parere di conformità in merito al Piano Regolatore Generale.
Delibere del C.C. n. 337 del 19/12/2006 e n. 232 del 29/09/2007.

Il Comitato Provinciale per il Territorio nella seduta del 06.11.2008:

- vista la pratica fascicolo n.9/7/13/16 ad oggetto: “Comune di Fano. Piano Regolatore Generale. Delibere del C.C. n. 337 del 19/12/2006 e n. 232 del 29/09/2007 ”, trasmessa dal Servizio Urbanistica per esame di parere al C.P.T.;
- visti gli atti, gli elaborati ed i documenti acquisiti in istruttoria allegati alla pratica;
- visto il parere del Servizio Urbanistica redatto in data 27/10/2008 di cui alla pratica rif. prot. n. 8227 del 31.01.08;
- udita la relazione dell' Arch. Maurizio Bartoli dirigente del Servizio Urbanistica;
- vista la L. R. 05.08.92, n. 34;

RITENUTO DI POTER CONDIVIDERE IL PARERE DELL' UFFICIO URBANISTICA ELABORATO IN DATA 27/10/2008 DI CUI ALLA PRATICA RIF. PROT. N. 8227 DEL 31.01.08, ESPRIMENDO, PER LE MOTIVAZIONI IN ESSO CONTENUTE, PARERE FAVOREVOLE, E RECEPENDO I RILIEVI DELL'UFFICIO CON LE SEGUENTI MODIFICHE, INTEGRAZIONI VALUTAZIONI E SUGGERIMENTI SCATURITI A SEGUITO DI DISCUSSIONE ED ESAME:

In merito si riporta uno stralcio del verbale della seduta:

“ Il Presidente uditi gli interventi propone al Comitato di esprimere parere favorevole rispetto al parere istruttorio del Servizio 4.1 con le seguenti ulteriori modifiche, integrazioni, valutazioni e suggerimenti:

- *il parere n. 2244 del 09.11.2006 del servizio 4.4 venga allegato al parere del comitato;*
- *venga adeguatamente riportata nel corpo normativo la seguente dicitura: “ I boschi effettivamente presenti nel territorio comunale, ovvero le formazioni vegetali rispondenti alla definizione di bosco di cui alla L.R. N. 6/05 Legge Forestale Regionale saranno sottoposti al*



COMITATO PROVINCIALE PER IL TERRITORIO

previsto regime di tutela integrale anche se non compiutamente cartografati negli elaborati del piano”.

- *il parere istruttorio sia modificato, sentite le proposte formulate dall'Ass. Falcioni Mauro e le considerazioni in ordine alle stesse evidenziate espresse dai funzionari del Servizio 4.1, i quali evidenziano che non interferiscono con i vincoli di P.P.A.R e che non incidono in maniera significative con il dimensionamento complessivo del Piano e con quello degli standard, nei seguenti punti riconducendo alle previsioni del PRG adottato definitivamente: Comparto ST1_PO9; Comparto ST2_P11; Il lotto B3.1 di completamento in via della Marina;*
- *In merito agli aspetti procedurali ed amministrativi sia riportata la proposta dall'Arch. Bartoli così formulata :*

Per quanto concerne la prospettata esigenza di ripubblicazione del PRG che discenderebbe dall'accoglimento di una parte delle osservazioni presentate durante i 60 giorni di deposito del piano si evidenzia quanto segue:

Premesso

- *Che la vigente normativa regionale che disciplina il procedimento di formazione del PRG, vale a dire l'art.26 della L.R.34/1992 come sostituito dall'art.2 della L.R.19/2001, non prevede alcun obbligo di ripubblicazione del PRG qualora, in accoglimento di osservazioni presentate, il Consiglio comunale abbia introdotto modifiche al piano. Infatti secondo il comma 2 dell'art.26, esaurito il periodo di deposito, “il Consiglio comunale, con deliberazione motivata, si esprime sulle osservazioni presentate, accogliendole o respingendole, entro centottanta giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 1 e, contestualmente, adotta definitivamente il P.R.G. con le eventuali modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni. Decorso inutilmente detto termine il Comune è tenuto a provvedere alla rielaborazione del P.R.G.”;*
- *Che discostandosi profondamente dal modello procedimentale di formazione del PRG quale risultava disciplinato dalla legge urbanistica regionale precedentemente alle modifiche introdotte dalla L.R.19/2001 (modello sostanzialmente mutuato dagli artt.9 e 10 della L.1150/1942 e s. m.), la vigente normativa regionale non attribuisce più alla Provincia il potere di approvazione dei piani urbanistici comunali, né il connesso potere di accogliere o respingere le osservazioni sulla base delle controdeduzioni formulate al riguardo dal*



COMITATO PROVINCIALE PER IL TERRITORIO

Comune. La funzione decisoria in ordine all'accoglimento o alla reiezione delle osservazioni è ora imputata in via esclusiva al Consiglio comunale che, come visto, la deve esercitare entro il termine perentorio di 180 giorni dalla scadenza del periodo di deposito, pena l'onere di rielaborazione del PRG. Tale funzione decisoria deve essere esercitata contestualmente all'adozione definitiva che quindi avrà ad oggetto il PRG già adottato come eventualmente modificato per effetto delle osservazioni accolte. Il parere di conformità espresso dalla giunta provinciale ai sensi dell'art.26, comma 3 della L.R.34/1992, ha dunque ad oggetto non necessariamente il PRG originariamente adottato dal Consiglio comunale, ma quello risultante dall'adozione definitiva, in ipotesi anche modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni da parte del Consiglio comunale. Da tale modello procedimentale emerge con sufficiente chiarezza che la decisione sull'accogliibilità e l'incidenza delle osservazioni presentate nella fase di deposito compete essenzialmente al solo Consiglio comunale e che, pertanto, tale momento decisorio si esaurisce nella fase di adozione definitiva. Ciò non toglie, ovviamente, che la Provincia debba valutare, attraverso l'espressione del parere di cui al citato comma 3, la conformità anche di quelle previsioni urbanistiche che il Comune abbia introdotto per la prima volta in sede di adozione definitiva, accogliendo le osservazioni presentate;

- Che al quadro normativo di riferimento va aggiunto che, secondo il prevalente orientamento giurisprudenziale maturato sul tema de quo, la ripubblicazione del piano regolatore per effetto di modifiche introdotte in sede di accoglimento delle osservazioni o di intervento regionale (nel nostro caso provinciale), non è richiesta salvo nell'ipotesi in cui le modifiche introdotte abbiano comportato una profonda deviazione dai criteri posti a base del piano stesso, determinandone uno stravolgimento nell'impostazione originaria: dunque la profonda deviazione dai criteri a base del piano, deve riguardare tutto il piano e non solo una parte di esso. Per un riscontro di tale orientamento giurisprudenziale può farsi riferimento, tra le pronunce più recenti, a Cons. Stato, sez. IV, 4977/2003 e 5357/2007, e, ancora, a TAR Piemonte 25 settembre 2008, n.2081 che ha così osservato: "sul punto opera il principio giurisprudenziale, condiviso, secondo il quale, nel procedimento di formazione degli strumenti di pianificazione territoriale, la pubblicazione è finalizzata alla presentazione delle osservazioni da parte dei soggetti interessati al progetto di piano adottato dal Comune al fine



COMITATO PROVINCIALE PER IL TERRITORIO

di mero apporto collaborativo ma, di regola, non è richiesta per le successive fasi del procedimento, anche se il piano originario risulti modificato a seguito dell'accoglimento di talune osservazioni (o di modifiche in sede di approvazione regionale), con l'unica deroga a tale principio qualora l'accoglimento delle osservazioni (o l'intervento regionale) abbiano comportato una profonda deviazione dai criteri posti a base del piano stesso, nel qual caso occorre una nuova pubblicazione e la conseguente raccolta delle nuove osservazioni (TAR Emilia Romagna –Bo, sez.I, 19.12.07, n.4481). La profonda deviazione dai criteri posti a base del piano stesso [...] deve riguardare, però, tutto il piano e non solo una parte di esso [...]”.

Viste le finalità perseguite dal piano così come ribadite dall'Amministrazione Comunale nella seduta del CPT del 06/11/2008 ed in particolare la riconversione delle aree produttive, la riqualificazione delle frazioni, la riqualificazione paesaggistica delle aree agricole;

Condiviso la proposta contenuta nell'istruttoria tecnica degli uffici che affronta in maniera puntuale ed esaustiva tutti i contenuti e le proposte del piano al fine di attestare la conformità ai piani sovraordinati (PPAR – PIT – PTC) comunque condizionatamente all'accoglimento dei rilievi, modifiche, prescrizioni e suggerimenti;

Tenuto conto di tutti i pareri settoriali degli Enti competenti e dei contenuti prescrittivi in essi contenuti;

Valutato che sussistono alcuni elementi in ordine al dimensionamento residenziale e produttivo dai quali potrebbe discendere l'esigenza di una ripubblicazione del piano per effetto del carattere innovativo delle modifiche apportate allo stesso, a seguito dell'accoglimento delle osservazioni presentate durante il periodo di deposito,

si suggerisce che il Comune, contestualmente all'approvazione del piano, valuti molto attentamente l'esigenza di ripubblicazione del medesimo come risultante dalle modifiche apportate.

Qualora il Comune non reputasse necessario di assolvere a tale onere di ripubblicazione, il Consiglio Comunale dovrà motivare dettagliatamente, in sede di approvazione del P.R.G.,



COMITATO PROVINCIALE PER IL TERRITORIO

dimostrando in maniera esauriente e specifica in ordine al carattere non sostanziale delle modifiche apportate, ossia al fatto che dette modifiche non abbiano comportato una profonda deviazione dall'impostazione originaria e dai criteri ispiratori alla base del piano originariamente adottato.

Il Comitato approva la proposta del Presidente all'unanimità. “

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

IL COMITATO PROVINCIALE PER IL TERRITORIO

all'unanimità esprime, ai sensi dell'art. 26 comma 3 della L.R. 34/92, così come modificata dalla L.R. 19/01, valutazione favorevole in ordine alla conformità con le previsioni e gli indirizzi della pianificazione sovraordinata ed in particolare con il PPAR, PIT, PTC, e relativa normativa vigente, al Piano Regolatore Generale del Comune di Fano, adottata con delibere del C.C. n. 337 del 19/12/2006 e n. 232 del 29/09/2007, condizionatamente all'accoglimento dei rilievi, modifiche, prescrizioni e suggerimenti contenuti nel documento istruttorio del Servizio Urbanistica redatto in data 27/10/2008 di cui alla pratica rif. prot. n. 8227 del 31.01.2008, con le modifiche, integrazioni, valutazioni e suggerimenti qui di seguito riportati:

- il parere n. 2244 del 09.11.2006 del servizio 4.4 venga allegato al parere del comitato;
- venga adeguatamente riportata nel corpo normativo la seguente dicitura: “ I boschi effettivamente presenti nel territorio comunale, ovvero le formazioni vegetali rispondenti alla definizione di bosco di cui alla L.R. N. 6/05 Legge Forestale Regionale saranno sottoposti al previsto regime di tutela integrale anche se non compiutamente cartografati negli elaborati del piano”;
- i seguenti punti di cui al paragrafo 3.3.2 relativi ai Comparti ST1_PO9, ST2_P11 e al lotto B3.1 in via della Marina, vengano ricondotti alle previsioni del PRG adottato definitivamente;



COMITATO PROVINCIALE PER IL TERRITORIO

- In merito agli aspetti procedurali ed amministrativi riguardanti la prospettata esigenza di ripubblicazione del PRG che discenderebbe dall'accoglimento di una parte delle osservazioni presentate durante i 60 giorni di deposito del piano viste le considerazioni e valutazioni espresse si suggerisce che il Comune, contestualmente all'approvazione del piano, valuti molto attentamente l'esigenza di ripubblicazione del medesimo come risultante dalle modifiche apportate.

Qualora il Comune non reputasse necessario di assolvere a tale onere di ripubblicazione, il Consiglio Comunale dovrà motivare dettagliatamente, in sede di approvazione del P.R.G., dimostrando in maniera esauriente e specifica in ordine al carattere non sostanziale delle modifiche apportate, ossia al fatto che dette modifiche non abbiano comportato una profonda deviazione dall'impostazione originaria e dai criteri ispiratori alla base del piano originariamente adottato.

IL SEGRETARIO

Geom. Eros Massarini

IL PRESIDENTE

Sen. Palmiro Uccielli

ALLEGATO PARERE DEL SERV. 4.4. - Parere n. 2244 del 09.11.2006

EM/up



PROT. N. 75042

ALLEGATI _____

PESARO, 09/11/2006

RISPOSTA AL FOGLIO N. 35217 - 60814

DEL 23/05/06 – 14/09/06

CLASS. 010-13-1 ANNO 2006 FASC. 31 SUB. 0

PARERE N° 2244/06

Al Comune di

FANO

**OGGETTO: Art. n. 89 D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 (ex art. n.13 L.64/74)).
Piano Regolatore Generale Comunale.**

In esito alla Vs. richiesta di parere per la pratica di cui all'oggetto, del 22/05/2006 prot. n. 34692, lo scrivente Servizio:

- **Esaminati** gli elaborati relativi al P.R.G., a firma dell'ing. arch. Bruno Benini, Dirigente del Settore Urbanistica del Comune;
- **Viste** le risultanze della documentazione geologico-geotecnica prodotta, redatta dal geol. Vittorio Longhini;
- **Vista** la documentazione integrativa, presentata a seguito di Ns. richiesta e acquisita agli atti in data 14/09/2006 con prot. n. 60814;
- **Richiamati** i precedenti pareri n. 960/03 e 1031/04 rispettivamente del 09/12/2003 e 28/01/2004, favorevolmente espressi da questo Servizio sul P.R.G. successivamente revocato, con prescrizioni che si intendono riconfermate;
- **Preso visione** della cartografia del P.A.I. dell'Autorità di Bacino Regionale, allegata alla pratica, ove alcune delle aree trattate risultano interessate dalle perimetrazioni degli ambiti esondabili e il comparto ST6-E07 da una zona di versante in dissesto, classificata con livello di pericolosità P2;

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

in ordine alla compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380, con le seguenti osservazioni e prescrizioni:

- **Si ritiene che per tutte le aree di piano, laddove l'attuazione delle previsioni è subordinata alla redazione di un progetto planivolumetrico esteso all'intera area del comparto unitario, lo stesso, alla stregua di uno strumento urbanistico attuativo, debba essere nuovamente sottoposto a questo Servizio per il parere di competenza, corredato di una specifica documentazione geologico-geotecnica e idrogeologica.**

- **Dall'esame del piano é evidente la mancanza di una funzionale correlazione fra le previsioni della tavola denominata "Progetto strutturale per la mobilità" e le previsioni urbanistiche, riportate nelle tavole di "Progetto urbanistico".**
Nelle singole aree si riporta di fatto una viabilità frammentata e circoscritta che non riflette le previsioni, ancorché di massima, ma almeno in apparenza concepite funzionalmente e unitariamente sulla base di una visione globale del territorio comunale, proposte nella suddetta tavola "Progetto strutturale per la mobilità".
Si evidenzia in particolare per le aree di nuova previsione poste lungo i corsi d'acqua principali, come ad esempio il Torrente Arzilla o il fiume Metauro, l'esigenza di realizzare adeguati attraversamenti, che consentano l'agevole e rapido smaltimento del traffico ordinario e dei mezzi di soccorso in situazioni di emergenza, tenuto conto del considerevole incremento dovuto al carico urbanistico in progetto.
- **Al fine di eliminare o almeno ridurre i problemi di officiosità idraulica dei corsi d'acqua presenti sul territorio comunale su alcune aree di piano, compatibilmente con le caratteristiche della zona e le situazioni di rischio presenti, viene prescritta la realizzazione di vasche di prima pioggia o di laminazione.**
Visto e considerato che i bacini idrografici nel contesto interessato presentano dimensioni piccole-medie, si ritiene appropriato prevedere vasche di laminazione con dimensioni tali da riuscire a laminare almeno una piena con tempi di ritorno di 50 anni.
Le vasche andranno progettate con lo scopo principale di ridurre il pericolo di allagamenti superficiali ed evitare di gravare con le portate in progetto, dovute all'area di trasformazione urbanistica, sulle condizioni spesso già critiche dei corsi d'acqua esistenti. Le soluzioni progettuali in tal senso andranno in ogni caso preventivamente condivise ed autorizzate dallo scrivente Servizio, nell'ambito dello strumento attuativo relativo delle singole aree.

Le aree interessate da prescrizioni vengono individuate con i codici a caratteri alfanumerici delle schede tecniche dei comparti unitari, utilizzati negli elaborati di piano.

TAVOLA N.1

ST4-P17 Comparto residenziale di espansione Fosso Sejore

L'area in argomento risulta lambita sul lato nord dal corso d'acqua demaniale, denominato Fosso Sejore.

In questa fase, a tutela del fosso esistente, occorre anzitutto individuare una zona di rispetto inedificabile ed accessibile della larghezza non inferiore a 10 metri, misurata dal piede dell'argine o dal ciglio di sponda e comunque dalla proprietà demaniale, ai sensi del R.D. n.523/1904, da destinarsi preferibilmente a verde.

La redazione del progetto planivolumetrico, da riproporsi al Servizio per il parere di competenza, sarà comunque condizionata alle risultanze di un puntuale studio idraulico, volto alla individuazione di eventuali aree esondabili, che non potranno essere utilizzate a fini edificatori.

Oltre alla specifica documentazione geologico-geotecnica andranno prodotti, a corredo del planivolumetrico, profili quotati dell'area comprensivi del suddetto fosso e della sponda opposta, evidenziando la proprietà demaniale.

ST4-E01 Piano di Recupero “Fabbricato ex Capriccio”

Nel piano di recupero si dovrà tener conto della particolare ubicazione dell'area posta ai piedi della falesia, caratterizzata da pareti con elevata acclività, salvaguardando il versante retrostante ed evitando in particolare sbancamenti in corrispondenza dello stesso.

ST0-E01 Piano Particolareggiato delle spiagge

Nella zona di arenile in corrispondenza della foce del Torrente Arzilla eventuali edificazioni o installazioni, anche a carattere precario, andranno ubicate a non meno di 20 metri dal limite dell'area esondabile, come definito nel P.A.I. dell'Autorità di Bacino Regionale.

Sempre in tale zona è rilevante richiamare l'attenzione sulla gravosa problematica inerente la viabilità di accesso alle spiagge, in sinistra idrografica della foce del Torrente Arzilla, attualmente consentita quasi esclusivamente attraverso l'alveo del medesimo corso d'acqua.

Com'è evidente tale situazione riveste carattere di sicurezza idraulica e pubblica, riconducibile ad un più ampio discorso di protezione civile.

Si ritiene quindi che questa sia la sede più appropriata per analizzare ed affrontare la problematica evidenziata, al fine di giungere a valide soluzioni nell'ottica di un corretto utilizzo e fruizione del territorio.

A seguito della realizzazione del nuovo sottopasso carrabile di accesso alle spiagge, previsto dal piano in esame, andrà quindi interdetto l'attuale accesso da restituirsi esclusivamente alla funzione idraulica originaria.

Detto sottopasso, debitamente dimensionato, andrà inoltre dotato di impianto di preallarme in caso di eventuali allagamenti.

Analoga problematica è riscontrabile per l'accesso al campeggio esistente posto alla foce del Metauro, in destra idrografica, (tavola n.2) al quale attualmente si accede unicamente dall'argine del fiume.

Valgono per il sottopasso in progetto medesime prescrizioni di cui sopra, prevedendo inoltre l'installazione di un impianto di sollevamento delle acque che garantisca il transito anche in situazioni di maltempo, tenuto conto del rischio di esondabilità a cui è soggetta la zona.

ST4-P20 Comparto di ricucitura residenziale via Villa Giulia ST4-P01 Comparto residenziale di ricucitura urbana Loc.Gimarra

Nelle aree relative ai comparti trattati andranno evitate significative movimentazioni del terreno per sterri e riporti, nonché adeguatamente raccolte e regimate anche le acque provenienti dal versante posto a monte delle stesse.

ST4-P05 Comparto a verde sportivo “Gimarra 3”

L'edificazione in progetto andrà ubicata a non meno di 20 metri dal limite dell'area esondabile del Torrente Arzilla, come perimetrata nel P.A.I. dell'Autorità di Bacino Regionale.

ST4-P03 Comparto residenziale di trasformazione “EUROGROUP”

L'area di fondovalle pressoché pianeggiante, è attualmente sede di un edificio produttivo.

La zona risulta percorsa da un fosso naturale che, a opinione del geologo incaricato, ha presumibilmente un modesto bacino idrografico.

In sede di strumento attuativo andranno comunque condotte le opportune verifiche idrauliche sul corso d'acqua citato, volte a valutarne la effettiva capacità ricettiva, tenuto conto delle eventuali

portate correlate all'intervento urbanistico proposto e nel contempo ad individuare gli eventuali interventi necessari all'adeguamento dello stesso.

Ovviamente la progettazione dell'intervento edificatorio si ritiene condizionata all'esito della richiesta verifica idraulica, fermo restando l'individuazione un ambito di rispetto della larghezza non inferiore a 10 metri dal ciglio di sponda o piede dell'argine del fosso, da destinate a verde.

Per l'attuazione delle previsioni urbanistiche si prescrive inoltre quanto segue:

- Su tutta l'area andranno evitate rilevanti movimentazioni di terreno, limitando gli sbancamenti e riporti, segnatamente in corrispondenza del margine nord, nord-ovest della zona;
- Oltre alle specifiche indagini geologiche-geotecniche richieste dalla normativa, andranno condotte verifiche di stabilità globali sul versante a monte, caratterizzato da rilevante acclività;
- Si dovrà provvedere alla corretta regimazione delle acque superficiali, comprese quelle provenienti dal versante sovrastante;
- Andrà garantita la regolare pulizia e manutenzione del corso d'acqua interessato.

ST4-P08 Comparto turistico "Terme di Carignano"

Per l'attuazione delle previsioni urbanistiche si ribadisce il rispetto delle prescrizioni impartite nei precedenti pareri sul P.R.G. revocato, espressi dal Servizio sull'area e riproposti nella corrispondente scheda, inserita nell'allegato elaborato di piano " *Schede tecniche dei Comparti Unitari*".

Occorre tuttavia puntualizzare che sia le richieste verifiche idrauliche che le distanze minime dal corso d'acqua si riferiscono al Torrente Bevano, che incide trasversalmente il comparto in argomento, piuttosto che al Torrente Arzilla.

Per coerenza si estende l'ambito inedificabile di 20 metri, dal limite dell'area esondabile del Torrente Bevano individuata nel P.A.I., anche alle aree limitrofe di nuovo inserimento a destinazione urbanistica D2 e D6.

ST4-P10 Comparto di trasformazione Carignano "Torre medievale 1"

ST4-P14 Comparto di trasformazione Carignano "Torre medievale 2"

ST4-P15 Comparto di trasformazione Carignano "Torre medievale 3"

ST4-P16 Comparto di trasformazione Carignano "Torre medievale 4"

ST4-P13 Comparto di trasformazione "Carignano Centro 2"

La zona che comprende i comparti trattati costituisce la sommità di un crinale, delimitata sul perimetro da importanti scarpate di accentuata acclività, che la raccordano con le aree sottostanti.

Si ritiene compatibile l'utilizzo a scopi urbanistici delle aree proposte solo nel pieno rispetto delle seguenti prescrizioni:

- A supporto degli strumenti attuativi o progetti planivolumetrici andranno prodotti puntuali studi geologico-geotecniche che contemplino una adeguata campagna geognostica, comprensivi di verifiche di stabilità condotte sui profili attuali e di progetto, estesi alle zone di scarpata, in condizioni statiche e dinamiche;
- Si dovranno salvaguardare le zone di scarpata lasciandole a verde, provvedendo all'infoltimento della vegetazione esistente e dotandole inoltre di una rete di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche mediante canalette, fossi di scolo, ecc. ;

- Andrà individuata una zona di rispetto inedificabile della larghezza di almeno 10 metri dal limite superiore di dette scarpate, da destinare preferibilmente a verde, ove non andranno previste significative movimentazioni di terreno, evitando quindi sbancamenti e riporti;
- Stante l'ubicazione di tali aree in prossimità di cresta rocciosa o cocuzzolo, in fase progettuale si dovrà tener conto dei possibili fenomeni di amplificazione sismica;
- Le fondazioni dei futuri edifici andranno sempre immorsate nella formazione integra e compatta;
- La zona andrà dotata di un idoneo ed efficiente sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee, evitando dispersioni incontrollate nei terreni a valle.

ST5-P06 Comparto residenziale di espansione loc. Centinarola

Premesso che l'utilizzo a scopi urbanistici dell'area, attraversata da un corso d'acqua demaniale, si ritiene subordinato al rispetto delle prescrizioni dettagliate nella corrispondente scheda, inserita nell'allegato elaborato di piano " *Schede tecniche dei Comparti Unitari*", segnatamente per ciò che concerne le verifiche da effettuare e le distanze minime da detto corso d'acqua.

Discorso a parte merita invece il tombinamento del fosso Centinarola, previsto per favorire l'ampliamento di via Tolmino.

Attualmente l'area risulta infatti lambita, lungo il confine che si sviluppa in corrispondenza di via Tolmino, dal fosso demaniale di Centinarola e contestualmente attraversata dal suo scolmatore, il quale è stato realizzato per sopperire al deficit idraulico di detto corso d'acqua principale.

Si ritiene che il progetto relativo al tombinamento in argomento, soggetto a preventiva autorizzazione da parte di questo Servizio, debba essere necessariamente supportato da puntuali verifiche idrauliche, eseguite con TR di 200 anni, tese sia al corretto dimensionamento del manufatto da realizzare che contestualmente a valutare l'idoneità dello scolmatore allo smaltimento delle portate attese, eventualmente gravate da quelle in progetto.

Sulla base dei dati acquisiti attraverso le verifiche richieste, andranno individuati e programmati, nel caso, interventi volti all'adeguamento dello scolmatore esistente.

Per la rilevante funzione idraulica assunta dallo scolmatore artificiale, che riveste carattere di pubblica utilità e di demanialità, lo stesso andrà iscritto fra i beni del demanio pubblico ramo idrico.

In virtù di quanto sopra si ritiene quindi, a maggior ragione, appropriato individuare un ambito di rispetto inedificabile di almeno 10 metri dal ciglio di sponda o piede dell'argine dello scolmatore trattato.

ST5-P04 Comparto residenziale "Centinarola 3"

ST5-P05 Comparto residenziale "via Solferino" Loc. Centinarola

L'utilizzo a scopi urbanistici di entrambe le aree, attraversate da un corso d'acqua demaniale, si ritiene subordinato al rispetto delle prescrizioni dettagliate nella scheda relativa al Comparto ST5-P05 inserita nell'allegato elaborato di piano " *Schede tecniche dei Comparti Unitari*", segnatamente per ciò che concerne le verifiche da effettuare e le distanze minime da detto corso d'acqua.

ST5-P02 Comparto residenziale "Centinarola 1"

L'area, di modesta entità, si colloca fra la perimetrazione P.A.I. dell'area esondabile del Torrente Arzilla e un tratto dello scolmatore trattato in precedenza.

Pertanto, per il settore idraulico valgono le osservazioni e prescrizioni individuate per il comparto ST5-P06. Andrà inoltre individuata una zona di rispetto inedificabile non inferiore a 20 m, misurata dalla citata perimetrazione P.A.I.

ST5-P03 Comparto residenziale “Centinarola 2”

In analogia alle aree limitrofe allo scolmatore del fosso di Centinarola trattate in precedenza, si dovrà individuare una fascia di rispetto inedificabile da destinare a verde, della larghezza di almeno 10 metri dal ciglio di sponda o piede dell’argine del settore idraulico.

ST5-P47 Comparto residenziale scolastico Loc. Centinarola

Nell’attuazione delle previsioni urbanistiche, mediante intervento diretto, si dovrà aver cura di regimare adeguatamente le acque provenienti dal versante a monte dell’area e contenere le movimentazioni di terreno per sterri e riporti.

In fase progettuale andranno inoltre condotte verifiche di stabilità sul versante sovrastante, a corredo della specifica indagine geologico-geotecnica di rito.

Andrà lasciata inalterata la zona di scarpata a monte, da destinare a verde, individuando una zona di rispetto inedificabile di almeno 15 metri dal piede della stessa.

ST5-P10 Comparto residenziale “via Gualteruzzi”

L’area, se pur caratterizzata da una buona situazione di stabilità, risulta tuttavia in gran parte interessata da zone di versante con pendenze superiori al 30%.

Si ritiene di poter esprimere parere favorevole all’utilizzo dell’area a scopi urbanistici vincolandolo imprescindibilmente al rispetto dello schema urbanistico, proposto nella scheda ST5-P10, ove è prevista la destinazione a verde della zona ad elevate pendenze, mentre si individua l’area edificabile e i parcheggi nella zona pianeggiante o subpianeggiante e con le seguenti prescrizioni:

- La zona di versante caratterizzata da rilevante acclività andrà destinata a verde, evitando sostanziali modifiche all’attuale morfologia dell’area;
- A supporto dell’intervento andrà condotto un puntuale studio geologico-geotecnico, basato su una adeguata campagna geognostica con analisi di stabilità sull’area, estese ad una significativa zona di versante sino alla corona di frana, cartografata nell’allegata tavola geomorfologia A2.1. Sulla base delle risultanze delle richieste verifiche, andrà valutata con attenzione l’eventualità di dover ricorrere a interventi di consolidamento sulla zona acclive, preferibilmente con tecniche di ingegneria naturalistica, per conseguire una condizione statica affidabile;
- L’intera area, compresa la zona verde andrà dotata di un idoneo ed efficiente sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee, evitando interferenze delle stesse con i terreni fondali;
- Dovranno essere evitati significativi sbancamenti in corrispondenza del piede della zona di versante, che potrebbero contribuire ad alterarne la stabilità.

ST2-E05 Comparto terziario e residenziale “Centro Direzionale Gardenia”

Gli interventi edilizi dovranno risultare rispondenti al disposto del R.D. 523/1904, per quanto riguarda le distanze minime dal Canale Albani.

**ST1-P03 Comparto di trasformazione “Piazzale Amendola”
ST1-P02 Comparto ricettivo-residenziale “ex Hotel Vittoria”**

Nell'allegata tavola delle criticità l'ambito ove ricadono le aree di previsione urbanistica in argomento risulta soggetto a frequenti fenomeni di allagamento dei piani cantinati e delle abitazioni, a seguito di precipitazioni anche non intense.

Come tratto dalla documentazione prodotta, queste problematiche sono legate all'inadeguato sistema di smaltimento delle acque piovane.

Per far fronte alla situazione illustrata, tanto più in previsione di nuove urbanizzazioni, si ritiene quindi necessario procedere alla realizzazione di una adeguata rete fognaria con connessi impianti per lo smaltimento delle acque raccolte, dando attuazione quanto prima alla progettazione affidata all'Amministrazione Comunale.

ST2-P11 Comparto residenziale Paleotta

Il lato nord dell'area è impostato sul limite superiore della scarpata fluviale del Torrente Arzilla.

Per non creare possibili destabilizzazioni a carico di tale scarpata andrà mantenuta una zona di rispetto, della larghezza non inferiore a 20 m, dal ciglio della stessa.

Su tale ambito da destinarsi genericamente a standard e preferibilmente a verde, andranno minimizzate le movimentazioni di terreno per sterri e riporti.

ST5-P27 Comparto di servizi a destinazione mista “ex autoporto”

L'area in argomento risulta incisa dal fosso degli Uscenti che dal limite sud-est si immette sul Canale Albani, superato l'attraversamento sullo svincolo autostradale.

E' facilmente intuibile che la presenza del predetto settore idraulico, con le sue note peculiarità, debba obbligatoriamente condizionare l'utilizzo urbanistico del territorio, nel rispetto delle sue matrici ambientali.

Si ritiene quindi accettabile la proposta urbanistica avanzata, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- La redazione dello strumento attuativo sarà condizionata dalle risultanze di un puntuale studio idraulico, che tenga conto anche dell'incremento di portata addotto dall'intervento in progetto, volto alla individuazione di eventuali aree esondabili, che non potranno essere utilizzate per l'edificazione. Detto studio, condotto con tempi di ritorno bisecolari, dovrà tener conto di un significativo tratto del corso d'acqua a monte e a valle della zona interessata e di eventuali accessori (attraversamenti, tominamenti, ecc.), che potrebbero influire sul regolare deflusso delle acque, nonché delle problematiche legate al potenziale rigurgito del Canale Albani;
- Sulla base dello studio idraulico richiesto si dovranno comunque individuare eventuali interventi, volti all'adeguamento del corso d'acqua in argomento;
- La rilevanza dell'intervento urbanistico proposto, nel caso specifico considerato sotto l'aspetto dell'impermeabilizzazione del suolo, modifica conseguentemente l'attuale assetto idrogeologico della zona, con prevedibili ricadute negative sulle già critiche condizioni idrauliche del fosso degli Uscenti.
- Per limitare quindi gli effetti della trasformazione d'uso del suolo sugli eventi di piena, andrà prevista la realizzazione di vasche di laminazione, secondo le modalità riportate in premessa;
- Si richiama all'osservanza del R.D. 523/1904 per ciò che riguarda le distanze, gli interventi e gli scarichi sui corsi d'acqua demaniali.

A tal proposito si ricorda che qualsiasi intervento compresi gli scarichi, su corsi d'acqua demaniali è soggetto a preventiva autorizzazione da parte di questo Servizio.

TAVOLA N.2

ST1-P10 Comparto residenziale “Orti Garibaldi 3”

ST1-P04 Comparto residenziale “Orti Garibaldi 1”

ST1-P08 Comparto residenziale “Orti Garibaldi2”

Nella tavola delle criticità allegata al piano è segnalata nella zona il deterioramento della fognatura mista, in corrispondenza degli innesti con le tubazioni provenienti dalle mura cittadine.

Si ripropone di valutare la possibilità di realizzare, oltre alla nuova condotta dell'ASET, un nuovo collettore per lo scarico a mare.

ST3-P14 Comparto terziario “ex Mulino Albani”

ST3-P15 Comparto artigianale “via Pisacane”

ST3-P16 Comparto a servizi “via Pisacane”

Come segnalato nella tavola delle criticità allegata al piano la realizzazione nella zona del nuovo collettore, in corso di progettazione a carico dell'Amministrazione Comunale, porrebbe rimedio alle problematiche derivanti all'inadeguatezza dell'attuale sistema di smaltimento delle acque bianche.

ST3-P10 Comparto a destinazione mista “viale Piceno 2”

L'area è lambita sul tratto di confine a sud dalla perimetrazione del P.A.I. dell'Autorità di Bacino Regionale, che delimita l'area esondabile del fiume Metauro.

A protezione delle future edificazioni andrà mantenuto un ambito di rispetto di almeno 20 metri dal limite dell'area a rischio R4, da destinarsi a verde, evitando la realizzazione di superfici impermeabilizzate.

Per limitare l'incremento indotto dalla nuova urbanizzazione sulla zona già caratterizzata da vulnerabilità idrologica, si rende necessaria la realizzazione di una vasca di laminazione, calcolata con le modalità indicate in premessa.

ST3-P06 Comparto a destinazione mista “ex Zuccherificio”

Per l'attuazione delle previsioni urbanistiche si ribadisce il rispetto delle prescrizioni impartite nei precedenti pareri, espressi da questo Servizio sul P.R.G. revocato.

E' attualmente in corso l'istruttoria da parte di questo Servizio per la valutazione del piano attuativo, in variante allo strumento urbanistico generale, riguardante la medesima area.

ST3-E08 Comparto produttivo loc. Ponte Metauro

La zona di completamento pressoché saturata è lambita sul lato sud dalla fascia di esondazione del Fiume Metauro, definita nel P.A.I. Regionale.

Eventuali nuove edificazioni andranno ubicate a non meno di 20 metri dal limite di tale ambito.

ST3-E09 Comparto verde attrezzato “Lago Vitali”

L'area ricade interamente all'interno della perimetrazione del P.A.I. Regionale che individua la zona esondabile del Fiume Metauro.

Ne consegue che potranno attuarsi i soli interventi consentiti dall'art.9 delle corrispondenti norme di attuazione del P.A.I. che escludono nuove costruzioni, così come ampliamenti degli edifici esistenti, altrimenti previsti per le “Zone agricole di ristrutturazione ambientale E4” di che trattasi.

ST6-P45 Comparto di riqualific. a carattere turistico ricreativo “Metaurilia 1”

ST6-E01 Comparto “artigianale Metaurilia”

ST6-P51 Comparto artigianale loc.Tombaccia

Zone B5.2 –Residenziali di completamento della “Borgata rurale Metaurilia”

L'evento calamitoso nel novembre 2005 ha provocato il cedimento per sifonamento dell'argine in sponda destra del fiume Metauro, con conseguente allagamento delle zone di Tombaccia e Metaurilia.

Conseguentemente è stata redatta una planimetria che individua graficamente le zone allagate, predisposta sulla base di riscontri, sopralluoghi, testimonianze, quote della Carta Tecnica Regionale, ecc..., allegata alla documentazione prodotta.

Lo studio successivamente commissionato da questo Servizio per effettuare un esame accurato di tutto l'argine destro, dal ponte della ferrovia a quello dell'autostrada, ha messo in evidenza la necessità di opere di rinforzo delle arginature, per adeguarle alle esigenze di tenuta idraulica e di resistenza al sifonamento.

Alla luce del singolare quanto problematico scenario sopra sintetizzato in corso di evoluzione, appare evidente che sull'area a rischio di nuova individuazione, così come cartografata nell'allegata relazione geologica del 20/05/2006 a firma del geol. Vittorio Longhini, che interessa le aree urbanistiche sopra elencate, comprese le zone di completamento, possano attuarsi i soli interventi di conservazione e riduzione della vulnerabilità del patrimonio edilizio esistente, escludendo nuove edificazioni, ampliamenti, piani interrati e seminterrati.

ST5-E07 Comparto produttivo “Collaterale mercato ortofrutticolo”

L'attuazione delle previsioni urbanistiche già in essere sull'area trattata, che risulta attraversata da un corso d'acqua demaniale, si ritiene subordinata al rispetto delle prescrizioni richiamate nella corrispondente scheda tecnica relativa al Comparto ST5-E07, inserita nell'allegato elaborato di piano “*Schede tecniche dei Comparti Unitari*”, segnatamente per ciò che concerne le verifiche da effettuare e le distanze minime da detto corso d'acqua.

TAVOLA N.3

ST5-P37 Comparto produttivo loc.Bellocchi

Il corso d'acqua demaniale denominato fosso della Carrara che lambisce l'area trattata è notoriamente interessato da problematiche di ordine idraulico, ingenerate principalmente dall'andamento sinuoso e irregolare di alcuni tratti e dalle numerose alterazioni, deviazioni e tombinamenti che lo hanno interessato.

Il corso d'acqua è pertanto soggetto a frequenti esondazioni, segnatamente in corrispondenza degli attraversamenti stradali, nonché a fenomeni di erosione spondale.

In relazione a quanto sopra la proposta di trasformazione urbanistica dell'area trattata, limitrofa a detto settore idraulico, si ritiene attuabile purché vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

- Sulla base di uno specifico studio idraulico si dovrà prevedere una deviazione del fosso esistente, per il tratto che va dalla Superstrada fino al recapito sul Canale Albani. Il nuovo tracciato che percorrerà lateralmente il comparto ST5-P37, debitamente dimensionato, dovrà avere un andamento rettilineo, evitando cambi di direzione e ostacoli al libero deflusso delle acque.
- Si dovrà procedere anche alla regolarizzazione del tratto di corso d'acqua posto immediatamente a monte della superstrada e delimitato dal comparto ST5-E29, che presenta in più tratti un andamento sinuoso e ripetute deviazioni, cause di frequenti esondazioni e marcati fenomeni di erosione spondale.
In tale tratto andrà inoltre realizzata una vasca di espansione, volta a dissipare la velocità delle acque di circolazione, per favorirne il regolare deflusso nel tratto intubato immediatamente a valle, in corrispondenza dell'attraversamento della Superstrada.
- Considerate le ragguardevoli dimensioni del Comparto ST5-P37 e la sua destinazione urbanistica che comporterà la realizzazione di estese superfici impermeabilizzate, andrà prevista la realizzazione di vasche di laminazione, secondo le modalità indicate in premessa, con scarico diretto sul Canale Albani. Quanto prescritto al fine di limitare possibili effetti negativi della trasformazione d'uso del suolo sugli eventi di piena del settore idraulico in progetto.
- Le prescrizioni di cui sopra, relative alla sistemazione del fosso della Carrara, sono in questa fase orientative in quanto il Servizio si riserva di valutare, nell'ambito dello strumento attuativo, il progetto definitivo di sistemazione del corso d'acqua, sulla scorta della specifica documentazione e dello studio idraulico da prodursi allo scopo, riservandosi di individuare in quella sede ulteriori e/o diverse prescrizioni. Va da sé che a perfezionamento della procedura si dovrà promuovere la pratica di demanializzazione dei nuovi tratti del corso d'acqua e di eventuale sdemanializzazione.
- Dal fosso demaniale così come per i nuovi settori idraulici in progetto andranno mantenute le distanze minime fissate dal R.D. n.523/1904.

ST5-E23 Comparto produttivo loc. Bellocchi

ST5-E34 Comparto produttivo "via Toniolo" loc. Bellocchi

Ricollegandosi alle argomentazioni in precedenza sviluppate si dovrà procedere al rilievo dell'attuale tratto del fosso della Carrara, che dalla Superstrada attraversa i comparti ST5-E23 e ST5-E34 fino all'immissione nel Canale Albani.

Contestualmente andrà valutata la sua funzione idraulica, in relazione al prescritto diversivo, individuando e documentando le eventuali criticità presenti.

Nell'ottica di una complessiva sistemazione del fosso della Carrara nell'ambito trattato, sulla scorta di quanto riscontrato, andranno quindi individuati eventuali interventi atti ad adeguare anche tale settore idraulico, sempre da concordarsi preventivamente con questo Servizio e comunque soggetti ad autorizzazione ai sensi del R.D. n.523/1904.

ST5-P38 Comparto riqualificazione ambientale “ex Dicomar”

L'attuazione delle previsioni urbanistiche si ritiene subordinata alle prescrizioni riportate nella corrispondente scheda, inserita nell'allegato elaborato di piano “*Schede tecniche dei Comparti Unitari*”, segnatamente per ciò che concerne le verifiche da effettuare e le distanze minime dalla zona esondabile dal fiume Metauro.

ST5-P36 Comparto riqualificazione ambientale “Frantoio Lim”

La zona, attualmente adibita a Frantoio inerti, è delimitata su un lato dal Canale Albani e sull'altro risulta interessata per una buona porzione dalla perimetrazione dell'*area esondabile in eventi eccezionali* delle pericolosità geologiche.

Considerata la particolare conformazione morfologia dell'area, residuale di attività estrattiva, congiuntamente alla evidente vulnerabilità idraulica, la realizzazione di nuove edificazioni si ritiene compatibile esclusivamente all'interno della fascia di territorio, già parzialmente edificato, che si sviluppa lungo il Canale Albani.

Tale ambito ritenuto edificabile, della profondità massima di 40 m dal Canale Albani, viene per maggior comprensione evidenziato con tratteggio viola nelle tavole n. 3 e 03 di piano.

Qualsiasi trasformazione andrà comunque supportata da uno specifico studio geologico-geomorfologico idrogeologico e idraulico, completo di profili quotati dell'area, del corso d'acqua e della sponda opposta.

Andrà comunque mantenuta una zona di rispetto inedificabile di almeno 20 metri, dal limite della perimetrazione dell'*area esondabile in eventi eccezionali* delle pericolosità geologiche.

Conclusivamente si prescrive sull'intero comparto il divieto assoluto di eseguire piani interrati o seminterrati e in generale scavi e/o sbancamenti di qualsiasi natura (salvo quelli strettamente necessari alla esecuzione di opere fondali).

ST5-P40 Comparto riqualificazione ambientale “Frantoio CPM” loc. Falcineto

Per il comparto in argomento, dove è presente una cava di inerti, valgono le prescrizioni riportate nella corrispondente scheda inserita nell'allegato elaborato di piano “*Schede tecniche dei Comparti Unitari*”, in particolare per ciò che concerne le verifiche da effettuare e le distanze minime dalla zona esondabile dal fiume Metauro.

Appare rilevante segnalare quanto appreso dalla relazione geologica allegata in merito allo stato dell'argine, che risulta nel tratto interessato interrotto in alcuni tratti, a seguito d'interventi antropici.

ST5-P55 Comparto produttivo Bellocchi via Papiria

Andrà mantenuta una distanza inedificabile di almeno 10 metri dal limite esterno del canale Albani e prevista sull'area di significativa estensione la realizzazione di vasche di laminazione, secondo le modalità indicate in premessa, con scarico diretto sul Canale Albani.

ST5-P30 Comparto residenziale loc. Bellocchi

ST5-P44 Comparto residenziale di espansione Bellocchi

Qualora si prevedano nuovi scarichi di acque provenienti dai comparti proposti sul fosso degli Uscenti, palesemente interessato da problematiche di ordine idraulico o su altri corsi d'acqua non adeguati a smaltirle, si dovranno individuare gli interventi necessari al loro adeguamento, attraverso puntuali studi idraulici, nonché alla realizzazione di vasche di laminazione.

ST5-P19 Comparto peep loc. Bellocchi

Per le problematiche di ordine idrogeologico ed idraulico legate alla presenza sul limite dell'area del fosso degli Uscenti, si rimanda alle prescrizioni imposte nel parere n. 2079/05 del 15/06/2005, espresso da questo Servizio sullo strumento attuativo.

ST5-P42 Comparto residenziale di espansione loc. Bellocchi

La previsione urbanistica riguarda una zona di notevole estensione, lambita sul confine nord, nord-ovest dal corso d'acqua demaniale denominato fosso degli Uscenti.

Pertanto lo strumento attuativo si ritiene vincolato alle risultanze di puntuale studio idraulico, condotto con T.R. di 200 anni, volto ad individuare le eventuali aree esondabili che non potranno essere edificate ma destinate a verde.

L'utilizzo a scopi urbanistici dell'area si ritiene inoltre subordinato alle seguenti prescrizioni:

- Per limitare possibili effetti negativi della trasformazione d'uso del suolo sugli eventi di piena del fosso degli Uscenti, si dovrà prevedere la realizzazione di vasche di laminazione con scarico su detto settore idraulico;
- Andrà previsto il consolidamento degli argini del corso d'acqua e l'adeguamento dell'attraversamento della strada comunale sul limite dell'area, la cui luce risulta ridotta rispetto alla sezione dell'alveo, come evidenziato nell'allegata tavola delle criticità;
- Qualsiasi intervento da eseguirsi su corsi d'acqua demaniali, compresi gli scarichi, andranno preventivamente autorizzati da questo Servizio, ai sensi del R.D. n.523/1904;
- Dal ciglio di sponda o piede dell'argine del fosso degli Uscenti andrà comunque mantenuto un ambito di rispetto a verde, di almeno 10 metri, come fissato dal R.D. n.523/1904;

ST5-P46 Comparto di espansione residenziale loc. Rosciano 1

Il corso d'acqua, affluente di sinistra del fosso degli Uscenti, che delimita il confine ovest dell'area presenta problematiche di ordine idraulico, rilevate nell'allegata tavola delle criticità.

Nel dettaglio emergono situazioni di inadeguatezza sia dell'attraversamento sulla S.S. Flaminia che di alcuni altri attraversamenti privati, che congiuntamente alla quota di scorrimento del corso d'acqua, rialzata di alcuni metri rispetto alla vicina zona industriale, determinano una situazione di pericolosità.

Nell'ambito dello strumento attuativo andranno pertanto affrontate tali problematiche, programmando interventi volti almeno alla riduzione dei rischi presenti, sulla base di un progetto unitario da concordarsi preventivamente con questo Servizio.

Andrà comunque mantenuta una fascia di rispetto inedificabile di almeno 10 m dal fosso in argomento.

Si prescrive inoltre la realizzazione di un adeguato sistema di regimazione e raccolta delle acque superficiali, anche provenienti da monte e di limitare significativi sbancamenti al piede del versante

ST5-P50 Comparto di ricucitura urbana loc. Cuccurano 1

Dalla documentazione geologica fornita emerge che l'area è posta nella parte bassa di un versante, caratterizzato da pendenze superiori al 30%.

Si dà per scontato che in fase progettuale, sulla base di un dettagliato rilievo plano-altimetrico, si posizioneranno le edificazioni esclusivamente nelle zone con pendenza inferiore al 30%.

Si ritiene tuttavia di dover evidenziare già da ora che lo schema urbanistico proposto nella corrispondente scheda ST5-P50 andrà modificato, ubicando la zona edificabile a valle del comparto e conseguentemente a verde la porzione a ridosso della scarpata, per una profondità non inferiore a 15 m dal piede della stessa.

La zona ritenuta inedificabile andrà destinata a verde, adottando tecniche di copertura superficiale del terreno, con rivestimenti arbustivi e arborei che contribuiscano con il loro apparato radicale al miglioramento delle condizioni di stabilità generale del sito, salvaguardando la sovrastante scarpata.

In fase attuativa nell'ambito della documentazione geologico-geotecnica da prodursi si dovrà anche valutare con attenzione, attraverso puntuali verifiche di stabilità estese alla zona acclive, l'eventualità di dover ricorrere a interventi di consolidamento sul versante, preferibilmente con tecniche di ingegneria naturalistica, per conseguire un soddisfacente grado di stabilità.

Per la realizzazione dell'intervento urbanistico andrà mantenuto quanto più inalterato l'attuale profilo morfologico dell'area, limitando le movimentazioni di terreno per sterri e riporti.

Si prescrive infine la realizzazione di un efficiente ed idoneo sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali, comprese quelle provenienti dal versante a monte.

ST5-P20 Comparto residenziale “ex Cementificio Cuccurano”

Valgono sull'area le stesse considerazioni e prescrizioni dettate per il “comparto di ricucitura urbana loc. Cuccurano 1” ST5-P50, per ciò che riguarda l'acclività, compresa la modifica allo schema urbanistico allegato, posizionando il verde nelle zone maggiormente acclivi.

Andrà inoltre lasciato un margine di rispetto inedificabile di almeno 15 m dal piede delle scarpate antropiche sul limite dell'area, le quali dovranno essere oggetto di una attenta verifica, volta a valutarne l'attuale stabilità, individuando di conseguenza gli interventi necessari al loro consolidamento.

Oltre a ciò l'ambito in argomento si caratterizza per la presenza di corsi d'acqua, oggetto nel tempo di interventi di varia natura, aspetto questo non sufficientemente evidenziato né trattato nella documentazione esaminata.

Si rimanda quindi allo strumento attuativo il puntuale rilievo dell'assetto idrologico della zona, mirato da un lato a individuare e almeno ridurre eventuali criticità presenti e dall'altro a regolarizzare, anche catastalmente, le proprietà demaniali e non, in relazione alla funzione idraulica attualmente assolta dai corsi d'acqua interessati.

Quanto sopra richiesto andrà prodotto contestualmente all'intervento di trasformazione urbanistica in progetto e sottoposto a preventiva valutazione da parte di questo Servizio, ai sensi del R.D. n.523/1904.

Nella progettazione urbanistica si dovrà prevedere una fascia di rispetto inedificabile di almeno 10 metri dai corsi d'acqua presenti, salvo ulteriori misure indotte dal rischio di esondabilità, anch'esso da verificarsi in fase attuativa.

ST5-P25 Comparto direzionale “Banca di Credito Cooperativo di Cuccurano”

La porzione a monte dell'area, debolmente acclive nella fascia di valle, è caratterizzata da pendenze superiori al 30%.

Si esprime quindi parere favorevole all'utilizzo dell'area a scopi urbanistici, subordinandolo tuttavia al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- A supporto dell'intervento andrà redatto un puntuale studio geologico-geotecnico, basato su un'adeguata campagna geognostica, con prove in situ ed in laboratorio, teso a definire un preciso modello litostratigrafico e fisico dei terreni interessati;
- Si ritiene non idonea alla edificazione la porzione evidenziata con tratteggio rosso nella scheda ST5-P25 allegata al piano, che comprende sia la zona con acclività proibitiva che un

appropriato ambito di rispetto dalla stessa, con conseguente modifica dello schema urbanistico proposto;

- La zona ritenuta inedificabile, da destinarsi a verde, andrà dotata di un idoneo sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali, evitando dispersioni incontrollate sulla zona a valle da edificare. In tale ambito andranno inoltre evitate significative movimentazioni di terreno per sterri e riporti, mantenendo quanto più inalterato l'attuale profilo morfologico;
- La redazione dello strumento attuativo sarà comunque condizionata ai risultati di un rilievo plano-altimetrico che individui puntualmente le porzioni con pendenza superiore al 30%, da non destinare all'edificazione;
- Andranno inoltre condotte analisi di stabilità sui profili attuali e di progetto, estesi ad un intorno significativo, in condizioni statiche e dinamiche, che consentano di accertare l'eventuale necessità di procedere con interventi di consolidamento sulla zona maggiormente acclive, per garantirne la stabilità a lungo termine;
- L'area andrà dotata di un idoneo sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali, anche provenienti dal versante a monte.

ST5-P12 Comparto completamento loc. Carrara Alta

L'edificazione in progetto andrà ubicata ad almeno 10 metri dal piede della scarpata che delimita l'area.

In fase attuativa a corredo della prevista documentazione geologica-geotecnica andranno condotte puntuali verifiche di stabilità sul versante a monte della zona.

Si dovranno assolutamente evitare significativi sbancamenti in corrispondenza del lato a monte, comunque da presidiarsi con idonee opere di contenimento drenate.

ST5-P35 Comparto residenziale loc. Carrara

In merito a tale comparto, si riporta quanto evidenziato al punto n.9 della tavola delle criticità allegata, in merito alle potenziali problematiche idrauliche del vicino fosso della Carrara, nel passaggio sotto il ponte della S.S. Flaminia.

Si rileva in tale tratto un brusco cambiamento di direzione, origine di possibili turbolenze, chiaramente di ostacolo al libero deflusso delle acque.

In sede di strumento attuativo andranno debitamente affrontate dette problematiche, proponendo soluzioni tecniche volte almeno a ridurle.

ST5-E31 Comparto residenziale "Completamento nucleo di Ponte Murello"

La zona ove ricade il Comparto in argomento è soggetta a frequenti allagamenti, imputabili per lo più al restringimento dell'alveo del fosso Rio Secco, in corrispondenza dell'attraversamento sulla linea ferroviaria, nonché ad una serie di attraversamenti inadeguati in corrispondenza di accessi privati presenti sul fosso del Cerreto, prima della confluenza nel Rio Secco (punti n.1 e 2 della tavola delle criticità).

E' auspicabile che tali situazioni di rischio vadano rimosse, promuovendo l'adeguamento di tali attraversamenti, sulla base di un appropriato studio idraulico.

Gli interventi da eseguirsi sui corsi d'acqua demaniali andranno preventivamente concordati con questo Servizio, preposto al rilascio della prescritta autorizzazione, ai sensi del R.D. n.523/1904.

ST5-P56 Comparto residenziale loc. Cannelle

Nel tratto della zona che confina con il fosso andrà individuato un margine di rispetto non inferiore a 10 metri dallo stesso, da destinare a verde, come giustappunto previsto nello schema urbanistico proposto.

Il progetto del previsto ponte sul fosso è soggetto preventiva autorizzazione da parte di questo Servizio, ai sensi del R.D. n.523/1904.

TAVOLA N.4

Un discorso a parte merita l'ambito territoriale che si sviluppa lungo il litorale Adriatico tra il Ponte Metauro e Marotta che risulta inciso da numerosi corsi d'acqua, sia demaniali che privati.

Le manomissioni ed i tombinamenti, spesso inadeguati con notevole riduzione della sezione di deflusso, attuati su detti corsi d'acqua, congiuntamente alla scarsa manutenzione, sono i principali fattori che determinano nella zona frequenti fenomeni di esondazione ed allagamenti.

In relazione a quanto sopra argomentato ancor prima di attuare le nuove previsioni urbanistiche si dovrà procedere alla redazione di una specifica carta idrologica della zona, sulla base di un rilievo dei corsi d'acqua esistenti così come di tutte le varie criticità presenti, analizzate e relazionate puntualmente.

Lo scopo di quanto richiesto è in ultima analisi quello di individuare, partendo dall'esame del territorio ed elaborando studi appropriati, soluzioni tecniche e interventi volti se non altro a mitigare il rischio attuale, che subirà un sensibile aggravamento a seguito delle significative trasformazioni urbanistiche in progetto.

ST3-E10 Comparto verde attrezzato "Lago Pierpaoli"

L'area in argomento risulta totalmente interessata dall'ambito di esondazione del Fiume Metauro perimetrato nella cartografia del P.A.I. dell'Autorità di Bacino Regionale con grado di rischio R2 nonché nella carta delle pericolosità, come zona con esondazione probabile.

Ne consegue che sull'area siano possibili i soli interventi consentiti dall'art 9 delle norme di attuazione del P.A.I., che escludono nuove edificazioni.

ST3-E11 Laboratorio di ecologia all'aperto

L'area è ubicata in sinistra idrografica del fiume Metauro e interessata su tale lato dalla fascia di territorio inondabile, cartografata dal P.A.I. dell'Autorità di Bacino Regionale con grado di rischio R2.

Per quanto sopra eventuali edificazioni andranno ubicate a non meno di 20 metri dal suddetto limite P.A.I..

ST6-P48 Comparto residenziale di ricucitura località caminate 1 ST6-P24 Comparto residenziale e commerciale "Camate"

Oltre alle specifiche indagini geologiche-geotecniche richieste dalla normativa andranno condotte verifiche di stabilità globali sul versante a monte, caratterizzato da rilevante acclività.

Sulle aree trattate andranno inoltre evitate significative movimentazioni del terreno per sterri e riporti e realizzato un efficiente sistema di regimazione delle acque superficiali, comprese quelle provenienti da monte.

ST6-P49 Comparto residenziale di ricucitura in località Caminate 2 **ST6-P25 Comparto residenziale “Peep Caminate”**

Le aree si sviluppano su una zona di versante caratterizzata verso valle da una discreta acclività e da terreni di natura argillosa.

L’attuazione delle previsioni urbanistiche si ritiene subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Su tutta l’area andranno evitate rilevanti movimentazioni di terreno, limitando gli sbancamenti e riporti, segnatamente in corrispondenza del ciglio della scarpata a ridosso della strada comunale;
- Eventuali sbancamenti e riporti, anche se di modeste dimensioni, dovranno essere presidiati da adeguate opere di contenimento drenate, immorsate nella formazione geologica di base integra e compatta;
- Oltre alle specifiche indagini geologiche-geotecniche richieste dalla normativa andranno condotte verifiche di stabilità globali e locali sull’intero versante, nelle sezioni più critiche e adottando parametri di geotecnica più penalizzanti, sullo stato attuale e di progetto, in condizioni statiche e dinamiche;
- Le fondazioni degli edifici in progetto andranno immorsate all’interno della formazione geologica di base integra e compatta;
- Si dovrà provvedere alla corretta regimazione di tutte le acque superficiali, comprese quelle provenienti da monte;
- Le edificazioni dovranno essere poste a non meno di 15 m dal ciglio della scarpata a ridosso della strada comunale;
- Le porzioni che ricadono all’interno della zona con acclività superiore al 30% non andranno destinate all’edificazione.

ST6-P08 Comparto Turistico Commerciale “autodemolitore Torrette”

Per l’attuazione delle previsioni urbanistiche si ribadisce il rispetto delle prescrizioni riportate nella corrispondente scheda inserita nell’allegato elaborato di piano ”*Schede tecniche dei Comparti Unitari*” per ciò che concerne le verifiche idrauliche per valutare l’eventuale rischio esondazione, il rispetto dalle proprietà demaniali ai sensi de R.D. 523/1904 e le verifiche del sito ai sensi del D.M. 471/99.

ST6-P36 Comparto villaggio turistico Torrette

L’area di fondovalle compresa tra il litorale è la zona collinare, pressoché pianeggiante, è lambita sul lato nord dal corso d’acqua demaniale denominato fosso di Tombaccia.

Si ritiene che l’attuazione delle previsioni urbanistiche, con ulteriori apporti idrici sul fosso di Tombaccia, non possa prescindere dall’adeguamento di quest’ultimo allo smaltimento delle portate attese, attraverso l’esecuzione di tutti gli interventi necessari, sulla base su un puntuale studio idraulico da condursi a tale scopo.

Si rileva in particolare l’inadeguatezza del corso d’acqua in corrispondenza della linea ferroviaria, così come riportato nella tavola delle criticità allegata.

Si ribadisce il limite di rispetto dal piede dell’argine o ciglio di sponda del corso d’acqua demaniale pari m.10 che andrà destinato a verde.

Nell’ambito d’intervento andrà comunque prevista la realizzazione di una vasca di laminazione, secondo le modalità indicate in premessa.

ST6-P09 Comparto turistico campeggio Torrette A **ST6-P10 Comparto turistico campeggio Torrette B**

Immediatamente a monte delle aree, in corrispondenza dell'attraversamento della S.S. Adriatica il corso d'acqua demaniale, denominato Rio di Marsigliano, è soggetto a frequenti esondazioni per l'inadeguatezza del manufatto e per possibili occlusioni.

Pertanto, le previsioni urbanistiche proposte sulle aree limitrofe, destinate a campeggio, potranno attuarsi a condizione che si proceda all'adeguamento del corso d'acqua allo smaltimento delle portate attese, con tempi di ritorno di 200 anni.

L'intervento di adeguamento andrà progettato sulla base di un puntuale studio idraulico, esteso fino alla foce e per un tratto significativo a monte delle aree trattate, comunque da concordarsi preventivamente con lo scrivente Servizio.

Gli interventi edilizi dovranno risultare rispondenti al disposto del R.D. 523/1904, per quanto riguarda le distanze minime dal Rio di Marsigliano.

ST6-E04 Comparto residenziale "Torroni" loc. Torrette

L'area pianeggiante di notevole estensione, ubicata tra il litorale e la zona collinare, è attraversata da diversi fossi privati e lambita a nord dal corso d'acqua demaniale, denominato Rio Marsigliano.

Come già in precedenza evidenziato per i Comparti ST6-P09 e P010, in corrispondenza dell'attraversamento della S.S. Adriatica il corso d'acqua è soggetto a frequenti esondazioni per l'inadeguatezza del manufatto e per possibili occlusioni.

Pertanto anche la previsione urbanistica in esame potrà attuarsi a condizione che si proceda all'adeguamento del corso d'acqua allo smaltimento delle portate attese, con tempi di ritorno di 200 anni.

L'intervento di adeguamento andrà progettato sulla base di un puntuale studio idraulico, esteso fino alla foce e per un tratto significativo a monte delle aree trattate, comunque da concordarsi con lo scrivente Servizio.

Considerata l'estensione dell'area, al fine di gravare ulteriormente sull'assetto idrogeologico locale già precario si prescrive inoltre la realizzazione una vasca di laminazione, rispondente alle caratteristiche costruttive in premessa.

Gli interventi edilizi dovranno risultare rispondenti al disposto del R.D. 523/1904, per quanto riguarda le distanze minime dal Rio di Marsigliano.

ST6-P18 Comparto funzionale integrato "Fantasy World" loc. Torrette

L'area pianeggiante di notevole estensione, ubicata tra il litorale e la zona collinare, è attraversata da diversi fossi privati, la maggior parte dei quali con molta probabilità non recapitano a mare.

Per non gravare ulteriormente sull'assetto idrogeologico locale già precario, tenuto anche conto della notevole estensione dell'area da urbanizzare, si prescrive la realizzazione di una vasca di laminazione, con le modalità indicate in premessa.

ST6-P46 Comparto artigianale località Ponte Sasso

Il comparto è ubicato immediatamente a valle dell'autostrada in zona pianeggiante e risulta lambito nel lato sud dal fosso demaniale, denominato Rio Crinaccio.

Al fine di non gravare ulteriormente sull'assetto idrogeologico locale, già precario, si prescrive la realizzazione sull'area di una vasca di laminazione, con le modalità indicate in premessa,

Gli interventi edilizi dovranno risultare rispondenti al disposto del R.D. 523/1904, per quanto riguarda le distanze minime dal Rio Crinaccio.

ST6-E12 Comparto aree verdi a sud del Metauro 3
ST6-P37 Comparto completamento Torrette 1

In relazione all'attuazione delle previsioni urbanistiche andrebbero risolte le problematiche indicate nella tavola delle criticità, in merito al fosso demaniale in località Ponte Sasso, procedendo nello specifico all'adeguamento dell'attraversamento sulla SS.Adriatica.

Gli interventi edilizi dovranno risultare rispondenti al disposto del R.D. 523/1904, per quanto riguarda le distanze minime corso d'acqua demaniale

ST6-P44 Comparto sportivo loc. Marotta
ST6-E09 Comparto residenziale "Il giardino dei Pini" loc. Marotta
ST6-E09 Comparto residenziale "La Fontanella" loc. Marotta
ST6-E10 Comparto residenziale "La Fontanella" loc. Marotta
ST6-E11 Comparto residenziale "Marotta 1"

Si rileva nella tavola delle criticità allegata la presenza di un tratto di fosso tombinato in via Ferrari, che riduce la sua sezione in corrispondenza della S.S. Adriatica.

Sarebbe auspicabile prevedere quindi all'adeguamento di tale tratto intubato alle portate desunte, con tempi di ritorno di 200 anni.

ST6-E07 Comparto artigianale loc. Ponte Sasso

L'area è parzialmente interessata da una frana cartografata dal P.A.I. dell'Autorità di Bacino regionale, con grado di pericolosità P2.

Si esprime parere favorevole all'utilizzo dell'area a scopi urbanistici, previa esecuzione di indagini nel rispetto del DM. 11/03/1988 e nel rispetto delle vigenti normative tecniche.

ST6-P32 Comparto residenziale "Marotta A"
ST6-P33 Comparto residenziale "Marotta B"
ST6-P34 Comparto residenziale "Marotta C"

L'ambito territoriale interessato dalle aree di nuova previsione urbanistica è notoriamente gravato da problematiche di ordine idrologico, legate alla carenza di un adeguato reticolo idrografico superficiale con sbocco a mare, in grado di regimare e smaltire efficacemente sia le acque ricadenti che quelle di dilavamento superficiale, provenienti dal versante a monte

Risulta evidente che per l'attuazione delle previsioni urbanistiche dei tre comparti proposti, che investono una significativa porzione del territorio, andrà progettato un adeguato sistema di regimazione e quindi di smaltimento delle acque superficiali, debitamente dimensionato per portate con tempi di ritorno non inferiori ai 50 anni.

Nell'ambito d'intervento andrà comunque prevista la realizzazione di una vasca di laminazione, secondo le modalità indicate in premessa.

In fase attuativa il progetto delle suddette opere sarà soggetto a valutazione da parte di questo Servizio.

Si riportano inoltre le seguenti prescrizioni generali, anche in merito alla vigenti norme:

- Negli interventi si dovranno rispettare le distanze minime dalla sponda o piede dell'argine di corsi d'acqua demaniali, fissate dal R.D. n.523/1904, pari a metri quattro per le piantagioni e movimenti di terreno e di metri dieci per le strutture e gli scavi.
- Come previsto dal R.D. n.523/1904 qualsiasi intervento da eseguirsi su corsi d'acqua demaniali, con particolare riferimento agli attraversamenti e agli scarichi, dovrà essere preventivamente autorizzato.
- La previsione di scarico di acque provenienti dalle zone di piano su fossi o corsi d'acqua in genere, anche non demaniali, dovrà essere supportata da una valutazione, preferibilmente con verifica idraulica, sull'idoneità del corpo ricettore allo smaltimento delle portate in progetto prevedendo, nel caso, gli interventi necessari per l'adeguamento.
- In fase di progettazione dei piani attuativi si dovrà evitare il posizionamento dell'edificato nelle porzioni di comparto con pendenze superiori al 30%.
- Per le aree di piano che interferiscono con le zone cartografate nel P.A.I. dell'Autorità di Bacino Regionale, gli interventi dovranno tenere conto delle relative norme.
- Nelle aree caratterizzate da significativa acclività, in sede di strumento urbanistico attuativo andranno condotte verifiche di stabilità del pendio, in osservanza di quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica.
- Nelle zone interessate le previsioni urbanistiche tengano conto delle limitazioni introdotte dal D.Lgs n.152 del 11/05/1999 sulla tutela delle acque dall'inquinamento e successive modifiche ed integrazioni.
- Per tutte le aree di nuova previsione urbanistica che in qualche modo interferiscono con corsi d'acqua o sono localizzate nelle vicinanze degli stessi occorrerà valutare, con opportune verifiche, l'eventuale rischio di esondazione.
- Negli interventi urbanistici, dove interessati, si dovrà tener conto di quanto disposto all'art.13 del PPAE ad oggetto "Recupero e riutilizzo di inerti da attività private diverse dalle demolizioni.

Gli interventi edilizi, la cui esecuzione resta subordinata all'osservanza degli adempimenti previsti nella Parte II Capo IV del D.P.R. n°380/2001 e nelle LL.RR. n.ri 33/84 e 18/87, dovranno risultare rispondenti alle disposizioni contenute nelle specifiche norme tecniche con particolare riguardo alle indagini previste dal D.M. 11.03.1988.

Le sopra esposte prescrizioni dovranno essere esplicitamente richiamate nell'atto di approvazione dello strumento urbanistico.

Nel caso in cui vengano apportate modifiche agli elaborati allegati al presente parere dovrà inoltrarsi apposita richiesta di riesame.

Si restituisce copia degli elaborati presentati opportunamente timbrata.

Cordiali saluti

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
(Dott.Ing. Luciano Zengarini)