



Rif. P.G. n.987854 del 07/08/2023
 Cod.Fasc.420.60.70/2022/GCMN|3373
 (3976/23)

Spett.le
Comune di fano
Settore IV - Urbanistica
Via M.Froncini n.2 – 61032 Fano
 PEC:comune.fano@emarche.it

OGGETTO: Piano attuativo del Comparto ST5_P86 “Comparto commerciale e parcheggio di scambio via flaminia” tra statale n.3, località Forcolo e via Valeria Moriconi.
 Richiesta parere art. 89 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed accertamenti art. 10 Legge Regionale Marche 23 novembre 2011 n. 22.

Richiesta documentazione integrativa

La presente a riscontro della nota acquisita al protocollo regionale con n. 987854 in data 07/08/2023, con la quale è stata indetta la Conferenza di Servizi decisoria, da effettuarsi in forma simultanea ed in modalità sincrona per il giorno 19 settembre 2023 alle ore 10, finalizzata alla acquisizione degli atti di assenso necessari all'adozione del piano attuativo in oggetto, di competenza delle Amministrazioni e dei gestori di servizi pubblici coinvolti nella procedura.

Esaminata la documentazione resa disponibile in formato digitale, accedendo con apposita password al link indicato nella suddetta missiva, si comunica che per dare seguito all'istruttoria tecnica sui temi di competenza di questa struttura regionale, occorre fornire le integrazioni sotto descritte:

Aspetti geologici-geomorfologici-geotecnici e sismici

La Relazione geologica del luglio 2023, redatta dal Geol. Roberto Romagna, andrà integrata e implementata con i seguenti contenuti, con specifico riferimento alle disposizioni recate dal D.M. D.M. 17/01/2018 “*Aggiornamento Norme Tecniche per le Costruzioni*” e Circolare C.S. LL.PP. n 7/2019:

- Elaborare la ricostruzione dell'evoluzione geomorfologica dell'area su base storica, con individuazione del contesto tramite analisi foto-interpretativa multitemporale, ricerca di archivio e bibliografia, restituzione cartografica degli esiti della fotointerpretazione, valutazione delle pericolosità geologiche e geomorfologiche.
- Effettuare nuove indagini geotecniche in sito (almeno un sondaggio geognostico a carotaggio continuo nella porzione ove sono localizzate le prove DPSH - zona posta a N-W) e nuove prove penetrometriche nella parte ove risultano i sondaggi n.1-5-4 (zona posta a S-E) con eventuali prove geotecniche nei fori dei sondaggi, tarate sulla base del volume significativo, al fine di individuare, vista l'eterogeneità dei depositi alluvionali, l'esatta stratigrafia dei terreni presenti in sito, nonché per permettere la parametrizzazione dei valori di resistenza del terreno, anche tramite esecuzione di prove di laboratorio geotecnico su eventuali campioni indisturbati e/o disturbati.
- Relazione Geologica, Geotecnica e Sismica coerente con le indicazioni presenti nei capitoli n.6 “*Progettazione Geotecnica*” e n.7 “*Progettazione per azioni Sismiche*” delle NTC 2018, con modellazione geologica e geotecnica del sito.
- Valutare il coefficiente di sicurezza alla liquefazione alle profondità in cui si riscontrano terreni potenzialmente liquefacibili, prendendo in considerazione le condizioni più cautelative e penalizzanti (saturazione superficiale dei terreni), sia con metodi empirici che semplificati, in modo da esprimere il rischio di liquefazione in termini di fattore di sicurezza.
- Effettuare preferibilmente nuove indagini sismiche in sito sia di tipo attivo (parte posta a S-E) e più prove di tipo passivo (zone poste a N-O e S-E), con eventuale esecuzione di prove sismiche nei fori dei sondaggi, determinazione delle Vseq, modellazione sismica dell'area per valutare fenomeni di amplificazione locale.
- Analizzare gli spettri di frequenza, restituendo un grafico in cui si evidenzia l'andamento del rapporto tra le componenti orizzontali e verticale (H/V) alle varie frequenze, mettendo in evidenza la frequenza alla quale il moto del terreno viene amplificato per risonanza (frequenza fondamentale).



- Dimostrare la coerenza delle elaborazioni poste a supporto del piano con le disposizioni recate dalle norme dettate dalla microzonazione sismica di secondo livello del Comune di Fano, recepite nelle NTA del PRG.

Aspetti idrologici-idraulici

Dalla Verifica di compatibilità idraulica prodotta l'area di piano risulta soggetta a potenziale pericolosità idraulica, dovuta sostanzialmente dall'assenza nell'ambito territoriale di riferimento di un reticolo idrografico sviluppato e dalla carenza di un adeguato sistema di regimazione delle acque meteoriche, con particolare riferimento al sovrastante rilievo di Monte Giove e alla viabilità che delimita la zona oggetto di progettazione attuativa, come peraltro già rilevato nel parere di competenza n. 2990/2012. In particolare nella verifica si legge che negli anni 2010-2011 la zona oggetto di disamina risulta essere stata interessata da un evento di allagamento con acque miste a fango che sono defluite dal limitrofo rilievo di monte Giove, a causa della mancanza di regimazione e stante l'insufficienza dei fossi laterali lungo via Flaminia.

Nello studio si evidenzia inoltre che il comparto ST5_P86 presenta un assetto depresso rispetto alle strade pubbliche che lo delimitano su tre lati, risultando pertanto l'area di futura edificazione a rischio allagamento nell'ipotesi che si verificassero eventi simili a quello descritto in quanto, per le sue condizioni morfologiche, soffre di evidenti problemi di drenaggio delle eventuali acque dilavanti provenienti dal versante e dalla piattaforma stradale della Flaminia.

- Per quanto sopra l'ammissibilità delle previsioni del piano attuativo in relazione alla condizione di pericolosità idraulica accertata, si ritiene condizionata alla progettazione di dettaglio (planimetrie, profili, sezioni, particolari costruttivi, ecc...) di tutte le misure di mitigazione della pericolosità e del rischio idraulico ritenute necessarie dal Geol. Roberto Romagna, ai fini del conseguimento della compatibilità della trasformazione urbanistica in progetto sull'area interessata, in relazione alle pericolosità presenti.

Al riguardo si rileva che nella VCI viene prescritta quale ulteriore misura di mitigazione del rischio il divieto di realizzare piani interrati, di conseguenza si rende necessario l'adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione del piano attuativo (DOC.11), nelle quali invece si legge: *Al piano interrato è consentita l'edificazione anche esterna alla sagoma dell'edificio soprastante purché venga rispettato l'indice di permeabilità pari al 20% del lotto edificabile.*

- Il progetto di sistemazione idraulica dovrà basarsi su un rilievo di dettaglio dello stato di fatto, esteso su un ambito idraulicamente significativo rispetto alla zona di intervento, con una accurata analisi delle criticità presenti, ed essere supportato da uno specifico studio idrologico/idraulico, attraverso il quale si dimostri l'effettiva efficacia delle opere/interventi proposti in termini di riduzione della specifica pericolosità e quantomeno il non aggravamento delle attuali condizioni di rischio sulle aree esterne (scenario ante e post operam), ai sensi dell'art.10 della L.R. 22/2011 e secondo i correlati criteri tecnici approvati con D.G.R. 53/2014 e s.m. e linee guida.
- Tenuto conto degli effetti sul territorio dovuti ad eventi estremi collegati ai cambiamenti climatici e alla difficoltà di mantenere in piena efficienza idraulica la rete di drenaggio mediante periodica pulizia e manutenzione nel tempo, per garantire una maggior sostenibilità dell'intervento edificatorio appare opportuno considerare nella progettazione anche portate di carattere eccezionale.
- Per quanto attiene alla *Verifica di Invarianza Idraulica* ai sensi della L.R. 22/2011 e secondo i criteri tecnici di cui alla D.G.R. 53/2014, al preposto ufficio del Comune di Fano, a cui compete l'accertamento in ordine all'applicazione delle disposizioni rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica nell'ambito della progettazione delle opere di urbanizzazione, all'atto del rilascio del titolo abilitativo ad attività di trasformazione comportante variazione della permeabilità superficiale (Titolo I cap. 1.3 lett b), si fa presente quanto segue:
 - a. Si precisa che, diversamente da quanto affermato dal Geol. Roberto Romagna nella *Relazione di compatibilità idraulica* (luglio 2023), le previsioni del piano attuativo sono soggette all'applicazione delle misure compensative secondo i dettami dell'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali, non rientrando il sistema previsto in progetto, per lo smaltimento delle acque meteoriche nel terreno, nelle possibili fattispecie esenti indicate nelle Linee Guida - Allegato B - D.G.R. 53/2014.
 - b. In questa fase è stata prodotta la progettazione di dettaglio del solo dispositivo idraulico relativo alle aree pubbliche per una superficie di intervento di 6.862 mq, costituito da una vasca di laminazione filtrante attestata direttamente nel livello ghiaioso sabbioso a permeabilità elevata, dotata di troppo pieno allacciato alla fognatura pubblica previo sollevamento con pompa autoadescante. Diversamente per le parti private sono stati determinati, solo in via preliminare, i volumi accumulo e i valori massimi



di portata allo scarico, indicando genericamente l'adozione di sistemi simili a quello progettato, senza il supporto di studi di dettaglio basati su prospezioni o indagini che definiscano le condizioni idrogeologiche locali e la permeabilità dei terreni interessati dai dispositivi idraulici, che ne garantiscano la sostenibilità, *rimandando il dimensionamento definitivo delle vasche di laminazione ed alla relativa verifica della capacità di filtrazione una volta definiti i rispettivi progetti esecutivi con le esatte dimensioni e disposizioni degli edifici e delle superfici impermeabilizzate.*

- c. Per le aree private sia la rete acque bianche che detti dispositivi idraulici non risultano rappresentati nella specifico elaborato di piano Tavola 06D – *Rete fognate acque meteoriche -Invasi di laminazione e dispersione.*
- a. Si sottolinea che la somma dei volumi utili dei vari dispositivi idraulici, sommati all' 80% della capacità della rete fognaria in progetto, dovrà garantire il volume di accumulo complessivo determinato con specifico fogli di calcolo, considerando l'intera superficie interessata dal piano attuativo.
- b. Non è stato definito uno specifico piano di controllo, pulizia e manutenzione (ordinaria e straordinaria) che garantisca la piena efficienza nel tempo delle opere drenanti/disperdenti; quanto mai opportuno al fine di garantire adeguate condizioni di sicurezza e stabilità all'interno dell'area commerciale e del parcheggio di scambio, oltre ad evitare danneggiamenti alle strutture ed infrastrutture limitrofe.
- Le verifiche sopra menzionate dovranno essere corredate dello schema di Asseverazione sulla compatibilità idraulica delle trasformazioni territoriali (Verifica di compatibilità idraulica e Verifica invarianza idraulica) previsto dalla D.G.R. 53/2014, **debitamente compilato nelle sue parti salienti** e firmato dal/i professionista/i redattore/i.
 - Relativamente a quanto precede si ritiene dover evidenziare la coerenza delle richieste formulate dalla scrivente con i condizionamenti relativi alla *Compatibilità idraulica* riportati nella scheda tecnica del Comparto denominato AT-55-PA - *Intervento commerciale e parcheggio di scambio loc. Forcolo* nel nuovo P.R.G. del Comune di Fano attualmente in corso di adozione, che corrisponde al Comparto ST5_P86 in esame, dove fra le prescrizioni si legge in particolare:
 - *Verificare la consistenza delle rete fognaria meteorica esistente, le condizioni di recapito finale (art. 106 NTA PRG), raccogliere e regimare correttamente le acque meteoriche tramite fognatura meteorica, il cui progetto dovrà essere sviluppato in fase attuativa.*
 - *Verificare la consistenza del reticolo idraulico minore e l'officiosità idraulica dello stesso, prevedendo un progetto da proporre in fase attuativa per la sistemazione e regimazione delle acque meteoriche.*
 - Vista l'importanza delle previsioni edificatorie del piano attuativo oggetto disamina, che comporta l'urbanizzazione di un'area di notevole estensione attualmente già interessata, come già accennato, da criticità di natura idraulica, ai fini della sostenibilità della previsione di sviluppo, con l'obiettivo di garantire la sicurezza del territorio e la protezione di persone, beni e attività di futuro insediamento, si invita a valutare la possibilità di un potenziamento delle reti pubbliche presenti nella zona, in modo da assicurare il recapito in sicurezza delle acque meteoriche defluenti dai dispositivi di laminazione.

Restiamo a Vs. disposizione per eventuali chiarimenti circa la pratica in oggetto.

Cordiali saluti

**Il Responsabile del procedimento
per gli aspetti geologici**

(Geol. Luigi Alberto Tosti)

La Responsabile della P.O.

Pareri ed Autorizzazioni

(Geom. Tiziana Diambra)

**Il Dirigente del Settore
Genio Civile Marche Nord**
Arch. Lucia Taffetani

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000n. 445, del D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa)

**ASET S.p.A.**

via Luigi Einaudi, 1 - 61032 Fano (PU)

tel 0721.83391 - fax 0721.855256

info@cert.asetservizi.it

www.asetservizi.it

Partita IVA / Reg. Impr. 01474680418 - R.E.A. 144561

Cap. Soc. € 10.493.910 i.v.

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento
del Comune di Fano ex art. 2497 C.C. e ss.

Comune di Fano

Sett. IV Urbanistica

Pec: comune.fano@emarche.itASET/SPA
0009451/23 23/08/2023
002029241***Oggetto: Scheda Comparto ST5 P86***

In relazione all'oggetto, siamo a comunicare che la rete di distribuzione idrica di via Forcolo, risale ai primi anni settanta, utilizza materiali acciaioli, con sezioni utili limitate

La rete di distribuzione necessita di un attenta valutazione progettuale, anche a fronte dello sviluppo del Comparto Residenziale S15 P15.

L'intervento di potenziamento della rete di distribuzione idrica dovrà interessare l'intera via Forcolo (da Via Flaminia a Via Strada di mezzo Rosciano) per garantire la chiusura ad anello con le opere relative al comparto ST5-P15, recentemente realizzate e non ancora terminate.

Siamo inoltre a comunicare che in ottemperanza ***dell'art 26 del Regolamento SII***, per ogni unità immobiliare il gestore installerà, di norma, un apparecchio di misura idoneo alle condizioni della fornitura ed alle condizioni tecniche specifiche.

A disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, si inviano distinti saluti

UACQ/AF

Il Dirigente Area Reti Impianti

Ing. Lucertini Matteo

**ASET S.p.A.**

via Luigi Einaudi, 1 - 61032 Fano (PU)

tel 0721.83391 - fax 0721.855256

info@cert.asetservizi.it

www.asetservizi.it

Partita IVA / Reg. Impr. 01474680418 - R.E.A. 144561

Cap. Soc. € 10.493.910 i.v.

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento
del Comune di Fano ex art. 2497 C.C. e ss.

Fano, 16 ottobre 2023

Spett.le

Comune di FanoVia San Francesco d'Assisi, 76
61032 FANO (PU)

Alla c.a.

Dirigente Urbanistica

Arch. Adriano Giangolini

p.c.

Ufficio Ambiente

ASET/SPA
0012667/23 16/11/2023
002114824

Prot. n°

Comunicazione trasmessa via PEC comune.fano@emarche.it**Oggetto: Piano attuativo del comparto st5_p86 “comparto commerciale e parcheggio di scambio via Flaminia” tra statale n.3, località Forcolo e via Valeria Moriconi**

In riferimento alla Vostra nota del 10/11/2023 prot. n. 0111629-10 con la quale si richiede un parere tecnico al fine dell'approvazione del piano attuativo in oggetto, con la presente si evidenzia quanto segue.

In base a quanto riportato negli elaborati progettuali, l'intervento non prevede opere di urbanizzazione funzionali ai servizi di igiene ambientale; in particolare:

- non si evince come l'intervento proposto gestisca l'interferenza tra la realizzazione delle opere di mobilità dolce e l'isola ecologica n°578 posta in Via Forcolo,
- non sono previste nuove isole ecologiche stradali per la raccolta dei rifiuti urbani necessarie per l'incremento del numero delle varie utenze che usufruiranno dei locali/attività in progetto;
- non sono evidenziati spazi o aree a servizio dei nuovi locali commerciali, in particolare del nuovo supermercato, dove saranno ubicati i cassonetti per l'eventuale raccolta dei rifiuti urbani prodotti dalle suddette attività commerciali.

Per tutto quanto sopra lo scrivente ufficio esprime parere **NEGATIVO** al progetto presentato che dovrà quindi essere riformulato prevedendo tutti gli interventi necessari e finalizzati alla raccolta differenziata dei rifiuti.

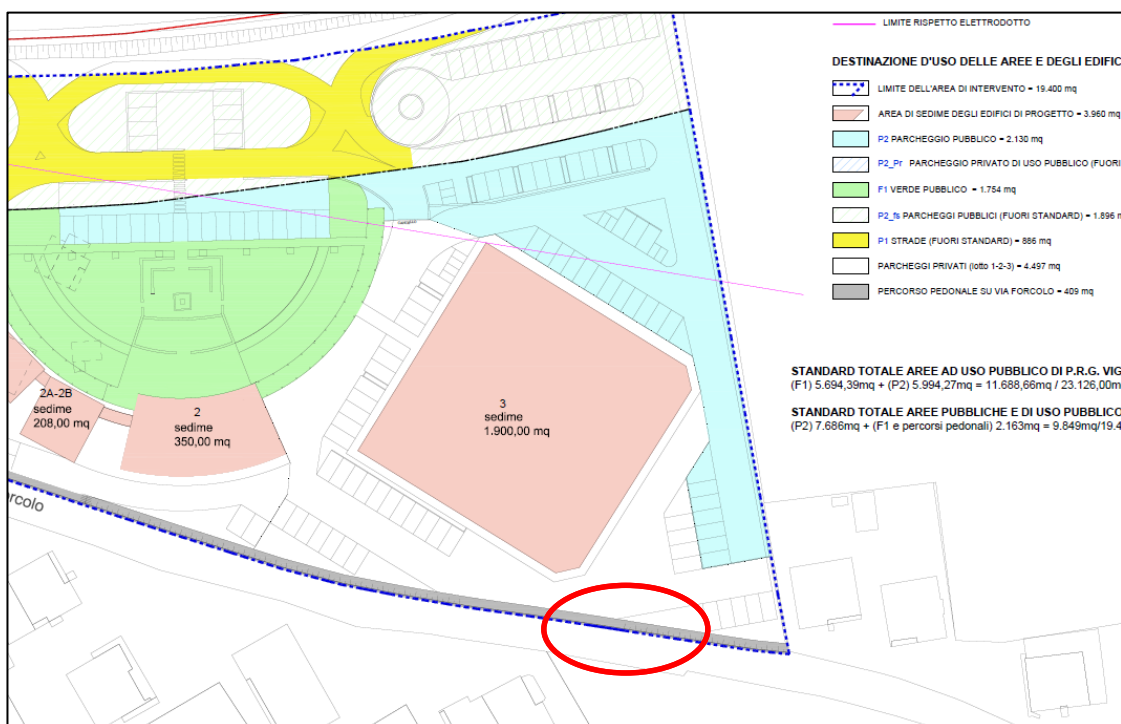
In particolare si suggerisce quanto segue:

- garantire un adeguato numero di isole ecologiche stradali proporzionato e dimensionato in base al numero e alla categoria di tutte le nuove utenze previste;
- garantire il posizionamento delle isole ecologiche in maniera tale che il conferimento dei rifiuti da parte delle utenze, sicuro e il più lontano possibile dalla carreggiata stradale;



- progettare gli spazi funzionali destinati al posizionamento dei cassonetti prevedendo la realizzazione di un sottofondo stradale regolare e completo di segnaletica orizzontale di delimitazione degli spazi occupati;
- garantire una viabilità, con riferimento a spazi di transito e raggi di curvatura adeguata al transito e manovrabilità dei mezzi del tipo a monoperatore a carico laterale da 26 m³;
- evitare qualsiasi interferenza tra i mezzi operativi di Aset e le utenze dei percorsi ciclo/pedonali durante le fasi della raccolta ed il sollevamento dei cassonetti stradali (ad esempio nel caso di mantenimento dell'attuale posizione dell'isola ecologica, prevedere comunque la collocazione dei cassonetti tra la carreggiata stradale e il percorso pedonale, consentendo il conferimento dei rifiuti lato marciapiede);

In allegato stralcio planimetrico con individuazione dell'attuale isola ecologica.



L'ufficio tecnico del servizio igiene ambientale di Aset S.p.A. rimane a disposizione dei progettisti per valutare preliminarmente le modifiche progettuali che dovranno essere predisposte.

Distinti Saluti.

ASET S.p.A.
IL DIRIGENTE
AREA SERVIZI AMBIENTALI
(Ing. Giovanni Corigliano)

UT/PS


A.E.S. Fano Distribuzione Gas S.r.l.
Sede legale:

Via L. Einaudi, n. 1 - 61032 Fano (PU)
 Tel. 0721/1490003 - Fax 0721/1490004
 www.aesfanogas.it - info@aesfanogas.it

Reg. Impr. / C.F. e P. IVA 02462970415
 R.E.A. 183711
 Cap. Soc. € 100.000,00

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di ASET SPA ex art. 2497 C.C. e ss.

Fano, 29/08/2023

Spett.le

COMUNE DI FANO

Settore IV – URBANISTICA

Via Froncini, 2 – 61032 Fano (PU)

AES/SRL

0000290/23 30/08/2023



Anticipata via pec comune.fano@emarche.it

**Oggetto: Piano attuativo del Comparto ST5_P86 “Comparto commerciale e parcheggio di scambio via Flaminia” tra SP3 Flaminia, Via Forcolo e Via V. Morriconi.
 Parere Tecnico di competenza rete gas**

Con riferimento alla Vs. nota del 07/08/2023 e successiva del 25/08/2023, pervenuta via pec e relativa all'oggetto, con la presente si segnala che nella zona interessata dai lavori è presente la rete di distribuzione gas interrata in media e bassa pressione.

In particolare si segnala la presenza di una condotta in acciaio rivestito DN150 BP e DN125 MP nella SP3 Flaminia, nonché di una condotta DN150-DN80 BP e DN125MP lungo via Forcolo, oltre agli allacciamenti alle utenze presenti nella zona interessata.

Occorre dunque prevedere ogni opportuna cautela in fase di esecuzione dei lavori che interesseranno la sede stradale, in modo particolare per quanto concerne l'esecuzione di scavi nelle vicinanze delle reti di distribuzione gas sopra segnalate, garantendo la possibilità di consentire le nostre attività di manutenzione e conduzione in sicurezza, così come previsto e dal DM 16.04.2008 in materia di progettazione, costruzione, esercizio e sorveglianza delle reti di distribuzione gas e dalla Norma UNI 10576 in materia di “Protezione delle tubazioni gas durante i lavori nel sottosuolo”. Eventuali interventi che dovessero rendersi necessari per la risoluzione di interferenze con le condotte esistenti saranno eseguiti, previa approvazione da parte di AES Srl., a spese del soggetto proponente.

Si richiede di contattare la scrivente Azienda (tel. 0721/1490003 – 335 7543074; info@aesfanogas.it) prima della esecuzione dei lavori, per effettuare la segnalazione puntuale in campo dei sottoservizi presenti. In mancanza di tale richiesta e della relativa segnalazione nessun operatore potrà intendersi autorizzato ad effettuare lavorazioni di cui trattasi, assumendosene in caso contrario ogni onere relativamente a danni e conseguenze su persone e cose che dovessero derivarne.

Si resta a disposizione per ogni informazione necessaria e con l'occasione si porgono cordiali saluti.

A.E.S. Fano Distribuzione Gas Srl.





Ministero della cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI ANCONA E PESARO E URBINO

Lettera inviata solo tramite Posta elettronica
ai sensi dell'art. 47 del D.Lgs. n. 82/2005
e dell'art. 14, c. 1-bis della L. n. 98/2013

Ancona, data del protocollo

Spett.le
Comune di Fano
c.a. Arch. Adriano Giangolini
comune.fano@emarche.it

Risposta al foglio del	10/11/2023	n.	111629
Prot. Sabap del	13/11/2023	n.	12794-A

Oggetto: **FANO (PU). Variante al Piano Attuativo del Comparto ST5_P86 "comparto commerciale e parcheggio di scambio Via Flaminia" tra SS 3, Loc Forcolo e Via V. Moriconi. Conferenza di Servizi decisoria sincrona del 29/11/2023. Riavvio CdS per trasmissione integrazioni e richiesta parere.**

Richiedente: Immobiliare Zeus.

Responsabile istruttoria: Ilaria Venanzoni.

Trasmissione parere con prescrizioni, ai sensi dell'art. 20 delle NTA del PRG comunale.

Con riferimento agli elaborati progettuali trasmessi, inerenti ai lavori esplicitati in oggetto, e alle considerazioni espresse durante la conferenza di servizi svoltasi nella giornata odierna, si comunica quanto segue.

L'elaborato denominato "TAV. 07-Documentazione per parere Soprintendenza beni archeologici", non risulta compilato da professionisti archeologi; in ogni caso, l'opera in questione può essere d'ufficio inquadrata a rischio alto, sia in virtù dell'ubicazione lungo la via Flaminia, sia per la tipologia dell'intervento edificatorio, così come rappresentato dagli elaborati.

Ciò premesso, considerato che la via Flaminia è tutelata dall'art. 20 delle NTA del PRG comunale con una fascia di 10 metri per lato di tutela integrale e con una fascia di ulteriori 50 m di tutela orientata,

considerato, altresì, **che** durante la conferenza di servizi i progettisti hanno rappresentato che la proprietà ha intenzione di accertare, a propri oneri e spese, l'eventuale presenza di stratigrafie o strutture di interesse archeologico, tramite l'apertura di alcuni saggi di verifica stratigrafica, si segnala, preliminarmente a tale operazione e in considerazione dell'ampiezza dell'area da indagare, la possibilità di esplorare la stessa tramite indagini geofisiche (magnetometria, georadar), a cura o comunque in collaborazione con un professionista archeologo qualificato, che dovrà far pervenire a propria firma la relazione tecnica finale dei risultati.

Nel caso in cui si intendesse procedere direttamente con l'apertura di saggi o trincee, si rappresenta che questo Ufficio dovrà preliminarmente e formalmente approvare il relativo piano di indagini, ugualmente redatto da professionisti archeologi.



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI ANCONA E PESARO E URBINO
Piazza del Senato, 15 60121 Ancona – Tel. 0715029811 Fax 071206623
PEC: sabap-an-pu@pec.cultura.gov.it
PEO: sabap-an-pu@cultura.gov.it

Si rappresenta, infine, che un parere definitivo in merito al progetto in argomento, potrà essere fornito al termine delle operazioni descritte.

Si porgono distinti saluti.

llaV

29/11/2023

IL SOPRINTENDENTE
Arch. Cecilia Carlorosi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa



MINISTERO
DELLA
CULTURA

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI ANCONA E PESARO E URBINO
Piazza del Senato, 15 60121 Ancona – Tel. 0715029811 Fax 071206623
PEC: sabap-an-pu@pec.cultura.gov.it
PEO: sabap-an-pu@cultura.gov.it



Rif. P.G. n.987854 del 07/08/2023
1379645 del 10/11/2023
Cod.Fasc.420.60.70/2023/GCMN|4128

6**Parere 3976/23**

Spett.le
Comune di Fano
Settore IV - Urbanistica
comune.fano@emarche.it

OGGETTO: Parere art. 89 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed accertamenti art. 10 Legge Regionale Marche 23 novembre 2011 n. 22

Piano attuativo per il Comparto ST5_P86 “*Comparto commerciale e parcheggio di scambio via Flaminia*” tra Statale n.3 in località Forcolo e via Valeria Moriconi, in Comune di Fano.

In riferimento alla Vs nota prot. 0111629 del 10/11/2023, acquisita al prot. reg. n. 1379645 in data 10/11/2023, con la quale è stata indetta la Conferenza di Servizi decisoria, da effettuarsi in forma simultanea ed in modalità sincrona per il giorno 29/11/2023 alle ore 10, finalizzata all'acquisizione degli atti di assenso necessari all'adozione del piano attuativo in oggetto, di competenza delle Amministrazioni e dei gestori di servizi pubblici coinvolti nella procedura, fra cui questo Settore regionale.

Vista la documentazione tecnica in formato digitale prodotta a corredo della nota di convocazione della prima riunione della Conferenza di Servizi (prot.reg. 987854 del 07/08/2023), scaricabili accedendo al link <https://webmail.comune.fano.pu.it/service/extension/drive/link/UXYYN2HVOMJGEJNMGSJ3ZG4BV7BFG76FWALBBE2>, con apposita password e gli elaborati integrativi e sostitutivi resi disponibili con la missiva sopra richiamata accedendo al link <https://webmail.comune.fano.pu.it/service/extension/drive/link/N6ZRNZNZQCACJEHV2ZIDL5V>, digitando apposita password, che fanno anche seguito alla richiesta di integrazioni resa dalla scrivente struttura in fase di perfezionamento della pratica, con nota prot. 10177042 del 21/08/2023.

Rilevato dalla documentazione presentata quanto riassunto nel seguito:

Il piano attuativo proposto riguarda un'area individuata dal PRG vigente con scheda ST5_P86 Comparto commerciale e parcheggio di scambio via Flaminia, con destinazione a zona D4 a carattere commerciale e/o direzionale di nuova formazione.

L'area di indagine è situata nel Foglio n° 110 della Carta d'Italia e nelle tavolette 110 III e IV alla scala 1:25.000, mentre ricade nella sezione 269130 “Fano” della Carta Tecnica Regionale. Nella cartografia tematica ricade all'interno del Foglio 269 “Fano” della Carta Geologica d'Italia e nella sezione 299130 “Fano” della Carta Geologica Regionale, infine è ricompresa nella Tavola RI 7 del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) progetto di variante 2016.

La zona in esame ricade in località Forcolo, tra la statale n° 3 e Via Valeria Moriconi, all'interno del territorio comunale di Fano, identificata in catasto al foglio 49.

Attualmente a vocazione agricola la zona è attualmente occupata da fabbricato rurale risalente ai primi anni del Novecento, dotato di due accessori, non più in uso da molti anni.

La presente progettazione attuativa è in variante alle previsioni della scheda di PRG relativa al comparto ST5_P86, in quanto si prevede la ripermimetrazione del comparto (nei limiti dell'attuale proprietà della ditta richiedente) dovuta agli espropri per la realizzazione delle opere compensative alla terza corsia autostradale, con riduzione della superficie del comparto dai mq 23.126 originariamente previsti a mq 19.400, con conseguente riduzione della SUL che passa da mq 5.781,50 a mq 4.850, rimanendo invariato l'indice U.T. pari a 0,25.

Vengono inoltre ridefiniti gli standards previsti nella scheda di PRG, sulla base delle limitazioni definite dalle fasce di rispetto stradale gravanti sul comparto, mantenendo salvi i valori definiti dal D.M. 1444/68 in relazione alla massima SUL realizzabile.

Si prevede anche la ristrutturazione degli edifici esistenti che saranno integrati nella loro prevista funzione di centro di aggregazione del comparto, con la realizzazione di una piazza con verde attrezzato, con un fabbricato centrale a destinazione terziaria.



L'intervento si configura come "parco commerciale", quale aggregazione di più esercizi con parcheggi e verde di riferimento ed è composto da due esercizi per le vendite MS1, (totale di mq. 2.800,00) e un terzo edificio adibito a pubblico esercizio ed attività direzionali mediante ristrutturazione degli edifici esistenti, mantenendo la stessa tipologia.

Il piano individua tre settori di intervento all'interno delle aree private per un totale di 13.604 mq ovvero:

- Lotto 1 - realizzazione di un fabbricato ad uso commerciale con una SUL di 1.700 mq (100 mq sup. di vendita e 610 mq sup. accessoria);
- Lotto 2 - realizzazione di edificio per una SUL di 1.228 mq a carattere direzionale e commerciale di vicinato, includente due edifici provenienti dalla ristrutturazione di quelli esistenti;
- Lotto 3 - realizzazione edificio commerciale con SUL di 1.900 mq (1.700 mq di sup. di vendita e 200 mq sup. accessoria).

All'interno di queste aree si prevede la realizzazione di parcheggi privati di uso pubblico, dimensionati per ogni lotto per soddisfare gli standard primari e secondari nazionali, nonché quelli regionali e di PRG.

A scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, dovuti per la completa edificazione della lottizzazione, la ditta lottizzante si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio della lottizzazione, interne al comparto edificatorio, quali: nuove sedi stradali, carrabili, pedonali, ciclabili, parcheggi pubblici, aree a verde pubblico, la rete fognante di raccolta acque meteoriche e relativo smaltimento, la cabina di trasformazione, le canalizzazioni rete elettrica e l'impianto di pubblica illuminazione:

In particolare il progetto contempla anche la realizzazione di specifiche opere fognarie e di regimazione delle acque superficiali che, sulla scorta degli approfondimenti richiesti, si rendono necessarie ai fini del conseguimento della compatibilità idraulica dell'intervento di trasformazione urbanistica, congiuntamente ad opere di protezione e misure di riduzione della vulnerabilità delle future strutture, stante le criticità rilevate sulla zona in esame a causa del suo assetto depresso e della insufficienza/inadeguatezza delle opere di regimazione e drenaggio delle acque di scolo provenienti dal versante soprastante.

Il tutto trattato a seguire, nella parte dedicata agli aspetti idrologici-idraulici.

Vista la *Relazione geologica* aggiornata all'ottobre 2023 a firma del Geol. Roberto Romagna, prodotta a seguito della richiesta di integrazione della scrivente, in sostituzione del precedente elaborato del luglio 2023, nella quale non vengono rilevate condizioni ostative all'attuazione delle previsioni contemplate nel piano di lottizzazione proposto, in relazione alle caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche dell'area studiata, con le considerazioni, indicazioni e prescrizioni riportate al capitolo 6 dello studio. Viene comunque sottolineata la necessità di eseguire indagini di dettaglio a supporto della successiva fase di progettazione esecutiva dei singoli edifici, come previsto dal D.M. 17 gennaio 2018.

Dallo studio si rileva in sintesi che la zona di interesse è situata all'interno dei depositi alluvionali terrazzati del fiume Metauro, ad una quota media di 23 m slm, solo una piccola porzione del comparto sul lato ovest ricade nei depositi eluvio colluviali, i quali probabilmente risultano interdigerati e/o sfumano gradualmente nei depositi alluvionali terrazzati soprastanti.

La zona interessata si presenta stabile con andamento sub-pianeggiante, esente da aree in dissesto o inondabili perimetrate dal PAI dei bacini di rilievo regionale o da aree critiche individuate dalla cartografia IFFI, PIR (Pericolosità ed indicatori di rischio, ISPRA) ovvero dalla cartografia tematica del PRG.

L'analisi sulla evoluzione morfologica dell'area è stata condotta mediante osservazione dei fotogrammi a partire dal 1978 fino al 2019, riscontrando solo modifiche relative alla viabilità locale, non essendo presenti elementi del reticolo idrografico nell'intorno dell'area.

Il comparto si trova in prossimità della porzione terminale della piana alluvionale identificata come ZONA "C" (depositi eluvio-colluviali) che più ad ovest sfuma nel versante di Monte Giove ovvero ZONA "A" (depositi alluvionali).

Per quanto attiene alle indagini geognostiche utilizzate a supporto dello studio, si è tenuto conto del contesto geologico del sito in oggetto, ampiamente conosciuto dallo scrivente e della tipologia di intervento previsto, ricorrendo all'utilizzo di prove eseguite dalla Geco S.r.l per conto dello studio del Dott. Geol. Montanari, con esecuzione ulteriori indagini di approfondimento.

Complessivamente la zona oggetto di disamina è stata indagata mediante:

- n.2 sondaggi a carotaggio continuo (uno all'interno dell'area e l'altro fuori), su cui sono state eseguite prove di permeabilità tipo Lefranc;
- n.3 sondaggi meccanici a distruzione all'interno dell'area, su cui sono state eseguite n.5 prove di permeabilità di tipo Lefranc;
- n.5 prove dinamiche pesanti (DPSH);

n.1 indagine geofisica MASW.

A seguito della richiesta di integrazione da parte di questa struttura regionale:

n.2 nuovi sondaggi a carotaggio continuo

una prova di permeabilità tipo Lefranc;

n.3 prove penetrometriche statiche CPT;

n.1 prova penetrometrica statica CPTU;

una nuova indagine sismica MASW:

n.5 indagini HVSR

Emerge dalla campagna di indagini una sostanziale differenza litostratigrafica e di comportamento sismico dei depositi superficiali, caratteristici di una differenza stratigrafica già evidenziata dalle prove geognostiche (zona A e zona C).

La stratigrafia si caratterizza per la presenza di terreni alluvionali di origine limo sabbiosa, argilla limosa e limi argillosi con intercalati livelli di sabbia e ghiaia con potenze variabili da un minimo di 8,50 m, mediamente fino a 30 m, che ricoprono il substrato costituito da argille marnose grigio azzurre con livelli di sabbie fini appartenenti alla formazione delle Argille Azzurre plioceniche.

Il livello piezometrico è stato individuato alla profondità di 8,70 m dal p.c. (rilevamento nel pozzo posto a sud-est dell'area), le misure eseguite all'interno del piezometro posto in opera nel sondaggio a carotaggio continuo S6 hanno rilevato la presenza di falda ad una profondità di -8,00 m. dal p.c. (settembre 2023).

Stando allo studio di microzonazione sismica di 2° livello del comune di Fano l'area esaminata ricade all'interno di una zona *stabile suscettibile di amplificazione locale*, con tre diversi fattori di amplificazione sismica stratigrafica (FA) a seconda delle tre classi di intervallo dei periodi di vibrazione.

Risultano nello studio una modellazione della pericolosità sismica di base, lo studio della sismicità storica, una valutazione del modello sismo tettonico, l'individuazione delle $V_{seq}=348$ m/sec a cui corrisponde un suolo di tipo "C". I grafici H/V evidenziano dei picchi di frequenza.

Il modello sismico risulta congruente con la litostratigrafia emersa durante l'esecuzione delle indagini sul sito investigato, caratterizzato da una certa variabilità nella distribuzione dei depositi nei primi metri di sottosuolo, e con quanto indicato nello studio di Microzonazione di livello 2 del Comune di Fano,

Al capitolo 6. *Modalità di intervento della Relazione geologica* sono riportate indicazioni e prescrizioni relativamente alla realizzazione di opere di fondazione, urbanizzazioni, sbancamenti e riporti di terreno, drenaggi-regimazione delle acque.

Si pone in evidenza a seguire quanto più volte indicato nello studio, in merito alla tipologia fondale da adottare per le costruzioni in progetto, in relazione alle indagini eseguite a tutt'oggi:

- *relativamente alla struttura commerciale posizionata sul lato nord-ovest del comparto (edificio n. 1) che ricade su due aree caratterizzate da condizioni litologiche differenti (zona "A" e zona "C"), si ritiene necessario adottare fondazioni profonde su pali trivellati adeguatamente immersi nella formazione argillosa di substrato (livello 3);*
- *relativamente all'area del comparto individuata come zona "A" (depositi di copertura alluvionale), per la progettazione esecutiva degli edifici nn. 2, 2A, 2B e 3 si ritiene possibile anche adottare fondazioni di tipo superficiale su travi rovesce o a platea che raggiungano il livello ghiaioso posto a profondità comprese fra i 1,50 e 3,00 m dal p.c. L'adozione di fondazioni di tipo superficiale impone, naturalmente, un adeguato irrigidimento delle strutture per scongiurare eventuali cedimenti differenziali dovute alle caratteristiche di eterogeneità dei terreni della coltre di copertura alluvionale.*

Accertata l'esecuzione delle verifiche previste al Titolo II e Titolo III dei *Criteri tecnici* (art.10, comma 4, della L.R.22/2011), approvati con D.G.R. 53/2014, nell'ambito dell'elaborato aggiornato *Relazione di compatibilità idraulica* datato ottobre 2023, redatto dal Geol. Roberto Romagna.

In particolare è stata sviluppata una verifica di compatibilità idraulica a livello preliminare che in conclusione esclude problematiche di natura idraulica sull'area in esame riferite alla sola attività di corsi d'acqua, in quanto nelle immediate vicinanze non sono presenti elementi significativi del reticolo idrografico superficiale che possano determinare problemi legati ad eventuali esondazioni.

Più precisamente la zona esaminata si colloca in destra idrografica del torrente Arzilla, ad una distanza di circa 850 m dall'alveo e in sinistra del F. Metauro, che scorre ad una distanza di circa 3.500 m.

La consultazione delle carte tematiche a corredo del P.R.G. vigente e il PAI Marche non segnalano aree inondabili nella zona.



Tuttavia emerge dalla verifica che intorno agli anni 2010-2011, a seguito di un periodo di intense precipitazioni, la zona oggetto di disamina è stata interessata da un evento di allagamento con acque miste a fango che sono defluite dal limitrofo rilievo di monte Giove, a causa della mancanza di regimazione delle acque lungo il versante e stante l'insufficienza dei fossi laterali lungo via Flaminia.

Il comparto ST5_P86 è inoltre delimitato su tre lati da strade pubbliche che sono ubicate a quote più elevate rispetto all'area interessata, fino ad un massimo di circa 2,00 m in prossimità della nuova rotonda di via V. Moriconi. Questo assetto altimetrico costituisce un fattore di esposizione al rischio nell'ipotesi in cui si verificassero eventi simili a quello descritto, ovvero problemi di drenaggio delle eventuali acque dilavanti dal versante e dalla piattaforma stradale della Flaminia.

A tutt'oggi nel tratto interessato detta viabilità risulta sprovvista di un'idonea rete di raccolta delle acque superficiali, in grado di intercettare gli apporti provenienti dal versante ed allontanarli in adeguato ricettore.

Si evidenzia che in considerazione di tale problematica la scrivente struttura regionale, in fase di perfezionamento della pratica, con nota prot. 10177042 del 21/08/2023 condizionava l'ammissibilità della trasformazione urbanistica in progetto sull'area interessata, in relazione alla condizione di pericolosità idraulica accertata, alla realizzazione di un adeguato progetto di sistemazione idraulica oltre alla individuazione di altre misure di mitigazione del rischio.

Con l'aggiornamento dello studio sono stati eseguiti, come richiesto, accertamenti e verifiche in loco per rilevare l'attuale condizione di drenaggio del territorio, prendendo in esame un ambito idraulicamente significativo rispetto alla zona di intervento. L'attività svolta ha messo in evidenza che la rete di smaltimento delle acque chiare nella zona di interesse risulta principalmente caratterizzata dalla presenza sui due lati della via Flaminia di due collettori del diametro di 600 mm in cemento, i quali all'altezza di via Forcolo confluiscono in unico collettore che prosegue oltre la nuova rotonda di viale Moriconi. Tali collettori a seguito di ispezione risulterebbero parzialmente ostruiti da materiale eterogeneo depositatosi e quindi in precarie condizioni di officiosità idraulica.

Le informazioni raccolte indicano che il collettore che prosegue a valle della nuova rotonda di viale Moriconi dovrebbe confluire nella nuova rete di raccolta delle acque chiare posta in opera dalla società Autostrade, nel contesto della realizzazione delle opere complementari alla terza corsia autostradale. Tali opere comprendono tutta una serie di collettori di raccolta delle acque provenienti dalla piattaforma autostradale, dalla rotonda e da viale V. Moriconi, che vengono convogliate in un collettore ϕ 1000 mm che da viale V. Moriconi prosegue poi lungo la Flaminia in direzione nord.

La realizzazione degli interventi sopra descritti ha notevolmente contribuito, come asserito dal Geol. Romagna, *“al miglioramento delle condizioni idrauliche dell'area interessata dal comparto oggetto del presente studio, agevolando lo smaltimento delle acque superficiali lungo i tratti viari che confluiscono nella rotonda di viale V. Moriconi. Si ritengono al contrario insufficienti i pochi pozzetti/caditoie di raccolta delle acque di dilavamento superficiale presenti lungo il tratto della via Flaminia compreso fra la località di Rosciano e via Forcolo che non paiono tutt'ora in grado di collettere le acque dilavanti nei collettori esistenti sui lati della sede stradale.”*

Gli interventi di mitigazione del rischio idraulico proposti nell'ambito delle opere di urbanizzazione, ai fini dell'attuazione del comparto ST5_P86 in esame ed a favore delle aree limitrofe, sono così schematizzabili:

- 1. Realizzazione di un invaso di laminazione** ricavato nella porzione pubblica ribassata compresa fra la via Flaminia ed il comparto interessato, idonea per conformazione morfologica e adeguatamente delimitato con muretti a tenuta, della capienza di circa 800 mc, con recapito della condotta di scarico nel bacino nel collettore diam.1000 mm presente lungo via V. Moriconi di recente realizzazione, posto in opera dalla società Autostrade funzionante ed efficiente. La condotta di scarico di detto dispositivo idraulico recapiterà nel collettore diam.1000 mm presente lungo via V. Moriconi di recente realizzazione in prossimità della rotonda, previo passaggio in una vasca/pozzetto di calma, al fine di evitare l'intasamento delle reti.
- 2. Interventi volti alla regimazione delle acque lungo la via Flaminia**
Realizzazione di canali in cemento prefabbricati da posizionare sopra le condotte esistenti su entrambi i lati della sede stradale, a sezione trapezia delle dimensioni di 1,50 x 0,50 x h 0,50 m; le acque raccolte saranno convogliate mediante nuovi collettori interrati nell'invaso di laminazione (punto 1).
- 3. Interventi volti alla regimazione delle acque lungo via Forcolo**
Realizzazione di una rete di raccolta delle acque di scorrimento superficiale mediante la posa nuovo collettore del diametro di 250 mm con relative finestrelle/caditoie nel marciapiede con scarico nel nuovo invaso di laminazione (punto 1).



4. **Intervento di manutenzione ordinaria (o spurgo) ai collettori esistenti** in cemento diam. 600 mm volti, per quanto possibile, a ripristinarne una normale funzionalità idraulica.
5. **Interventi di protezione dell'area di comparto**, mediante realizzazione di:
 - muretto perimetrale a tenuta di altezza pari a 0,50 m lungo il confine di proprietà del comparto sul lato di via Forcolo, che dovrà costituire un battente per convogliare le acque di scorrimento superficiale nelle caditoie predisposte sul nuovo collettore diam.250 mm (punto 3) ed evitare che le acque sgrondino all'interno dell'area di comparto più depressa;
 - ulteriore muro a tenuta sul lato nord-ovest del comparto (lato via Flaminia) lungo il confine di proprietà a delimitazione del bacino di laminazione sopradescritto che sarà quindi perimetrato dal rilevato della Flaminia e di via V. Moriconi;
 - innalzamento della quota di imposta dei lotti di almeno + 0,50 m rispetto all'attuale piano campagna.
6. **Redazione di uno specifico Piano di manutenzione** per il corretto funzionamento dei dispositivi proposti, atto a garantirne la pulizia ed il mantenimento nel tempo di una adeguata officiosità idraulica dei manufatti, sia quelli esistenti che i nuovi da realizzare; tale piano andrà compreso nella convenzione che i soggetti attuatori andranno a stipulare con il comune di Fano, con definizione delle modalità di esecuzione e cadenza temporale di tali operazioni.
7. **Misure di protezione eventuali piani interrati**

Laddove si renda necessaria la realizzazione di piani interrati, questi andranno dotati di adeguati sistemi di sicurezza al fine di impedirne l'eventuale allagamento (innalzamento della rampa di accesso dal piano campagna, protezione delle aperture o posizionamento a quote più elevate...) tenendo come riferimento una quota minima di almeno +0,40 m rispetto a quella delle aree scoperte limitrofe nell'assetto di progetto.

Le opere di regimazione, laminazione e protezione dal rischio idraulico trovano adeguata illustrazione negli elaborati progettuali aggiornati, a cui si rimanda per gli aspetti di dettaglio; si citano in particolare, oltre alla Relazione di compatibilità idraulica (ottobre 2023), la Tav. 06L - Opere di compatibilità idraulica (ottobre 2023).

L'efficacia delle opere/interventi proposti per la riduzione del rischio e sopra riassunti è stata verificata attraverso puntuale studio idrologico/idraulico di dettaglio esteso su di un ambito idraulicamente significativo rispetto alla zona di intervento.

Viene inoltre sottolineato nello studio che le opere/interventi proposti sono evidentemente volti alla riduzione della pericolosità idraulica per l'intera zona interessata, mitigando notevolmente le condizioni di rischio sia per il comparto in attuazione che per le aree contermini, anche in occasione di eventi eccezionali (portate con Tr 100 anni).

Per quanto precede il Geol. Roberto Romagna conferma ai fini della verifica di compatibilità idraulica, di cui all'art. 10 della L.R. 22/11, che l'area oggetto di intervento **può essere considerata priva di pericolosità idrauliche anche potenziali, in riferimento al contesto territoriale in studio, attuando gli interventi di mitigazione sopra elencati** e quindi assevera la compatibilità del piano di lottizzazione proposto in relazione alle pericolosità idrauliche accertare, secondo i criteri stabiliti dalla Giunta Regionale (D.G.R. Marche n. 53/2014).

Aspetti riguardanti l'invarianza Idraulica

Per quanto attiene alle misure compensative rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali, di cui al Titolo III dei *Criteri tecnici* di cui alla D.G.R. 53/2014, per l'intervento in esame, compreso nella classe di *significativa impermeabilizzazione potenziale* (intervento su superfici comprese tra 1 e 10 ha) interessando un'area di 19.400 mq, si fa riferimento allo specifico Capitolo 3 *Invarianza Idraulica* della succitata *Relazione di compatibilità idraulica* (ottobre 2023).

Dal calcolo della variazione di permeabilità superficiale derivata dall'attuazione delle previsioni di piano sulle aree interessate (aree 1, 2/3 e P Tav.05) è stato determinato mediante apposito foglio di calcolo un volume di laminazione di 588,28 m³.

Poiché si ipotizza di smaltire le acque bianche dei dispositivi di laminazione direttamente nel livello ghiaioso sabbioso a permeabilità elevata presente a partire da profondità massime di 3,50 m. dal p.c. è stato prodotto il calcolo del volume di laminazione minimo, previsto rispettivamente per l'area pubblica e per le aree private, con la verifica della capacità di filtrazione all'interno del livello ghiaioso dei dispositivi previsti, basandosi sulle prove di permeabilità eseguite all'interno del comparto.



Le soluzioni tecniche proposte per la realizzazione dei dispositivi idraulici secondo i dettami dell'invarianza idraulica dell'intervento prevedono in sintesi:

- **Area pubblica:** vasca interrata al di sotto delle aree di stazionamento dei parcheggi in prossimità di via V. Moriconi al limite del comparto lato est, con sistemi modulari geocellulari in polipropilene aperti sul fondo per consentire la filtrazione delle acque bianche direttamente nel suolo all'interno del livello ghiaioso presente a livelli superficiali (vedi TAV. 06d – *Rete fognature meteoriche e invaso di laminazione e dispersione* - giugno 2023). Per quanto attiene al calcolo dei volumi di laminazione previsti si tiene conto anche del volume del collettore di raccolta delle acque chiare, appositamente sovradimensionato, per una percentuale non superiore all'80% del volume utile.
- **Aree private 1 e 2/3:** due vasche della stessa tipologia della precedente, da definirsi successivamente, posizionate al margine est delle rispettive proprietà che convogliano le acque bianche direttamente nel suolo all'interno del livello ghiaioso presente a livelli superficiali.

A titolo cautelativo il troppo pieno dei dispositivi di laminazione previsti verrà convogliato e smaltito nella fognatura pubblica previo sollevamento con pompa autoadescante, visto che le quote dell'area di intervento risultano inferiori a quelle della fognatura pubblica lungo via V. Moriconi. Le portate delle pompe dovranno rispettare il limite massimo di 20 l/sec/ha di superficie interessata.

Dal calcolo eseguito risulta per l'**Area pubblica un volume minimo di laminazione pari a 157,70 m³** con una portata ammissibile al corpo ricettore di 13,72 l/sec. Pertanto il sistema di sicurezza previsto, a titolo cautelativo in caso di malfunzionamento del sistema filtrante nel livello ghiaioso, dovrà prevedere la posa di una pompa autoadescante per lo svuotamento della vasca che dovrà garantire una portata in uscita verso la pubblica fognatura inferiore a 13,72 l/s.

Per i **Lotti 2/3:**

- *area privata n.1 (attività commerciale) dovrà essere garantito un volume minimo di laminazione pari a 229,82 m³ con una portata ammissibile al corpo ricettore di 14,04 l/s;*
- *aree private n.2/3 dovrà essere garantito un volume minimo di laminazione pari a 177,20 m³ con una portata ammissibile al corpo ricettore di 11,04 l/s.*

anche per questi due dispositivi la pompa autoadescante di sicurezza dovrà garantire una portata in uscita verso la pubblica fognatura inferiore rispettivamente a 14,04 l/s (Area 1) e 13,97 l/s (Aree 2/3).

Nello studio si evidenzia che in questa prima fase di approvazione del piano attuativo, per la stipula della convenzione con il Comune di Fano ed a supporto del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, si è proceduto al dimensionamento ed alla verifica del dispositivo di laminazione per le acque bianche dell'area pubblica, mentre per le aree private è stata eseguita una valutazione di massima dei volumi minimi da invasare nell'attesa dei rispettivi progetti esecutivi con le esatte dimensioni e disposizioni degli edifici e delle superfici impermeabilizzate.

Considerato quanto sopra esposto, in sede di valutazione finale si esprime parere favorevole in ordine alla compatibilità dell'intervento proposto con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01, compresi gli accertamenti previsti dal documento tecnico approvato con D.G.R. 53/2014, in applicazione dell'art. 10 della L.R. Marche 22/2011, con le indicazioni e nel rispetto delle prescrizioni sotto riportate:

- Per la progettazione esecutiva dei singoli interventi edificatori ci si dovrà avvalere di uno studio geologico-geotecnico-sismico di dettaglio, nel rispetto delle disposizioni recate dal D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni" e relativa Circolare esplicativa CS LL.PP. n.7/2019, considerando quanto segue:
 - Realizzare ulteriori indagini geognostiche e geotecniche in corrispondenza degli interventi edificatori previsti in progetto, preferibilmente con il supporto di prove di laboratorio sui campioni indisturbati, in modo tale da ottenere un maggiore dettaglio della stratigrafia dell'area con indagini tarate in base al volume significativo coinvolto.
 - Gli ulteriori dati acquisiti potranno portare ad una rivalutazione del modello geologico e geotecnico e dei fenomeni di amplificazione sismica, mediante nuove indagini di sismica attiva e passiva, in coerenza con le NTC 2018.
 - Eseguire analisi granulometriche dei sedimenti interessati dalle nuove strutture a varie profondità al fine di poter valutare il coefficiente di sicurezza alla liquefazione alle profondità in cui si riscontrano terreni potenzialmente liquefacibili, sia con metodi empirici che semplificati, in modo da esprimere il rischio di liquefazione in termini di fattore di sicurezza.



- Tenuto conto delle condizioni litostratigrafiche e sismiche dell'area di imposta dell'edificio 1 ad uso commerciale situato nel lato nord-ovest del comparto, in corrispondenza della zona di passaggio fra i depositi alluvionali (A) ed eluvio-colluviali (C), per tale fabbricato sarà necessario prevedere fondazioni profonde su pali trivellati adeguatamente ammortati nella formazione nella formazione pliocenica di substrato integra. Tale soluzione, come si legge nella *Relazione geologica*, consentirà anche di scongiurare problemi legati alla eventuale liquefazione dei livelli di terreno presenti a profondità superiori agli - 8,00 m dal p.c. (livello di falda verificato).
- L'adozione di fondazioni profonde si ritiene appropriata anche per gli edifici nn. 2, 2A, 2B e 3, al fine di evitare eventuali cedimenti differenziali, stante le caratteristiche di eterogeneità dei terreni della coltre di copertura alluvionale in sito. Resta comunque nella discrezionalità dei progettisti la scelta dei sistemi di fondazione e il loro corretto dimensionamento nell'ambito della progettazione esecutiva strutturale, in relazione ai carichi di esercizio previsti, in ottemperanza alla normativa tecnica vigente.
- In linea generale per esecuzione delle opere di urbanizzazione si rimanda al pieno rispetto delle indicazioni fornite al par.6 **Modalità di intervento: 6.1. Urbanizzazioni - 6.2. Sbancamenti e riporti di terreno - 6.3. Drenaggi-regimazione delle acque** della *Relazione geologica* (ottobre 2023).
- Si ritiene opportuno per il dimensionamento delle strutture una valutazione sui possibili effetti di *doppia risonanza*, considerata la risposta sismica del terreno (frequenza e periodo fondamentale), in relazione alle frequenze di risonanza della tipologia edilizia in progetto.
- In sede di progettazione esecutiva e in fase esecutiva andrà sempre verificata la rispondenza delle ipotesi assunte negli studi specialistici prodotti in questa fase, adottando soluzioni progettuali migliorative e/o correttive, allorché si riscontrino condizioni diverse da quelle ipotizzate.
- Considerate le criticità idrauliche che interessano l'ambito di intervento, legate alle precarie condizioni di drenaggio delle acque di scolo provenienti dal versante soprastante, **la compatibilità dell'intervento di trasformazione urbanistica per gli aspetti idrologici-idraulici deve ritenersi condizionata al pieno rispetto delle seguenti misure di mitigazione del rischio idraulico, che ripropongono e integrano quanto riportato nella Relazione di compatibilità idraulica (ottobre 2023) ed illustrato nelle correlate tavole grafiche:**
 1. **Realizzazione di un vaso di laminazione** ricavato nella porzione pubblica ribassata compresa fra la via Flaminia ed il comparto interessato, adeguatamente delimitato con muretti a perfetta tenuta idraulica, atto a garantire una capienza di circa 800 m³ con adeguato franco di sicurezza. La condotta di scarico di detto dispositivo idraulico recapiterà nel collettore diam.1000 mm presente lungo via V. Moriconi di recente realizzazione in prossimità della rotatoria, previo passaggio in una vasca/pozzetto di calma, al fine di evitare l'intasamento delle reti.
 - Considerato che l'opera è collocata nella fascia di rispetto stradale, per la sua realizzazione andrà preventivamente acquisito l'assenso della Provincia di Pesaro e Urbino.
 - Andrà posto in opera idoneo materiale antierosivo, a protezione sia della scarpata stradale in corrispondenza dell'invaso che nel punto di immissione nello stesso delle nuove condotte, che convogliano le acque raccolte dalle due canaline, da collocarsi lungo la via Flaminia, e dalla condotta lungo via Forcolo.
 2. **Interventi volti alla regimazione delle acque lungo la via Flaminia**, mediante realizzazione di canali in cemento prefabbricati a sezione trapezia, delle dimensioni di 1,50 x 0,50 x h 0,50 m, da posizionare sopra le condotte esistenti su entrambi i lati della sede stradale; le acque così raccolte saranno convogliate mediante nuovi collettori interrati nell'invaso di laminazione (punto 1).
 3. **Interventi volti alla regimazione delle acque lungo via Forcolo**, mediante realizzazione di una rete di raccolta delle acque di scorrimento superficiale attraverso posa di nuovo collettore del diametro di 250 mm con relative finestrelle/caditoie nel marciapiede, con scarico nel nuovo vaso di laminazione (punto 1).
 4. **Intervento di manutenzione ordinaria** (o spurgo) **ai collettori esistenti in cemento diam. 600 mm** volti, per quanto possibile, a ripristinarne una normale funzionalità idraulica.
 5. **Interventi di protezione dell'area di comparto**, mediante realizzazione di:
 - muretto perimetrale a tenuta idraulica di altezza pari a 0,50 m lungo il confine di proprietà del comparto sul lato di via Forcolo, che dovrà costituire un battente per convogliare le acque di



scorrimento superficiale nelle caditoie predisposte sul nuovo collettore diam. 250 mm (punto 3) ed evitare che le acque sgrondino all'interno dell'area di comparto più depressa;

- ulteriore muro a tenuta idraulica sul lato nord-ovest del comparto (lato via Flaminia) lungo il confine di proprietà a delimitazione del bacino di laminazione sopradescritto, che sarà quindi perimetrato dal rilevato della Flaminia e di via V. Moriconi;
- innalzamento della quota di imposta dei lotti di almeno + 0,50 m rispetto all'attuale piano campagna.

6. **Redazione di uno specifico Piano di manutenzione** atto ad assicurare nel tempo la funzionalità, efficienza ed integrità sia delle opere in progetto che esistenti (rete fognaria, opere di regimazione, laminazione e drenanti), mediante periodici controlli, interventi di pulizia e manutenzione. Tale piano andrà compreso nella convenzione che i soggetti attuatori andranno a stipulare con il comune di Fano, con definizione delle modalità di esecuzione e cadenza temporale di tali operazioni.

7. **Misure di protezione eventuali piani interrati**

Laddove si renda necessaria la realizzazione di piani interrati, ancorché sconsigliabili, questi andranno dotati di adeguati sistemi di sicurezza al fine di impedirne l'eventuale allagamento (innalzamento della rampa di accesso dal piano campagna, protezione delle aperture o posizionamento a quote più elevate...), tenendo come riferimento una quota minima di almeno +0,40 m rispetto a quella delle aree scoperte limitrofe nell'assetto di progetto (minimo + 0,50 m rispetto all'attuale piano campagna). Si ritiene inoltre opportuno che al piano interrato non si realizzino nuove superfici utili, ma solo superfici accessorie.

In aggiunta a quanto precede si raccomanda l'apposizione di segnaletica e l'adozione di sistemi di preallertamento, congiuntamente ad una specifica modalità di controllo diretto e presidio a cura del gestore dell'attività, al fine di garantire l'interdizione all'accesso e/o la tempestiva evacuazione di persone e mezzi in caso si manifestino eventi critici.

- Allo scopo di mantenere costanti nel tempo le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, si raccomanda di dotare l'intera area d'intervento di un capillare sistema di regimazione delle acque meteoriche, che andranno convogliate allo smaltimento attraverso la rete fognaria di progetto, evitando dispersioni incontrollate nei terreni limitrofi.
- Come è noto, in base ai *Criteri tecnici* (art.10, comma 4, della L.R. Marche n. 22/2011), approvati con D.G.R. n. 53/2014, l'accertamento finale in ordine all'applicazione delle disposizioni rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica, di cui al Titolo III degli stessi, spetta all'Ente competente al rilascio del titolo abilitativo ad attività di trasformazione, comportante variazione della permeabilità superficiale. Ciò premesso si evidenzia che la progettazione delle opere di urbanizzazione, comprese le misure compensative ed il loro corretto dimensionamento, in base ai suindicati criteri, rimane di stretta competenza dei progettisti, anche sulla base di valutazioni relative all'assetto complessivo della rete idraulica recapitante. Per quanto riguarda nello specifico la documentazione prodotta e le soluzioni progettuali proposte, ai fini del perfezionamento a livello esecutivo delle suddette opere compensative secondo i dettami dell'invarianza idraulica e allo scopo di fornire utili elementi agli uffici comunali preposti ad autorizzarle, si fa presente che:
 - I dispositivi idraulici secondo i dettami dell'invarianza idraulica relativi ai singoli lotti, con particolare riguardo alle aree private, dovranno essere oggetto di progettazione esecutiva nell'ambito delle opere di urbanizzazione primaria, inserendo le reali e definitive dimensioni degli interventi da realizzare e delle superfici da impermeabilizzare, garantendo il rispetto delle disposizioni dettate dai suddetti *Criteri tecnici*.
 - A titolo cautelativo si ritiene adeguato prevedere che il troppo pieno dei dispositivi di laminazione venga convogliato e smaltito nella fognatura pubblica, nel rispetto della portata massima di 20 l/sec/ha, previo sollevamento con pompa autoadescante, visto che le quote dell'area di intervento risultano inferiori a quelle della fognatura pubblica lungo via V. Moriconi.
 - Per mantenere in adeguata efficienza ed officiosità idraulica le opere di regimazione, laminazione e drenanti (sia per aree private che pubbliche) sarà necessario prevedere nell'ambito del piano di manutenzione di cui al precedente punto 6) periodici controlli e interventi di pulizia e manutenzione (ordinaria e straordinaria) con particolare attenzione per la l'invaso di laminazione a ridosso del rilevato stradale e per i sistemi modulari geocellulari.



- Dovrà essere verificato in corso di esecuzione il livello ghiaioso preposto allo smaltimento delle acque bianche mediante i prescelti sistemi a dispersione, verificandone la continuità e la potenza prevista in progetto, in modo da rispettare nella progettazione delle opere drenanti le indicazioni fornite nella *Relazione idrologica e idraulica*.
- Si consiglia comunque di limitare l'impermeabilizzazione delle superfici scoperte, privilegiando l'utilizzo di pavimentazioni permeabili o semipermeabili.

Le sopra esposte indicazioni e prescrizioni dovranno essere esplicitamente richiamate nell'atto di approvazione del Piano attuativo.

Nel caso vengano apportate modifiche agli elaborati allegati al presente parere, andrà inoltrata apposita richiesta di riesame.

Ai sensi dell'art.14-bis della Legge 241/90 e s.m.i. con particolare riferimento alle modifiche introdotte dal D.Lgs 127/16, si specifica che le indicazioni e prescrizioni individuate nel presente provvedimento derivano dall'applicazione di disposizioni normative vigenti e tecniche di settore, ovvero discrezionalmente apposte per la migliore tutela dell'interesse pubblico.

Si dichiara infine che il Dirigente del Settore Genio Civile Marche Nord e il Responsabile della Posizione Organizzativa non si trovano in situazioni di incompatibilità né di conflitto di interesse anche parziale, ai sensi dell'art. 6-bis della legge n. 241/1990, nei confronti dei destinatari del presente atto.

Cordiali saluti

Il Responsabile della P.O.

Pareri ed Autorizzazioni

Geom. Tiziana Diambra

Il Dirigente del Settore
Genio Civile Marche Nord
Arch. Lucia Taffetani

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, del D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa)



ASET S.p.A.

via Luigi Einaudi, 1 - 61032 Fano (PU)

tel 0721.83391 - fax 0721.855256

info@cert.asetservizi.it

www.asetservizi.it

Partita IVA / Reg. Impr. 01474680418 - R.E.A. 144561

Cap. Soc. € 10.493.910 i.v.

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento
del Comune di Fano ex art. 2497 C.C. e ss.

7

Comune di Fano

Sett. IV Urbanistica

Pec: comune.fano@emarche.it

ASET/SPA
0012891/23 22/11/2023
002115913

Oggetto: Scheda Comparto ST5 P86

In relazione alla conferenza di servizi decisoria del 29/11/23, come già comunicato con nota del 23/08/23 PS 9451/23, siamo a ribadire la necessità di realizzare la rete di distribuzione idrica in via Forcolo, attualmente inadeguata e insufficiente.

Il progetto dovrà comprendere l'intera via Forcolo (da Via Flaminia a Via Strada di mezzo Rosciano) per garantire la chiusura ad anello con le opere relative al comparto ST5-P15, autorizzate parzialmente da codesta spettabile Amministrazione.

A disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, si inviano distinti saluti

UACQ/AF

Il Dirigente Area Reti Impianti

Ing. Lucertini Matteo



COMUNE DI FANO

PROVINCIA DI PESARO E URBINO

SETTORE V°- LAVORI PUBBLICI

U.O.C. Programmazione e Coordinamento Lavori Pubblici

8

SETTORE IV ° URBANISTICA

U.O.C.: Pianificazione territoriale

Oggetto: PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO ST5_P86 "COMPARTO COMMERCIALE E PARCHEGGIO DI SCAMBIO VIA FLAMINIA" TRA STATALE N.3, LOCALITÀ FORCOLO E VIA VALERIA MORICONI. - **PRESCRIZIONI PER SVILUPPO PROGETTO ESECUTIVO OPERE URBANIZZAZIONE**

Vista la documentazione trasmessa con nota, PG.111629 del 10/11/2021;

Esaminati gli elaborati progettuali, si esprime Parere Favorevole a condizione che vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

- la rete stradale prevista in progetto dovrà essere realizzata secondo il seguente pacchetto:

strato di sottofondo sp.40 cm misto granulare 40/70
strato di fondazione sp.20 cm misto granulare 0/25
per la viabilità principale in conglomerato bituminoso:
strato di binder chiuso sp. 8 cm;
strato di usura I°cat sp. 4 cm;

- per quanto riguarda i misti granulari, se si intende utilizzare materiale riciclato per la formazione della piattaforma stradale questo dovrà rispettare il paragrafo n° 6 del capitolato allegato alla presente. Si precisa per tanto che tutti i materiali di costruzione della rete stradale di progetto dovranno rispettare il capitolato prestazionale allegato:

- sul piano di posa del pacchetto stradale previsto in progetto (strade e parcheggi), in contraddittorio con lo scrivente ufficio, dovranno essere eseguite almeno n°2 prove di carico su piastra circolare a doppio ciclo (CNR BU 146/92). Valore minimo della portanza del piano di posa richiesto 400 Kg/cm²;
- sullo strato di fondazione stradale prevista in progetto (strade e parcheggi), in contraddittorio con lo scrivente ufficio, dovranno essere eseguite almeno n°2 prove di carico su piastra circolare a doppio ciclo (CNR BU 146/92). Valore minimo della portanza dello strato fondazione richiesto 800 Kg/cm²;
- il riempimento degli scavi dei nuovi sotto servizi previsti in progetto dovrà essere realizzato con l'impiego di misto cementato costituito da una miscela di materiale inerte (stabilizzato, pietrischetto, misto di ghiaia ecc.), acqua e cemento tipo 325 con dosaggio a q.li 0,70;

Il fosso di guardia esistente nel lato nord est del progetto sia stimato con una portata teorica calcolata con idoneo tempo di ritorno (almeno 30 anni).

La manutenzione ordinaria e straordinaria: delle aree verdi, del sistema di raccolta e stoccaggio delle acque di prima pioggia, della vasca di laminazione e delle Trincee d'infiltrazione rimarrà in carico al lottizzante.

In merito alla Progettazione del Verde pubblico (Opere di compensazione), si ricorda che è obbligatorio applicare le prescrizioni del vigente Regolamento del Verde Urbano del Comune di Fano (Parte IV, articoli dal 19 al 26). Viene richiesta la riprogettazione dell'area verde, che, ai sensi dell'art. 23, "deve essere calcolata al netto di pavimentazioni, percorsi, parcheggi, piste ciclabili, verde verticale, strutture di servizio ed altre strutture edili (...). E' costituita da aree sistemate a prato, aree sistemate con tappezzanti erbacee ed arbustive".

In merito alla L.R. 6/05, si fa presente che la specie gelso (*Morus alba* o *nigra*), annoverata fra le presenti nell'area di progetto (DOC. 04 - Relazione botanico vegetazionale) è soggetta a tutela: sarà pertanto necessario di presentare istanza di abbattimento ex L.R. 6/05, indicando la modalità di compensazione;

Si evidenzia che non sono riportati prezzi relativi agli abbattimenti né in DOC. 07 Elenco prezzi unitari che in DOC. 08 Opere di urbanizzazione primaria. E' pertanto necessario integrarli o indicare se detti abbattimenti sono inclusi in altre lavorazioni o interventi.

Infine si richiede di sostituire nello Schema di convenzione urbanistica, art. 18, punto 2, lett. a): le parole "Ufficio Verde pubblico" con "Ufficio competente per il verde pubblico".

Distinti Saluti.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE 5° LAVORI PUBBLICI

(Dott. Ing. Federico Fabbri)

documento informatico sottoscritto digitalmente

ai sensi dell'art. 20 e ss del D.lgs. 82/2005



COMUNE DI FANO

(Provincia di Pesaro e Urbino)

SETTORE IV - SERVIZI TERRITORIALI

U.O.C. SUAP - POLIZIA AMMINISTRATIVA - COMMERCIO

DEMANIO MARITTIMO - TUTELA DEL PAESAGGIO

Posta certificata

Fano, 08 Gennaio 2024

U.O. Pianificazione Urbanistica\Territoriale
SEDE

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO ST5_P86 "COMPARTO COMMERCIALE E PARCHEGGIO DI SCAMBIO VIA FLAMINIA" TRA STATALE N.3, LOCALITA' FORCOLO E VIA VALERIA MORICONI.

COMUNICAZIONE PARERE

Vista la Vostra nota del 10/11/2023 prot. n. 0111629;

Atteso che l'intervento complessivo si configura come "parco commerciale", ai sensi dell'art.46 del Regolamento Regionale n.4/2022, in quanto aggregazione di più esercizi che condividono la fruizione del sistema di accessibilità (parte pubblica dei parcheggi e del verde di riferimento).

esaminata la documentazione di progetto di cui al Piano attuativo in oggetto, si esprime **parere favorevole** all'approvazione del Piano attuativo in oggetto, subordinato al recepimento delle seguenti prescrizioni:

1) Richiamata la definizione di parco commerciale di cui all'art.19 comma 2 lett. i) della L.r. 22/2021 "...i) *parco commerciale, l'aggregazione di esercizi di vicinato, medie o grandi strutture di vendita insistenti in immobili anche distinti e ricadenti nella medesima area territoriale e funzionale, che condividono la fruizione di un sistema di accessibilità comune o un percorso che consente la diretta comunicazione tra i singoli esercizi, per cui, anche se contraddistinte da autonome autorizzazioni all'apertura, si configurano come un unico progetto commerciale...*";

Visto quanto disposto dall'art.46 del Regolamento Regionale n.4/2022 "...1. Il Parco commerciale consiste nell'aggregazione di esercizi di vicinato, medie o grandi strutture di vendita nonché di altre attività non commerciali insistenti in immobili anche distinti e ricadenti nella medesima area territoriale e funzionale, che condividono la fruizione di un sistema di accessibilità comune o un percorso che consente la diretta comunicazione tra i singoli esercizi, per cui, anche se contraddistinte da autonome autorizzazioni all'apertura, si configurano come un unico progetto commerciale.

2. Il Parco commerciale composto da più esercizi di vicinato medie o grandi strutture di vendita insistenti in immobili anche distinti ma ricadenti nella medesima area territoriale e funzionale, che condividono la fruizione di un sistema di accessibilità comune o un percorso che consente la diretta comunicazione tra i singoli esercizi è soggetto al rilascio di tante autorizzazioni quante sono le strutture e si presentano tante comunicazioni quanti sono gli esercizi di vicinato presenti.

3. Il Parco commerciale può comprendere anche pubblici esercizi, attività artigianali, industriali, di servizi, nonché cinema, teatri e simili....";

Atteso che nella relazione tecnico illustrativa a pag. 2 si legge: "... Il progetto riguarda il piano di attuazione nell'area destinata dal P.R.G. vigente a zona D4 a carattere commerciale e/o direzionale di nuova formazione.

La progettazione è estesa a tutta l'area omogenea e risulta un comparto unitario formato da un'unica proprietà.

Nel rispetto della normativa e delle destinazioni d'uso previste nella scheda, si propongono **tre edifici**, nei quali si svolgerà un'attività direzionale U3.3-attività ricreative e pubblici servizi, U2.5-attività commerciali, U3.6-attività di media struttura di vendita, **per un totale di Superficie di Vendita S.V. di 2.800,00 mq...**" mentre lo SCHEMA DI CONVENZIONE Doc.12 art.2 comma 5 "... La capacità edificatoria può essere raggiunta con interventi successivi, restando in ogni caso vincolante **la superficie di vendita massima realizzabile pari a 2.500,00 mq**, così come definita dalla L.R. 22/2021 e dal R.R. n. 4/2022..."

Si chiede:

- di uniformare il valore della S.V massima realizzabile in tutti gli elaborati del piano (elaborati grafici, Convenzione urbanistica, Relazione Tecnica Illustrativa, rapporto preliminare, ecc.)

– di inserire nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Attuativo il valore della S.V. massima realizzabile come parametro vincolante.

2) Si fa presente, atteso che nei fabbricati 2-2A-2B tra gli usi ammessi è previsto anche il commercio di vicinato, che la Superficie di Vendita totale del Parco Commerciale è data dalla somma delle Superfici di Vendita di tutti gli esercizi commerciali (vicinato e medie strutture). Pertanto in caso di realizzazione di esercizi commerciali di vicinato negli edifici del lotto 2 non potrà essere superato il valore di S.V. massima ammessa dalla convenzione per tutto il Parco Commerciale.

3) ai sensi dell'art. 35 comma 5 del regolamento Regionale 4/2022 "... I parcheggi di pertinenza di una struttura edilizia qualificata come media struttura di vendita anche in forma di Centro o Parco commerciale sono funzionalmente separati dai parcheggi di pertinenza di altre strutture edilizie relative ad altre attività commerciali, artigianali, produttive e non, inerenti alla stessa area o territorio. I Comuni/Unioni di Comuni stabiliscono le modalità e gli strumenti idonei per la separazione funzionale dei parcheggi pertinenziali alle medie strutture di vendita.

Inoltre il comma 6 del suddetto articolo prevede che "... Le aree adibite a parcheggio dovranno prevedere idonei stalli per il parcheggio di mezzi elettrici e dovranno essere dotate di sistemi di ricarica elettrica..."

Pertanto dovrà essere prevista un'ideale separazione dei parcheggi pertinenziali delle medie strutture di vendita rispetto agli altri edifici (non commerciali) presenti nella stessa area.

4) Atteso che l'art.25 comma 2 della L.R. 22/2021 prevede : "...2. I Comuni o le loro forme associative, sulla base di quanto stabilito nel regolamento attuativo di cui all'articolo 16 e sentite le associazioni maggiormente rappresentative a livello regionale definiscono nel regolamento comunale le condizioni, le procedure ed i criteri per il rilascio delle autorizzazioni di cui al comma 1.

3. Il Comune definisce la correlazione dei procedimenti di rilascio del permesso di costruire inerente l'immobile e dell'autorizzazione di cui al comma 1...." **si ritiene pertanto opportuno che sia definita in sede di approvazione del Piano Attuativo la correlazione dei predetti procedimenti.**

Si ricorda inoltre che, trattandosi di media struttura di vendita con superficie superiore a 1.000,00 mq all'atto dell'autorizzazione per l'esercizio dell'attività commerciale secondo quanto previsto dall'art.28 della L.R. 22/2021 (e art.4 del R.R. 7/2022) "...il rilascio dell'autorizzazione per le medie e grandi strutture di vendita, anche sotto forma di Centro commerciale, è subordinato alla corresponsione di un onere aggiuntivo in misura non superiore al trenta per cento degli oneri di urbanizzazione primaria posto a carico del soggetto privato in fase di rilascio dell'autorizzazione commerciale, calcolati dai Comuni/Unioni di Comuni secondo la disciplina vigente in materia e con riferimento alla superficie interessata dall'intervento..."

Distinti saluti.

IL FUNZIONARIO E.Q. SUAP
(Ing. Laura Olivelli)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 ss.mm.ii. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.