Prot.n. del

Risposta al P.G. n. 1231436-1231443
del 05/11/2018-1407635-1407639
-1407644 del -21/12/2018

PARERE N. 3587/18

Al Comune di FANO
Settore IV- Urbanistica
U.O. Pianificazione Territoriale
Via M. Froncini, 2
61032 FANO
comune.fano@emarche.it

OGGETTO: **Parere art. 89 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed accertamenti art. 10 Legge Regionale 23 novembre 2011 n. 22.**
Parere di recupero di iniziativa privata di Palazzo Zagarelli, oggi Borgogelli Avveduti, sito in via San Francesco d'Assisi n.68, nel Comune di Fano, in variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico.

A riscontro della Vs. richiesta di parere per la pratica di cui all'oggetto si rappresenta quanto nel seguito, per quanto di competenza della scrivente struttura regionale.

Esaminati gli elaborati progettuali pervenuti a corredo dell'istanza e la successiva documentazione integrativa/sostitutiva, acquisita agli atti con prot.n. 1407635-1407639-1407644 del 21/12/2018, a firma dell'Arch. Adriano Giangolini in qualità di Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Fano, dell'Ing. e Arch. Francesca Amadei e del Geol. Carlo Cencioni, ciascuno per le proprie competenze.

Rilevato dalla documentazione presentata che:

Il fabbricato oggetto d'intervento è situato nel centro storico di Fano, in via San Francesco d'Assisi n. 68 e risulta censito al NCEU al Foglio 141, mappale n.719.

Il PRG del Comune di Fano classifica l'area su cui insiste il fabbricato oggetto d'intervento in "*Zona A residenziali storico-artistiche*", disciplinata dall'art.9 delle NTA vigenti, con modalità di attuazione mediante piano attuativo ed inserita nel Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Alla Tav. 2.2 "*Destinazioni d'uso degli edifici*" detto P.P.C.S. prevede per l'immobile in oggetto una classificazione come edificio "*MISTO 1*" *ossia unità edilizia destinata alla residenza e servizi per la residenza (cantine, autorimesse singole, eccc…) nelle quali sono consentite ai piani terra le attività commerciali e le attività artigianali non moleste o rumorose né inquinanti o soggette a limitazioni e prescrizioni di legge.* Lo stesso strumento urbanistico alla Tav. 2.3 – "*Vincoli agli interventi*" individua inoltre quale categoria di intervento "*A2 Interventi di Risanamento Conservativo".*

Al fine di favorire la riqualificazione dell'immobile viene proposto il presente Piano di Recupero di iniziativa privata, in variante al P.P.C.S., che introduce le seguenti innovazioni:

- la modifica dell'attuale categoria d'intervento, assoggettando l'intero fabbricato alla categoria "*A2.1 - Intervento di ristrutturazione vincolata*";
- l'introduzione di nuove destinazioni d'uso quali spazi museali, spazi mostre ed esposizioni, attrezzature culturali e ricreative e sociali e sedi di associazioni.

Il progetto di riqualificazione e riuso dell'intero edificio che per l'appunto verrà destinato a spazi museali, spazi per mostre ed esposizioni, attrezzature culturali, ricreative, sociali e sede di associazioni, prevede in sintesi i seguenti principali interventi:

- demolizione di alcune pareti interne al piano terra per la realizzazione di una sala polifunzionale;
- consolidamento delle murature e dei solai e della scala di collegamento, revisione della copertura;
- inserimento di una scala interna di collegamento e di alcuni ascensori;
- modifiche alle aperture interne per collegare vari ambienti, sostituzione infissi e revisione degli impianti.

Dalla relazione tecnica-illustrativa risulta che la zona di intervento è completamente urbanizzata e dotata di tutte le infrastrutture e reti di servizio. In particolare, secondo la planimetria rappresentata nella Tav.20 "*Schema fognario acque bianche*" l'attuale rete di raccolta delle acque meteoriche di Palazzo Zagarelli recapita attualmente nella fognatura pubblica presente su via Francesco D'Assisi, via Froncini e via Pandolfo III Malatesta, ad eccezione di una parte dell'edificio, dove le acque piovane raccolte vengono convogliate e smaltite attraverso in un pozzo drenante posizionato nel cortile minore del palazzo stesso.

Viste le risultanze della *Relazione geologica* (ottobre 2018), redatta dal Geol. Carlo Cencioni che, sulla base di indagini geognostiche e sismiche eseguite e delle osservazioni sugli elementi antropici, valuta stabile il sito. Nel confermare implicitamente la compatibilità dell'intervento proposto in relazione all'assetto geomorfologico della zona, lo studio consiglia tuttavia la realizzazione di opere di regimazione e drenaggio, allo scopo di allontanare le acque meteoriche dalle fondazioni in quanto le stesse, infiltrandosi, verrebbero a contatto con i terreni coesivi presenti in sito, peraltro aventi un basso grado di compattazione (riporti), dando luogo a potenziali cedimenti imprevisti.

Preso atto, per quanto attiene agli aspetti idrologici-idraulici della trasformazione (L.R. Marche 22/2011 – D.G.R. 53/2014), dei contenuti della Tav. 10 – *Verifica compatibilità idraulica* (dicembre 2018), dalla quale si evince quanto segue:

- Geologicamente la zona è collocata sui depositi terrazzati ghiaiosi, talora parzialmente sabbiosi con intercalazioni argilloso-limose del III° ordine del Fiume Metauro.
- L'area edificata d'interesse ricade in sinistra idrografica del fiume Metauro, che scorre ad una distanza superiore a 3.000 m ed in sponda destra del Canale Albani, posto ad una distanza di circa 560 m.
- Il Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico ed il rilievo del Reticolo Idrografico Minore (RIM), non rilevano pericolosità idrauliche sulla zona d'interesse e per un intorno significativamente ampio.
- L'intervento viene escluso dall'applicazione delle misure compensative rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica della trasformazione, in base ai criteri di cui alla D.G.R. n. 53/2014 - titolo III punto 3.4 lettera a), in quanto non comporta variazioni della permeabilità superficiale rispetto alla condizione attuale.
- Tenuto conto degli elementi di valutazione sopra riportati e dell'ubicazione dell'area in studio a distanze significative dagli elementi del reticolo idrografico superficiale, tali da escludere potenziali interferenze con fenomeni di inondazione/allagamento, la verifica di compatibilità

idraulica semplificata conferma la compatibilità del piano di recupero in oggetto in relazione alle pericolosità idrauliche presenti, secondo i criteri stabiliti dalla Giunta Regionale (D.G.R. Marche n. 53/2014).

Dichiarato che il Dirigente della P.F. e la 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.

A conclusione dell'istruttoria si 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, 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 seguenti indicazioni, raccomandazioni e prescrizioni:

- La progettazione esecutiva degli interventi strutturali dovrà basarsi su uno specifico studio geologico-geotecnico-sismico, secondo le Norme Tecniche per le Costruzioni 2018 e relative circolari applicative. In ogni caso il progetto esecutivo delle opere, la cui realizzazione resta subordinata all'osservanza degli adempimenti previsti nella Parte II Capo IV del D.P.R. n. 380/2001 e nella normativa regionale, dovrà risultare rispondente alle disposizioni contenute nelle specifiche norme tecniche, con particolare riguardo alle indagini e verifiche previste dalla normativa vigente.
- Per l'elaborazione del progetto strutturale si dovrà fare riferimento alle disposizioni contenute nel Capitolo 8 *Costruzioni esistenti* del D.M. 17 gennaio 2018 (N.T.C. 2018), che in particolare prevede l'esecuzione di valutazioni sulla sicurezza (paragrafo 8.3 *Valutazione della sicurezza*) ogni qualvolta si prevedano interventi strutturali, con particolare riferimento ad interventi di miglioramento o di adeguamento, determinando il livello di sicurezza prima e dopo l'intervento. L'elaborazione del progetto strutturale andrebbe quindi preceduto da una serie di indagini in sito e da un'attenta verifica sismica dello stato attuale, per mezzo della quale determinare in misura quantitativa il livello di sicurezza, rispetto all'azione sismica di progetto di cui dispone l'edificio. Sarebbe auspicabile raggiungere il massimo livello di conoscenza (LC3 – Conoscenza Accurata), che consente di adottare un Fattore di Confidenza FC=1 e quindi un'ottimale progettazione dei successivi interventi strutturali. In ogni caso andranno eseguiti saggi in corrispondenza delle murature portanti esistenti, in particolare a livello fondale, per verificare le caratteristiche geomeccaniche del terreno sul quale insistono le fondazioni, la loro consistenza e il grado di conservazione e conseguentemente l'idoneità in relazione ai carichi e sovraccarichi attesi in progetto, prevedendo nel caso appropriati interventi di consolidamento.
  Si tenga presente che l'indagine geognostica speditiva eseguita ha rilevato, in corrispondenza dei cortili interni del fabbricato, la presenza di un consistente spessore di terreno di riporto. (circa 3,00 m).
  Per la determinazione della categoria d'intervento nel caso in esame, si ritiene inoltre opportuno valutare se la variazione dell'attuale destinazione su parte dell'edificio, per la realizzazione di spazi museali e/o espositivi, comporti incrementi dei carichi globali verticali in fondazione superiori al 10% (par. 8.4.3 Intervento di adeguamento).
- Andrà inoltre attentamente verificata l'eventuale presenza di gallerie e/o cunicoli in corrispondenza dell'ambito d'intervento, procedendo nel caso alla mappatura topografica di dettaglio delle cavità e del loro sviluppo, all'identificazione delle caratteristiche strutturali e geometriche (larghezza e altezza), definizione degli strati sovrastanti, ecc…
  Se risultasse necessario andranno inoltre individuate appropriate soluzioni tecniche a livello fondale, al fine di evitare possibili cedimenti differenziali o crolli strutturali.
- Particolare attenzione andrà posta nell'esecuzione dei lavori, adottando appropriate soluzioni progettuali e/o accorgimenti tecnici, anche preventivi, volti a salvaguardare i fabbricati contigui e le infrastrutture esistenti.

- In linea con le indicazioni contenute nella relazione geologica, al fine di mantenere costanti nel tempo le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, occorre garantire la realizzazione sull'ambito d'intervento di un efficiente sistema di regimazione e raccolta delle acque superficiali e sotterranee, che andranno convogliate in condotte a tenuta per lo smaltimento attraverso la rete fognaria, evitando interferenze tra le stesse ed i terreni di fondazione.
  Per quanto sopra le condotte attualmente recapitanti nel pozzo a dispersione, posto nel cortile minore, andrebbero convogliate nella pubblica fognatura.
- Tutte le condotte affluenti e defluenti alla struttura andranno realizzate a tenuta.

Le sopra esposte indicazioni, raccomandazioni e prescrizioni dovranno essere esplicitamente richiamate nell'atto di approvazione del piano di recupero.

Nel caso in cui 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 prescrizioni individuate nel presente provvedimento derivano dall'applicazione di disposizioni normative vigenti e tecniche di settore.

Cordiali saluti

LA RESPONSABILE DELLA P.O.
Tiziana Diambra

IL DIRIGENTE DELLA P.F.
Ing. Ernesto Ciani

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

Sede di Pesaro
Viale Gramsci, 7, – 61121 Pesaro
Tel. 071/8067011 - FAX 0721/31623
PEC: regione.marche.geniocivile.pu@emarche.it