



Rif. P.G. n. 1293016 del 20/10/2023  
n. 1424022 del 22/11/2023  
Cod.Fasc. 420.60.70/2023/GCMN/4282

**Parere n. 3993/23**

Spett.le  
**Comune di FANO**  
Settore IV –URBANISTICA  
U.O. Pianificazione Urbanistica / Territoriale  
[comune.fano@emarche.it](mailto: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.**

Piano di recupero in variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico, relativo al fabbricato residenziale sito in via della Valle n.16, ai sensi dell'art. 30 L.R.34/1992 e ss.m.mii. - Conferenza di servizi in forma semplificata e in modalità asincrona, ai sensi dell'art.14-bis della Legge 241/90 e ss.mm.ii.

In riferimento alla Vs nota, assunta al prot. reg. con n. 1293016 in data 20/10/2023, con la quale è stata indetta la Conferenza di Servizi in forma semplificata e in modalità asincrona inerente al Piano di recupero di cui all'oggetto, si rappresenta quanto segue, per quanto di specifica competenza di questo Settore regionale.

**Esaminati** gli elaborati progettuali pervenuti a corredo dell'istanza e la successiva documentazione integrativa, acquisita agli atti con prot.n. 1424022 del 22/11/2023, a firma dell'Arch. Adriano Giangolini in qualità di Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Fano, dell'Arch. Michele Solazzi e del Geol. Alberto Antinori, ciascuno per le proprie competenze.

**Rilevato** dalla documentazione presentata che:

Il Piano di Recupero di iniziativa privata in esame riguarda un edificio di civile abitazione, situato nel centro storico di Fano in via della Valle n. 16, censito al NCEU al Foglio 141, mappale n.844;

Il PRG del Comune di Fano classifica l'area su cui insiste l'immobile oggetto d'intervento in "Zona A residenziali storico-artistiche", disciplinata dall'art.9 delle NTA vigenti:

Per quanto riguarda la destinazione d'uso dell'edificio la Tavola 2.2 del PPCS classifica l'immobile oggetto di intervento come "EDIFICIO RESIDENZIALE", mentre nella Tavola 2.3 - *Vincoli agli interventi*, l'immobile in questione è classificato come A2, con tipologia di intervento a "RISANAMENTO CONSERVATIVO".

Alla luce della normativa di riferimento che disciplina gli interventi ammessi per l'edificio in argomento, al fine di riqualificare l'immobile preservandone la funzione residenziale esistente, il presente Piano di Recupero in variante al PPCS contempla i seguenti interventi:

- *demolizione e ricostruzione del solaio del piano terra, alzando la quota di imposta di circa 30 cm. al fine di eliminare il dislivello esistente rispetto a Via Della Valle;*
- *demolizione e ricostruzione del 1° solaio e della copertura; tali elementi verranno realizzati con struttura lignea; la copertura verrà realizzata con manto in coppi vecchi;*
- *rivisitazione dell'unità abitativa mediante modifica della distribuzione dei locali abitativi, ammodernamento delle dotazioni impiantistiche, privilegiando soluzioni tecniche che garantiscano il risparmio energetico e rifacimento delle finiture interne;*
- *sostituzione di tutti i serramenti con installazione di nuove finestre e persiane in legno color marrone; le finestre saranno dotate di vetro termico;*
- *refacimenti pavimenti in legno o ceramica e rivestimenti in ceramica;*
- *tinteggiatura del paramento murario intonacato con tinta color sabbia come quello attuale;*
- *realizzazione di una piccola zona di ingresso posta in corrispondenza dell'entrata dell'edificio; tale superficie è indispensabile alla Committenza in quanto potrà essere utilizzata sia per il posizionamento dei pozzetti condensagrassi e imhoff, sia come zona filtro tra l'ingresso all'unità residenziale e la pubblica via.*
- *installazione di un cancello in ferro a protezione della bussola al piano terra; il cancello sarà tinteggiato con tinta chiara bianco o grigio chiaro.*

La *Relazione tecnica-illustrativa* evidenzia che la zona di intervento è completamente urbanizzata e dotata di tutte le infrastrutture e reti di servizio.



**Vista** la *Relazione geologica* (maggio 2021) nelle cui conclusioni il Geol. Alberto Antinori, dopo aver accertato che la zona in esame è stabile e non interessata da processi geomorfologici che possano compromettere tale condizione, esprime un parere favorevole di compatibilità dell'intervento in progetto dal punto di vista geomorfologico, senza prevedere interventi di mitigazione del rischio. Nello studio si rappresenta inoltre che : *“vista l'estrema difficoltà ad eseguire indagini geognostiche all'interno del centro storico e considerata la modesta entità delle nuove opere strutturali in progetto all'interno del centro storico e considerata la modesta entità delle nuove opere strutturali in progetto, il modello litologico e stratigrafico da applicare all'area su cui insiste il fabbricato, sono stati desunti dalla consultazione dei dati bibliografici, in particolare dallo studio di microzonazione sismica di 1° livello.”*

**Accertato** per quanto attiene agli aspetti idrologici-idraulici della trasformazione, con specifico riferimento all'art.10 della L.R. Marche 22/2011, che a corredo dell'istanza è stata prodotta una *Verifica compatibilità idraulica* (maggio 2021) secondo il Titolo III dei *Criteri tecnici* approvati con D.G.R. 53/2014, a firma del Geol. Alberto Antinori, dalla quale si evince quanto segue:

- Geologicamente la zona è collocata in corrispondenza della piana alluvionale del fiume Metauro, in sinistra idrografica, sul terrazzo alluvionale del III° ordine.
- L'area edificata d'interesse ricade a Nord del fiume Metauro, che scorre ad una distanza di circa 2.900 m e a Sud del torrente Arzilla, posto ad una distanza di circa 1.500 m; il canale Albani dista invece 700 m dal sito di interesse.
- Il Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico ed il rilievo del Reticolo Idrografico Minore (RIM), non rileva pericolosità idrauliche sulla zona d'interesse e su un intorno significativamente ampio.
- 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; nella verifica di compatibilità idraulica semplificata e nell'allegata asseverazione si 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).

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.

**Considerati** gli esiti degli studi specialistici prodotti a supporto del PR in variante al PPCS e sopra illustrati, che non rilevano sulla zona oggetto di disamina particolari criticità o pericolosità di natura geologica-geomorfologica o idraulica, ostantive alla attuazione delle previsioni di piano, fatti salvi gli ulteriori approfondimenti di indagine e verifiche che attengono alla fase di progettazione esecutiva strutturale degli interventi edificatori.

**Considerato quanto sopra, in sede di valutazione finale si esprime parere favorevole in ordine alla compatibilità del Piano di Recupero in oggetto con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01, integrato con 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 prescrizioni sotto riportate:**

- Per la progettazione esecutiva dell'intervento strutturale ci si dovrà avvalere di un accurato studio geologico-geotecnico-sismico con specifico riferimento alle 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, definendo in particolare il modello geologico e geotecnico del terreno fino alle profondità influenzate, direttamente o indirettamente dalla costruzione, preferibilmente in funzione di indagini geognostiche e/o di saggi eseguiti in sito.
- Per quanto riguarda le indagini sismiche è necessario prendere in considerazione gli studi di microzonazione sismica di 2° livello del Comune di Fano, procedendo secondo le specifiche disposizioni contenute nelle corrispondenti N.T.A. di PRG.
- In fase di esecuzione dei lavori si avrà comunque cura di verificare l'attendibilità dell'assetto litostratigrafico locale rappresentato nello studio, adeguando all'occorrenza le opere alle situazioni effettivamente riscontrate.
- Per l'elaborazione della progettazione esecutiva strutturale si dovrà fare particolare riferimento al Capitolo C8 - *Costruzioni esistenti* del D.M. 17 gennaio 2018, relativo agli interventi su costruzioni esistenti. In particolare secondo il punto C8.3 - *Valutazione della sicurezza* è obbligatorio eseguire valutazioni sulla sicurezza ogni qualvolta si prevedano interventi strutturali di cui al par. C8.4 ed in particolare 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. E' 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 di



fondazioni, per verificare le caratteristiche geomeccaniche del terreno sul quale insistono le fondazioni, definire le caratteristiche di resistenza da attribuire al sistema fondale, in ragione anche dello stato di conservazione, procedendo di conseguenza, se le condizioni lo richiedano, alla progettazione di appropriati interventi di consolidamento/risanamento.

- Andrà inoltre attentamente verificata l'eventuale presenza di gallerie e/o cunicoli in corrispondenza dell'ambito d'intervento individuando, se risultasse necessario, 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.
- Al fine di mantenere costanti nel tempo le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, si raccomanda la corretta regimazione delle acque meteoriche provenienti dalla copertura del fabbricato, che andranno canalizzate e smaltite attraverso la rete fognaria.
- Si rammenta che l'accertamento finale in ordine all'eventuale applicazione delle disposizioni rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali, di cui al Titolo III dei criteri tecnici (art.10, comma 4 della L.R. 22/2011) approvati con D.G.R. 53/2014, spetta all'Ente competente al rilascio del titolo abilitativo ad attività di trasformazione, comportante variazione della permeabilità superficiale.

Le sopra esposte indicazioni 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, 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 e 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)*