

SPECIFICA NORMATIVA ZONA D6 (SANTO STEFANO DI GAIFA)

TAV 201.III.B8 (Canavaccio)

D6

E' richiesta la preventiva approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata esteso all'intero settore perimetrato, che dovrà corrispondere ai seguenti elementi progettuali:

- destinazione d'uso ammessa: attività produttive artigianali e industriali.
- Superficie Totale (ST) massima ammessa mq 15.500
- altezza massima 10 metri
- dovrà essere previsto un unico accesso carrabile all'area dalla prospiciente via Nazionale 73 bis

In relazione a provate esigenze produttive, potranno essere consentite altezze maggiori di 10 m, entro il limite di 15 metri. Tale possibilità è subordinata alla redazione di un progetto delle sistemazioni esterne e di uno studio dettagliato di inserimento paesaggistico che dimostri la compatibilità ambientale. Dovrà essere sempre realizzata una idonea schermatura con elementi arborei ed arbustivi.

Le quantità minime da prevedere come aree di standard pubbliche all'interno dell'area sono quantificate nel 10% della Superficie Territoriale (STE) della zona perimetrata D6.

Il Piano Attuativo dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori. Tali opere potranno essere realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti ai sensi dell'art. 16 e 19 del D.P.R. 380/01. Gli interventi previsti nell'area sono subordinati al pagamento del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter del D.P.R. 380/01 che deve essere determinato sulla base di apposito regolamento approvato dall'amministrazione comunale. Il suddetto contributo è dovuto in aggiunta agli altri contributi previsti dall'art. 16 e 19 del D.P.R. 380/01. Il contributo straordinario non potrà essere scomputato con opere di urbanizzazione primaria direttamente connesse all'intervento e dovrà essere corrisposto in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Nella redazione del progetto di Piano Attuativo dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni.

a. Prescrizioni di tutela paesaggistica.

Il progetto di piano dovrà prevedere una fascia di verde alberato di larghezza almeno pari a 20 metri lungo il fronte prospiciente la strada comunale, ad esclusione della porzione soggetta prescrizioni di tutela archeologica, con effetti di schermatura e protezione idrogeologica. Le alberature esistenti lungo la strada comunale Via Nazionale 73 bis dovranno essere conservate e integrate all'interno della progettazione delle aree verdi.

Dovrà essere prevista una fascia verde alberata di larghezza pari a 5 metri o maggiore sul lato nord ovest dell'area artigianale con effetti di schermatura e protezione idrogeologica.

Al fine di migliorare l'inserimento paesaggistico del nuovo complesso produttivo, il progetto di piano dovrà prevedere interventi di miglioramento ambientale e sistemazioni paesaggistiche, che prevedano la messa a dimora di un adeguato numero di alberature di notevole impianto, rapido accrescimento, ad alto fusto, caducifoglie e sempreverdi, tipiche del luogo, da disporre marginalmente ed internamente all'area d'intervento, in continuità visiva e funzionale con il verde circostante. Il progetto di piano dovrà prevedere un piano di monitoraggio del verde, al fine di garantire uno sviluppo compatibile con i tempi di attuazione degli interventi edilizi.. Inoltre dovrà essere previsto un piano di gestione e di manutenzione del verde con risorse ed oneri a carico della proprietà.

b. Prescrizioni di Tutela Archeologica

Il progetto di piano dovrà inibire ogni nuova edificazione, o occupazione della superficie con soluzioni fisse e non removibili, nell'areale di terreno individuato nella scheda riportata a tergo della presente specifica.

Nell'areale interdetto all'edificazione sottoposto a tutela archeologica non potranno essere effettuate piantumazioni di alberi o attività di scavo o livellamento di terreno, limitando la manomissione dell'attuale quota di campagna a eventuali riporti di terreno. Si esclude, pertanto, in questo settore dell'area la possibilità di impiantare alberature. Sarà invece consentita la realizzazione di aree destinate a parcheggio con superficie permeabile posta in opera successivamente al rialzamento con terreno di almeno un metro del piano di campagna. Eventuali linee e pozzetti di sottoservizi o posa in opera di strutture di sostegno, in ogni caso perfettamente removibili con oneri interamente a carico della proprietà, dovranno essere progettati e realizzati all'interno dello spessore del terreno riportato.

Nella restante parte dell'area artigianale D6, Il progetto di piano dovrà contenere una specifica normativa che imponga, preventivamente alla realizzazione delle opere fondali del nuovo edificato, l'esecuzione di uno splateamento preliminare fino alla quota di rinvenimento dei piani di frequentazione di età preprotostorica, splateamento da eseguire mediante scavo stratigrafico manuale con oneri a carico della proprietà. L'ampiezza delle aree da sottoporre a splateamento preventivo dovrà essere commisurata alle opere fondali previste e comunque, anche in caso di soli pali, lo splateamento non dovrà essere inferiore, per ciascun palo, al saggio di dimensioni 3x3 m.

Per l'approvazione del Piano Attuativo dovrà essere acquisito il parere favorevole della Soprintendenza Archeologica belle arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Pesaro e Urbino.

c. Prescrizioni di rispetto della ferrovia Fano Urbino e della SG.C. Grosseto-Fano

gli edifici produttivi dovranno essere previsti ad una distanza non inferiore a 20 mt dalla più vicina rotaia.

Il progetto di piano dovrà prevedere una fascia di terreno parallela alla ferrovia Fano Urbino di ampiezza pari ad almeno 15 metri dalla più vicina rotaia esistente in cui non dovranno essere previste opere e trasformazioni di alcun tipo. La fascia di rispetto suddetta è finalizzata a garantire la possibilità di riattivazione della linea Fano Urbino e la realizzazione della Ciclovía del Metauro.

Nel rispetto degli art. 44 e 45 del D.P.R. 753/80, tutte le acque superficiali dovranno essere regimentate provvedendo alla loro raccolta e smaltimento al di fuori della proprietà ferroviaria (ove necessario mediante la realizzazione di cunette di raccolta ed

ogni altra opera utile al loro allontanamento).

Il posizionamento di sorgenti luminose ed essenze arboree dovrà essere effettuato conformemente alle disposizioni di cui agli art. 39 e 52 del DPR 753/80.

L'eventuale installazione di impianti tecnologici per la produzione di energia e/o altre sorgenti luminose, dovranno essere posizionati in modo da non creare riflessi, che possano creare pericolo alla circolazione dei treni o alla segnaletica ferroviaria.

Le condotte idriche e fognarie ricadenti nella fascia 15-30 m dalla più vicina rotaia dovranno essere preventivamente autorizzate in conformità con quanto prescritto dal DPR 11/7/1980 n. 753.

I gasdotti andranno posizionati a distanza non inferiore ai 20 m dalla più vicina rotaia e se ricadenti nella fascia 15-30 m dovranno essere preventivamente autorizzati in conformità con quanto prescritto dal DPR 11/7/1980 n. 753.

Per l'approvazione del Piano Attuativo dovrà essere acquisito il parere favorevole di RFI (Rete Ferroviaria Italiana Gruppo Ferrovie dello Stato Italiano)

Il progetto di piano dovrà inibire qualunque edificazione nella porzione dell'area artigianale ricadente nella fascia di 40 metri adiacente al limite di proprietà della SG.C. Grosseto-Fano.

Nelle fasce di rispetto suddette non potranno essere localizzati gli standards minimi pari 10% della Superficie territoriale (STE) della zona D6 richiesti dalla presente specifica.

d. Prescrizioni per la tutela Idrogeologica

andranno adottate le seguenti misure di mitigazione della pericolosità e del rischio idrogeologico:

1. Salvaguardare la fascia di pertinenza idraulica del corso d'acqua demaniale immissario del Fiume Metauro afferente alla zona da edificare, finalizzata a garantire un margine di sicurezza idraulica a protezione delle future opere, favorire le naturali dinamiche evolutive dell'alveo, il mantenimento dei caratteri di naturalità e la qualità ambientale del corpo idrico, oltre ad assicurare aree libero accesso per interventi di pulizia e manutenzione del corpo idrico, secondo quanto indicato dalla vigente normativa (R.D. 523/1904-L.37/94-D.Lgs152/2006-PAI-PTA).

Pertanto il limite ad Est lato fosso della zona D6 di previsione andrà attestato ad una distanza di almeno 21,80 m dal confine di proprietà e di 28,50 m dal centro dell'attuale alveo;

2. Realizzare l'intervento di sistemazione/adequamento del fosso demaniale adiacente all'area, nel settore compreso tra i due ponti, garantendo la sezione trapezoidale di previsione ($B= 4,00$ m, $b = 0,60$ m e $h= 1,57$ m). Nella elaborazione della progettazione definitiva/esecutiva dell'intervento di sistemazione idraulica potranno comunque essere apportate modifiche alle suddette previsioni, nel rispetto delle prescrizioni sotto dettagliate, ai sensi del R.D. 523/1904.

3. Provvedere alla ripulitura dell'alveo per un tratto idraulicamente significativo a monte del ponte ferroviario e di entrambi gli attraversamenti.

4. Garantire nel tempo la regolare manutenzione, pulizia e protezione del tratto di interesse del fosso demaniale prossimo all'area oggetto di trasformazione, compresi i relativi manufatti di attraversamento, affinché non si manifestino restringimenti o intasamenti di alcun genere a scapito del regolare deflusso verso valle.

Nell'ambito della "Verifica di compatibilità idraulica" completa di asseverazione, da produrre a corredo della progettazione attuativa ell'intervento, andrà prodotto il progetto di

sistemazione/adequamento del fosso demaniale afferente all'area di previsione nel tratto compreso tra i due attraversamenti, dimostrando l'efficacia delle misure di mitigazione, in termini di riduzione della specifica pericolosità idraulica, all'occorrenza integrate con accorgimenti tecnico-costruttivi-edilizi in grado di ridurre la vulnerabilità/esposizione delle opere in progetto.

Si precisa che la verifica di cui sopra, da sviluppare fino al terzo livello di analisi nell'ambito del piano attuativo e da sottoporre al parere della scrivente, dovrà avere i seguenti contenuti minimi:

- Rilievo topografico di dettaglio e restituzione grafica debitamente quotata di un tratto idraulicamente significativo del corso d'acqua, sufficientemente esteso a monte e a valle dell'area di intervento (comprensivo di planimetrie, profili, sezioni, censimento e caratterizzazione di eventuali manufatti idraulici presenti), appoggiato a capisaldi di quota nota.

- Analisi idrologica-idraulica, ricorrendo all'elaborazione di una modellazione a moto permanente nello stato attuale e di progetto, considerando portate con tempi di ritorno di 50/100/200 anni e tenendo conto degli eventuali impatti sulle portate dovuti principalmente alla impermeabilizzazione delle aree e alla canalizzazione delle acque, conseguenti all'attuazione dell'intervento in progetto, nonché eventuali possibili espansioni urbanistiche nella zona, che potrebbero gravitare sul medesimo reticolo idrografico.

- Rappresentazione planimetrica dello scenario di allagamento post-operam (a seguito della realizzazione dell'intervento di sistemazione idraulica).

- Elaborazione del progetto di sistemazione idraulica del corso d'acqua almeno a livello definitivo, completo di planimetrie, profili, sezioni ed eventuali particolari costruttivi, debitamente quotati. Si chiede inoltre di produrre un elaborato grafico che rappresenti la trasposizione del rilievo dello stato di fatto e di progetto del fosso su planimetria catastale, quotando le distanze delle opere in progetto, compresi gli eventuali piani interrati, dal ciglio di sponda (attuale o modificato), ovvero dal limite della proprietà demaniale. Andranno infine evidenziati sterri e riporti con chiara indicazione delle distanze delle opere, sia dalla proprietà demaniale che dal ciglio di sponda (di progetto) del corso d'acqua.

Sull'intera area di intervento dovrà essere prevista una adeguata ed efficiente rete di regimazione delle acque superficiali, che garantisca la canalizzazione e l'allontanamento dall'area d'intervento delle acque di apporto diretto e indiretto, che dovranno essere smaltite attraverso idonei recettori, evitando infiltrazioni all'interno dei terreni di fondazione delle future strutture e dispersioni incontrollate nei terreni contermini.

A supporto della progettazione attuativa sulla zona di espansione produttiva dovrà essere redatto uno studio geologico-geomorfologico-geotecnico-sismico con i seguenti contenuti:

- Individuazione del modello geotecnico del terreno con elaborazione dei valori geotecnici caratteristici.

- Appurare con maggior approfondimento se ricorrono le condizioni di esclusione dettate al punto 7.11.3.4.2 del D.M.17/07/2018 "Esclusione della verifica a liquefazione", oppure si renda necessario 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.

- Qualora si prevedano piani interrati effettuare puntuali verifiche di sicurezza sui fronti di sbancamento, secondo le indicazioni contenute al paragrafo 6.8.6 "Fronti di

scavo” del D.M. 17 gennaio 2018, valutando di conseguenza l’esigenza di dover ricorrere all’esecuzione di strutture di sostegno, anche temporanee, durante o ancor prima di procedere alle operazioni di scavo, al fine di garantire adeguate condizioni di sicurezza in cantiere.

- Valutazione di eventuali fenomeni di doppia risonanza, considerata la risposta sismica del terreno (frequenza e periodo fondamentale), in relazione alle frequenze di risonanza della tipologia edilizia prevista in progetto.

S. STEFANO DI GAIFA INDIVIDUAZIONE AREE INEDIFICABILI SCALA 1:1.000

FASCIA INEDIFICABILE FASCIA DI VERDE ALBERATO

FASCIA DI RISPETTO SS 73 BIS 40 METRI

AREA INTERDETTA ALL'EDIFICAZIONE PER TUTELA ARCHEOLOGICA

(foglio 229 del catasto: porzione della particella 133 ricadente nell'area artigianale e porzione della particella 105, adiacente alla particella 133 fino al limite, verso ovest, parallelo all'attuale strada di servitù dell'edificio posto a monte della ferrovia, posto ad una distanza di 15 m dalla medesima strada. Fascia lungo la strada comunale Via Nazionale 73 bis fino al limite della part. 212 del foglio 229).

