



Rif. prot. 1323437 del 26/10/2021
- 944525 del 21/07/2022
Cod. fascicolo 420.60.70/2021/PTGC-PA/2538

Parere n 3841/21

Spett.le
Comune di Gabicce Mare
3° Settore – Gestione del Territorio
c.a. Arch. Michele Bonini
via Cesare Battisti, 66
61011 Gabicce Mare (PU)
comune.gabiccemare@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 Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla struttura ricettiva denominata "Hotel Vallugola", ai sensi della L.R. 22/09 (C.D. "Piano Casa") e della L.R. 9/2006, ubicata in via Panoramica n. 131, in loc. Vallugola, in Comune di Gabicce Mare.

Ditta richiedente: KATILEVSKIY IGOR legale rappresentante della NEW VALLUGOLA S.R.L. per il tramite dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Gabicce Mare (part. Edil. 2020/116).

In riferimento alla nota di Codesta Amministrazione, acquisita al protocollo regionale con gli estremi riportati in epigrafe, con la quale è stato richiesto a questa struttura regionale il parere di competenza sul Piano Particolareggiato di iniziativa privata descritto in oggetto.

Rilevato dagli elaborati progettuali allegati all'istanza a firma dell'Ing. Gabriele Mazzanti, integrati a seguito delle richieste formulate dalla scrivente con nota prot. 1401342 del 15/11/2021, anche ai fini dell'acquisizione del nulla osta Vincolo Idrogeologico, quanto riassunto a seguire.

Il Piano Particolareggiato proposto riguarda i lavori per la ristrutturazione e ampliamento del fabbricato adibito a struttura alberghiera denominato "Hotel Vallugola", situato in Via Panoramica n.131, censito al catasto fabbricati con il Fg n.4 particella n.550/sub.5 di Gabicce Mare, mentre al catasto terreni l'intero lotto è individuato con il medesimo foglio, particella n. 550 della superficie di 3.000 mq.

La proprietà ha anche acquistato alcune particelle limitrofe confinanti con la proprietà dell'albergo, ricadenti sempre nel Foglio n. 4 e contraddistinte con n.ri 101, 310 e 29.

Nel vigente P.P. del Piano San Bartolo l'immobile oggetto d'intervento ricade in zona "DB – Promozione economica e sociale - totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona DA" di cui all'Art.125 delle relative N.T.A.

Lo stato di fatto è stato legittimato con il rilascio di Concessione in Sanatoria del 15/12/2015 di cui al condono edilizio n.1228, ai sensi della L. 47/85.

Il progetto prevede per il fabbricato denominato "Hotel Vallugola" la ristrutturazione con realizzazione di ampliamenti ai vari livelli, ai sensi della L.R. 22/2009 (c.d. Piano Casa) con destinazione a Residenza Turistico Alberghiera in luogo dell'attuale albergo.

Gli ampliamenti saranno nell'ordine di circa un 26% in termini di superficie lorda, in previsione dell'adeguamento sismico del fabbricato, risultando:

SUL Attuale = 1.134,69 mq.

Volume Attuale = 3.503,76 mc

E

COMUNE DI GABICCE MARE

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0020129/2022 del 10/11/2022

Firmatario: Tiziana Diambra, LUCIA TAFFETANI

Incremento sul totale = 397,14 mq.

SUL Progetto = 1.426,07 mq. < 1.531,83 mq. (1.134,69 mq. + 397,14 mq.)

Il progetto dell'intervento è stato articolato in due fasi:

- 1) Ristrutturazione del fabbricato esistente;
- 2) Opere di ampliamento.

I lavori di ristrutturazione sull'esistente comporteranno una nuova distribuzione planimetrica dell'intero organismo che si svilupperà dal piano sottostrada - 2 al piano secondo fuori terra, creando complessivamente n.17 alloggi di cui 13 ampie "unità abitative e 4 camere.

Anche la zona piscina esistente e più in generale la sistemazione esterna saranno oggetto di modifiche e adeguamenti.

I lavori di ampliamento riguarderanno in parte l'edificio esistente (adeguamento delle altezze al piano secondo/sottotetto), in parte nuovi corpi adiacenti dove troveranno luogo tutti gli spazi ed i servizi comuni della struttura.

L'intervento di "adeguamento sismico" del fabbricato attuale prevede la realizzazione di alcune pareti portanti per tutti i piani esistenti, al fine di soddisfarne un adeguato comportamento in termini di resistenza, rigidità e deformazione, oltre al rifacimento dell'ultimo piano fuori terra che verrà ricostruito con struttura intelaiata leggera in acciaio e copertura in legno lamellare.

Le parti in ampliamento per i nuovi corpi saranno realizzate in c.c.a., per i vani tecnici di modesta dimensione si utilizzeranno strutture intelaiate con coperture in latero-cemento, per quanto riguarda il nuovo corpo che ospiterà reception e centro benessere è prevista una struttura intelaiata in c.c.a. di n.2 piani, di cui un piano completamente interrato e l'altro fuori terra rispetto alla corte dell'albergo, ma interrato rispetto alla quota di Via Panoramica.

Per questo motivo sono previste pareti controterra costituite da diaframmi, con il compito di contenere gli scavi di cantiere prima e costituire parte dell'ossatura portante della struttura poi.

Il resto degli ampliamenti ospiterà vani tecnici a servizio della piscina esterna, centro benessere, hotel e ulteriore accessorio.

Gli scarichi dei vari servizi e del bar, del centro benessere e dei filtri vasca interna e piscina saranno convogliati nella fognatura che recapiterà a gravità nella rete comunale delle acque nere, mentre per quanto riguarda le acque bianche si rimanda al successivo paragrafo relativo agli aspetti idrologici-idraulici.

Esame della documentazione specialistica prodotta

A. Per gli aspetti geologici-geomorfologici-geotecnici e sismici

Si ripropone a seguire una sintesi dei contenuti della *Relazione geologica e svincolo idrogeologico* datata agosto 2020 e della *Relazione di Modellazione geologica* datata marzo 2022 elaborata ad integrazione della pratica, ambedue a firma del Geol. Demetrio Bastianelli e del Geol. Flavio Carlini, anche ai fini del rilascio del nulla osta al Vincolo Idrogeologico.

L'area di interesse è situata ad una quota di circa 70 m s.l.m., in prossimità del crinale collinare "Gabicce Monte - Vigna del Mar - Casteldimezzo", fraposta fra la strada panoramica Strada Panoramica San Bartolo e Strada della Vallugola.

La realizzazione della viabilità, dell'edificio esistente e delle relative pertinenze ha comportato la modifica della morfologia naturale dei luoghi con tagli e sbancamenti, venendosi a creare gradonature lungo il pendio. Dalla consultazione del P.A.I. Conca-Marecchia (Ex Autorità Interregionale di Bacino Marecchia – Conca Progetto Variante 2016 - Tavola unica territorio del Comune di Gabicce Mare) non si riscontrano sovrapposizioni dell'area con perimetri che individuano ambiti in dissesto attivi o quiescenti né da sottoporre a verifica.

Per quanto riguarda i vincoli Geologici del Piano del Parco del Monte San Bartolo (2010) - stralcio della Tav. C4, nella tavola è cartografata un'area in dissesto sul versante esposto verso il Rio Vallugola, subito a valle di Strada della Vallugola, che non coinvolge direttamente l'area in esame.

Per quanto riguarda l'evoluzione del versante dal punto morfologico è stato prodotto ad integrazione della pratica uno studio foto-interpretativo a partire dal 1985 fino al 1996, che in conclusione non riscontra sull'area relativa alla struttura alberghiera forme di dissesto, specificando altresì che anche le già menzionate modificazioni antropiche intervenute sul sito esaminato non hanno comportato alterazioni all'assetto geomorfologico originario dell'area.

L'area è stata indagata con n. 5 prove DPSH (penetrometriche dinamiche pesanti) implementate successivamente da due sondaggi a carotaggio continuo con prove SPT in foro. Da tali indagini risulta che la formazione integra, costituita da arenarie medio grossolane stratificate, è presente alla profondità di 7,7 m

nel sondaggio n.1 e 10,30 m per il sondaggio n.2, ricoperta da terreni del sub strato decompresso fino alle profondità max di 4,20 m e quindi da terreni di riporto (max profondità di 1,60 m).

Sono possibili circolazioni idriche ipodermiche nei livelli a maggior componente limoso-sabbiosa (permeabilità primaria) della copertura e nelle fratture e diaclasi della porzione superficiale decompressa della formazione stessa (permeabilità secondaria). Tali circolazioni sono discontinue poiché condizionate dagli apporti stagionali dovuti prevalentemente ad acque di infiltrazione meteorica. Nella prova DPSH 2 è stata rilevata la presenza di filtrazioni idriche a 0,85 m di profondità, mentre la profondità massima è stata registrata nella prova DPSH 4 a circa 2,40 m.

Dalla prova HVSR risulta una curva sperimentale H/V e le frequenze di oscillazione; le Vs eq vanno da un minimo di 401 m/sec a un max di 421 m/sec; il suolo è stato individuato come cat. C (a scopo cautelativo considerando un 15% di errore sul dato registrato).

La verifica a liquefazione non è stata effettuata in quanto i professionisti incaricati hanno valutato i terreni in sito non soggetti a liquefazione, in considerazione della loro natura litoide con presenza di arenarie e marne a diverso grado di cementazione.

Ad integrazione della pratica sono state condotte verifiche di stabilità lungo la sezione B-B' di progetto con il metodo di Janbu semplificato, considerando che per la realizzazione del piano interrato le pareti controterra saranno costituite da diaframmi con il compito di contenere gli scavi di cantiere prima e costituire parte dell'ossatura portante della struttura. Nelle condizioni di calcolo post-sismiche con sovraccarichi di 2,00 kg/cmq la superficie di maggiore criticità a forma perfettamente circolare coinvolge per la quasi totalità la formazione alterata, determinando un coefficiente di sicurezza $F_s = 1,93$.

A conclusione dello studio i geologici incaricati confermano che il sito in esame, sulla base delle caratteristiche geologiche, morfologiche, idrologiche, idrogeologiche, stratigrafiche e sismiche descritte nello stesso e sopra riassunte, risulta idoneo alla realizzazione delle previsioni progettuali, ritenendo nel complesso l'area non interessata da particolari ambiti di pericolosità geomorfologica od idraulica.

B. Per gli aspetti idrologici-idraulici

Per quanto attiene agli aspetti idrologici-idraulici della trasformazione urbanistica, con specifico riferimento alle disposizioni dei criteri tecnici di cui all'art.10, comma 4, della L.R. Marche 22/2011, approvati con D.G.R. 53/2014 e correlate linee guida, si fa riferimento alla *Relazione di compatibilità ed invarianza idraulica* datata aprile 2022, redatta dall'Ing. Giacomo Furlani.

Dallo studio preliminare si riscontra che l'area d'intervento non risulta perimetrata ai sensi del PAI, inoltre non vi sono in prossimità della stessa corsi d'acqua o canali appartenenti al reticolo idrografico che possano rappresentare una condizione di rischio.

Il corso d'acqua più vicino è infatti il Rio Vallugola che scorre ad una quota ribassata di almeno 20 metri rispetto all'area d'intervento.

Come si legge nella verifica, da informazioni ricevute non risulterebbe inoltre alcuna testimonianza relativa a condizioni di criticità idraulica manifestatesi in passato sulla zona interessata.

Per quanto attiene alle misure compensative rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica della trasformazione, in applicazione dei già menzionati criteri tecnici dal raffronto della condizione di permeabilità ante e post-operam è derivato un volume di accumulo minimo di invaso pari a 15,08 m³ e una portata massima allo scarico 6,80 l/sec.

Il dispositivo idraulico previsto in progetto è costituito da una vasca con dimensioni nette pari a 3,00x2,70 m ed altezza utile pari a 2,00 m (o equivalente), a cui corrisponde una capacità di circa 16,00 m³. Per ragioni costruttive l'altezza utile della vasca è maggiore di un metro, così come consigliato dalla normativa, considerando che i dislivelli esistenti nell'area d'interesse consentiranno comunque lo scarico della vasca a gravità.

L'immissione nella fognatura della portata ammissibile sarà garantita attraverso la realizzazione di manufatti di regolazione delle portate tramite bocca tarata e/o valvola hydroslide, atti a far transitare la portata voluta con la finalità di non aggravare le condizioni idrauliche delle reti presenti a valle.

Il manufatto sarà dotato di opportuno scarico di emergenza/troppo pieno, avente dimensioni pari alla fognatura in ingresso nella vasca stessa.

A servizio del sistema fognario, che raccoglierà le acque provenienti dalle coperture dei fabbricati e delle aree pavimentate in genere, oltre alla vasca di cui sopra verrà installato un ulteriore manufatto destinato al recupero delle acque a scopo irriguo e caratterizzato da volume di stoccaggio aggiuntivo, rispetto a quello necessario ai fini dell'invarianza idraulica, come rappresentato nell'elaborato aggiornato A11/rev.5 – *Tavola fognatura bianca con vasca di prima pioggia*.

Sia la fognatura delle acque piovane che quella delle acque reflue continueranno ad avere i medesimi recapiti di quelli attuali.

La rete interna convoglierà quindi le acque defluenti dal lotto allo smaltimento nell'attuale recapito costituito da un pozzetto (caditoia stradale), ubicato direttamente sulla fognatura comunale delle acque bianche in Strada della Vallugola.

Sulla base dello studio prodotto l'Ing. Giacomo Furlani ha prodotto la prescritta asseverazione, atta a confermare la compatibilità tra l'intervento di trasformazione in progetto e le pericolosità idrauliche presenti, ed il perseguimento dell'invarianza idraulica attraverso l'individuazione di adeguate misure compensative, il tutto secondo i criteri stabiliti dalla Giunta Regionale.

Considerazioni e risultanze istruttorie

Sulla scorta delle indagini e verifiche condotte sulla zona studiata, non sono rilevabili sotto il profilo geologico-geomorfologico particolari condizioni di pericolosità o criticità ostative alla realizzazione dell'intervento proposto, sebbene la compatibilità delle opere progettate sia subordinata al rispetto di quanto riportato a seguire, nella parte prescrittiva del presente parere.

Al fine di non creare pregiudizio alla condizione di stabilità generale del pendio e salvaguardare le strutture e infrastrutture presenti nella zona di influenza degli scavi per la creazione del piano sottostrada - 1, si richiama principalmente l'obbligo di realizzare adeguate opere di contenimento, preventivamente alla esecuzione degli sbancamenti lungo il confine superiore a ridosso della via Panoramica.

In aggiunta a quanto sopra si ravvisa l'opportunità di verificare puntualmente la stabilità dei fronti di scavo relativi al piano sottostrada - 2 in fase transitoria (punto 6.8.6 delle N.T.C. 2018).

A tale riguardo si osserva che nelle verifiche di stabilità prodotte la superficie di scorrimento analizzata potrebbe non essere quella di maggiore criticità, in quanto perfettamente circolare e coinvolgente quasi completamente i terreni della formazione, essendo inoltre l'area caratterizzata da orizzonti litologici con diverse caratteristiche di resistenza, meglio si sarebbe adattata una verifica con superficie di scivolamento mistilinea. Infine le analisi non sembrano aver tenuto conto dell'eventuale saturazione dei terreni superficiali, causati da fenomeni meteorologici.

Ai fini della stabilità complessiva del sito si ritiene infatti di fondamentale importanza dotare la zona, compresa la viabilità interna e le zone a verde, di una efficiente rete di regimazione delle acque superficiali, che garantisca la canalizzazione e l'allontanamento dall'area di pertinenza dell'intervento delle acque di apporto diretto e indiretto, evitando il decadimento delle caratteristiche geotecniche dei terreni in sito e dispersioni incontrollate delle acque nei terreni a valle interessati da forme di instabilità.

Ai sensi dell'art. 10 della L.R. 22/2011 si accerta che la Verifica di compatibilità idraulica, condotta secondo i criteri tecnici approvato con D.G.R. 53/2014, non rileva situazioni di rischio sulla zona esaminata riconducibili all'attività del reticolo idrografico superficiale.

Non si entra nel merito dell'adeguatezza e funzionalità dell'attuale sistema di regimazione e smaltimento delle acque relativo alla Strada della Vallugola, ove verranno recapitate le acque bianche laminate defluenti dall'area in esame. Questo in ogni caso, basandosi su quanto asserito nella verifica di compatibilità idraulica, non dovrebbe costituire un elemento di pericolosità idraulica per l'area oggetto di intervento.

Potranno comunque essere disposte, su richiesta dell'Ente proprietario della strada di concerto con la ditta richiedente, valutazioni puntuali circa la verifica complessiva della effettiva capacità di smaltimento della rete di scolo stradale dell'ambito territoriale esaminato, e all'occorrenza la previsione di adeguati interventi di sistemazione idraulica, anche nell'ottica della sicurezza stradale.

Considerato quanto sopra esposto, in sede di valutazione finale si esprime parere favorevole in ordine alla compatibilità del Piano Particolareggiato di iniziativa privata proposto con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01, comprensivo degli 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 seguenti prescrizioni:

- 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 Circolare esplicativa CS LL.PP. n.7/2019.
- Richiamate le considerazioni esposte nella parte istruttoria del presente parere, prima di procedere alla esecuzione degli sbancamenti relativi al piano sottostrada - 1, andranno realizzate adeguate opere di contenimento ancorate nei terreni della formazione integra e compatta lungo il limite superiore dell'area a ridosso della S.P. via Panoramica, al fine di non creare pregiudizio alla condizione di stabilità generale

del pendio, garantire la sicurezza in cantiere e salvaguardare le strutture e infrastrutture presenti nella zona di possibile influenza degli scavi.

- Dovranno inoltre essere definite in dettaglio le modalità esecutive dei lavori, le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici da adottare allo scopo di garantire adeguate condizioni di sicurezza in fase di esecuzione degli scavi relativi al piano sottostrada - 2, preferibilmente sulla base di verifiche analitiche condotte secondo il par. 6.8.6 - *Fronti di scavo* del D.M. 17/01/2018. In ogni caso gli sbancamenti saranno eseguiti per tratti e prontamente presidiati, evitando di lasciare i fronti aperti ed esposti agli agenti atmosferici, onde evitare disturbi significativi allo stato tensionale del pendio ed il manifestarsi di eventuali franamenti.
- Non potendosi escludere sulla base delle indagini eseguite la presenza di circolazioni idriche ipodermiche nei livelli a maggior componente limoso-sabbiosa dei terreni di alterazione superficiale della copertura (permeabilità primaria) e nelle fratture e diaclasi della porzione superficiale decompressa della formazione stessa (permeabilità secondaria), si ritiene opportuno effettuare la verifica 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 (cap.7.11.3.4.2 delle NTC 2018).
- Considerato che la prova HVSR ha rilevato picchi di oscillazione si consiglia per il corretto 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 del complesso.
- Per le nuove strutture andranno adottate fondazioni adeguatamente attestata all'interno di terreni saldi e stabili, caratterizzati da buone caratteristiche geotecniche, evitando il manifestarsi di cedimenti differenziali.
- Risulta di fondamentale importanza ai fini del mantenimento di adeguate condizioni di stabilità a lungo termine dotare l'intero ambito di pertinenza della struttura ricettiva, compresa la viabilità interna e le zone a verde nel settore di valle, di una efficiente rete di regimazione delle acque superficiali, che garantisca la canalizzazione e l'allontanamento dall'area di pertinenza dell'intervento delle acque di apporto diretto e indiretto, che andranno smaltite attraverso ricettori idonei a riceverle, evitando il decadimento delle caratteristiche geotecniche dei terreni in sito e dispersioni incontrollate delle acque lungo il versante sottostante interessato da forme di instabilità.
- Si precisa che le valutazioni circa il recapito delle acque meteoriche defluenti dall'area d'intervento nella rete di regimazione e smaltimento della strada previsto in progetto, rientrano nell'ambito di competenza dell'Ente proprietario dell'infrastruttura viaria.
- Tutte le condotte, sia affluenti che defluenti all'area d'intervento, comprese le vasche di raccolta, andranno realizzate a tenuta.
- Per evitare accumuli idrici in corrispondenza delle nuove strutture controterra (livelli interrati e opere di contenimento), queste andranno impermeabilizzate e munite di drenaggio a tergo su tutta l'altezza del paramento, con ghiaia e pietrisco di opportuna granulometria, tessuto-non-tessuto per evitare l'intasamento del dreno, cunetta di base e tubazione forata che consenta la raccolta delle acque, da convogliarsi con condotte a tenuta fino al collettamento nella rete fognaria interna.
- Andrà garantita la funzionalità ed integrità nel tempo dell'intera rete fognaria e di regimazione superficiale, comprese opere compensative secondo i dettami dell'invarianza idraulica, mediante periodica pulizia e manutenzione.
- Si rammenta che in base al documento tecnico (art.10, comma 4, della L.R. Marche n. 22/2011), approvato con D.G.R. n. 53/2014, l'accertamento finale in ordine applicazione delle disposizioni rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica, di cui al Titolo III dello stesso, 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 Particolareggiato.

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 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 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.

(Tiziana Diambra)

Il Dirigente del Settore

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