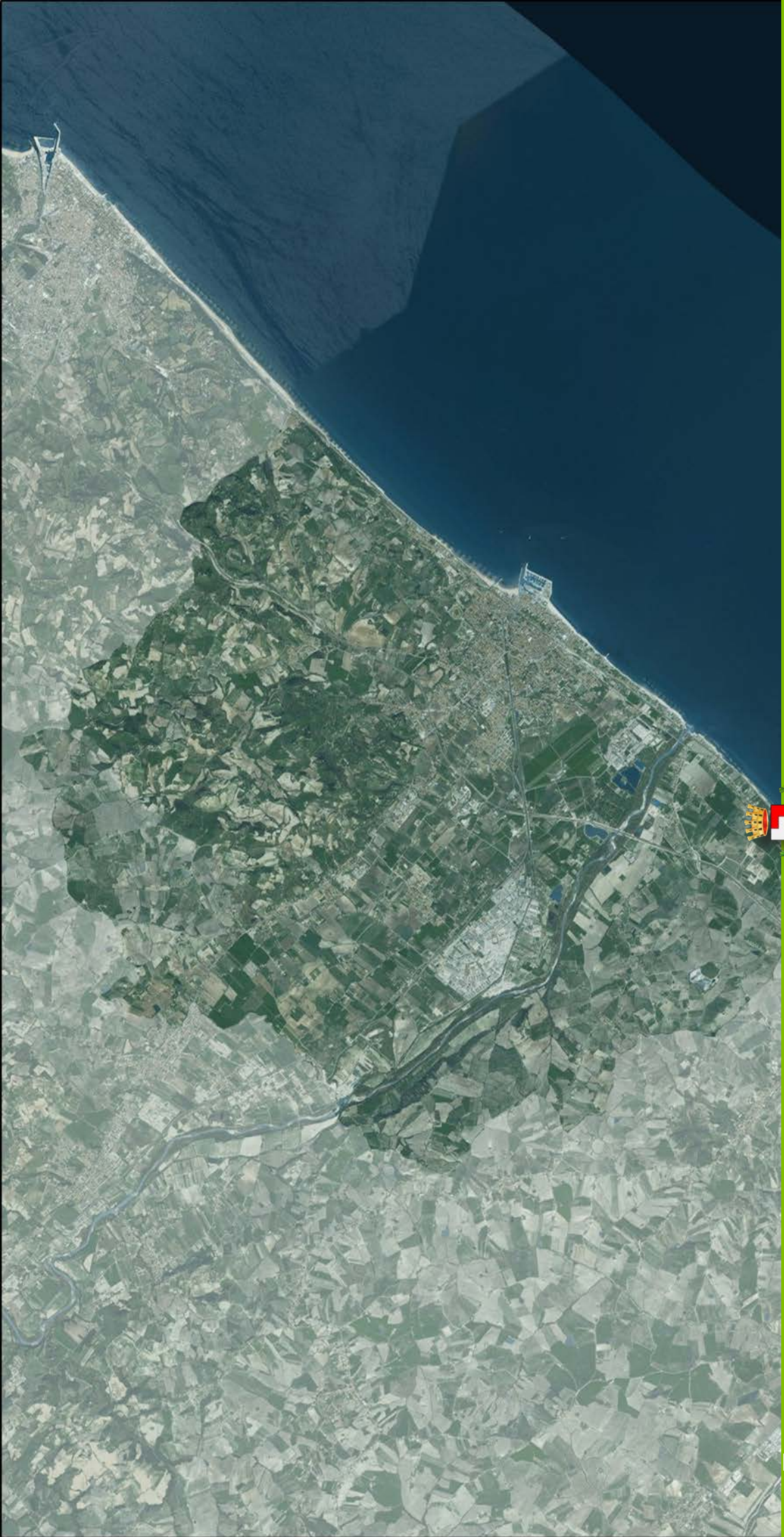


Prof. Arch. Stefano Stanghellini
Prof. Amerigo Restucci

PRG 2023 COMUNE DI FANO

Piano Regolatore Generale
Legge Regionale n. 32/1992

SCHEDE COMPARTI

All.02 - Schede Tecniche dei Comparti attuabili attraverso PCC

dicembre 2025

Adeguato al Parere di Conformità
della Provincia di Pesaro Urbino
Decreto n. 70/2025
come integrato dal Parere definitivo
della Provincia di Pesaro Urbino
Decreto n. 218/2025

ELAB PD2

SCHEDE COMPARTI
SCHEDE TECNICHE DEI COMPARTI
ATTUABILI ATTRAVERSO PCC

ADOTTATO | D.C.C. n. 189 del 18/11/2023

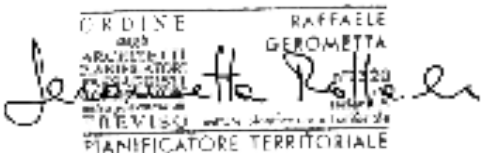
Il Sindaco
Massimo SERI
Assessore all'Urbanistica
Cristian FANESI

APPROVATO

Il Sindaco
Luca SERFILIPPI
Assessore all'Urbanistica
Loretta MANOCCHI

Il Dirigente sett. IV Urbanistica
Arch. Adriano GIANGOLINI
U.O. Pianificazione Urb./Territoriale
Ing. Marco FERRI
Urb. Pia Maria A. MICCOLI
Arch. Ombretta PIETRELLI

Arch. Cristiano TENENTI
Arch. Michele ADELIZZI
Geom. Marino CALCATELLI



GRUPPO DI LAVORO

Progettista, Resp. Contrattuale
Urb. Raffaele GEROMETTA

Coordinatore Scientifico
Prof. Arch. Stefano STANGHELLINI

Coordinatore Tecnico
Urb. Daniele RALLO
Arch. Antonio MUGNAI

Coord.Operativo, SIT e Pianifi.
Urb. Lisa DE GASPER
Urb. Ivan SIGNORILE

Pianificazione Urbanistica
Urb. Fabio VANIN
Urb. Fabio ROMAN
Urb. Alberto CAGNATO
Urb. Ivan SIGNORILE

Esperti specialisti
Storia dell'arch. e dell'urbanistica
Prof. Arch. Amerigo RESTUCCI

Pianificazione e Valutazione Ambientale
Ing. Elettra LOWENTHAL
Dott.ssa Amb. Lucia FOLTRAN

Infrastrutture urbane e territoriali
Ing. Franco di BIASE

Studi geologici
Dott. Geol. Leonardo MORETTI

Aspetti Agronomici e Forestali
Dott. Agron. Lorenzo MINI

Studi Idrologici e Idraulici
Ing. Simone GALARDINI

MATE Engineering
Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)
Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714

Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)
Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000

e-mail: mateng@mateng.it

NORME TECNICHE COMPARTI PCC

TABELLA PARAMETRI URBANISTICI E PRESCRIZIONI

~~AT~~	~~AT 08 PCC~~	~~(Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 6 a)~~
Sigla previgente		(Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.4.3-30)
~~Denominazione~~	~~Comparto di riqualifica in via della Fratellanza~~	
~~Strumento~~	~~Permesso di Costruire Convenzionato~~	
~~Località~~	~~Palocita~~	
~~Tavola ContriAbitati~~	~~Tav. n.5 "Palocita"~~	
~~Tavola SpaziAperti~~		
~~Tavola Struttura~~	~~Tav. n.5 "Palocita"~~	

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
Mq	*Mq/Mq*	*Mq*	*N.*	
~~14.222~~	~~0,04~~	~~569~~	~~14~~	

~~Destinazioni d'uso~~	~~Residenziale~~	~~E~~

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
Mq	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*%*
~~14.222~~	~~2.522~~			~~11.064~~	~~636~~	~~0~~

Prescrizioni specifiche

~~Il comparto è relativo ad un'area di riqualifica urbana a destinazione residenziale, in Via della Fratellanza~~

~~Il Comparto deve realizzare il verde pubblico e il parcheggio pubblico nella quantità riportata in tabella, con esclusione della pista ciclopedonale pari a circa 1063 mq, così come rappresentato nella tavola della Struttura del Piano Progetto di suolo, per una superficie di circa 1063 mq.~~

~~L'attuazione prevede la cessione dell'area contraddistinta al foglio 26 e mappale 2023 e dell'edificio esistente sopra edificato. L'onere della demolizione dell'edificio sarà in carico dell'Amministrazione Comunale~~

~~L'area a verde pubblico andrà sistemata a prato e ceduta all'Amministrazione Comunale. Sulla stessa area, il Comune in caso di necessità potrà realizzare aree a parcheggio~~

~~E' prevista la realizzazione di percorsi ciclabili e pedonali così come rappresentato nella tavola della Struttura del Piano Progetto di suolo, per una superficie di circa 1063 mq~~

~~Condizionamenti geologici e sismici: Una parte della previsione è interessata da condizionamenti per fattori geomorfologici dovuti alla presenza di una scarpata morfologica di probabile origine marina che delimita l'area del litorale; i progetti attuativi dovranno essere supportati dalle verifiche di stabilità del versante interessato dagli interventi e dell'area a monte e a valle della scarpata.~~
~~La previsione si trova a breve distanza dal corso d'acqua, T. Arzilla, valutata in circa 30 m., in fase di attuazione si dovrà provvedere il consolidamento della sponda e dell'argine ad essa limitrofe, considerando anche le eventuali opere previste per la riduzione del rischio idraulico.~~
~~Il progetto, sul fronte volto verso il corso d'acqua, dovrà provvedere una fascia di terreno di 20 m libera da edificazioni a garanzia di una maggiore tutela da eventuali effetti dovuti alla dinamica del corso d'acqua.~~

~~Compatibilità idraulica.~~
~~In base alle considerazioni riportate nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 01 – Valutazione della compatibilità idraulica delle trasformazioni urbanistiche" la compatibilità per il comparto in esame risulta verificata senza la necessità di verifiche più approfondite, alle seguenti prescrizioni:~~
~~•Provvedere alla delocalizzazione dei volumi edilizi esistenti in area P2 mediante demolizione o trasferimento in area non soggetta a pericolosità idraulica~~
~~•Lasciare la porzione di lotto interessata da P2 con destinazione d'uso a verde, rispettando quanto prescritto dalle NTA del PAI~~
~~•Provvedere l'edificazione nella parte morfologicamente più alta del lotto, provvedendo il piano di calpestio degli edifici ad una quota superiore a 8.0 m slm, ovvero con un franco di sicurezza di almeno 50 cm rispetto al limite della fascia inondabile; le quote precedentemente riportate dovranno essere verificate e confermate da apposito rilievo topografico di dettaglio~~
~~•Garantire l'invarianza idraulica secondo la L.R. 22/2011 e criteri applicativi DGR 53/2014 e smi~~
~~•Verificare la consistenza della rete fognaria meteorica esistente e le condizioni di recapito finale (art. 106 NTA PRG) e raccogliere e regimare correttamente le acque meteoriche.~~

~~Invarianza idraulica.~~
~~A seguito della valutazione dell'intervento come riportato nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 02 Valutazione invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche" per il comparto in esame si suggeriscono le seguenti misure compensative: sistemi di bioritenzione, gallerie di infiltrazione, sistemi modulari biocellulari, vasoi, zone umide, stagni. Tali misure, da provvedersi nelle aree destinate a verde pubblico, non richiedono ampi spazi. Si faccia riferimento per maggiori informazioni alle schede tecniche D5, D7, D9, D11, D13, D14 delle Linee guida redatte dalla Regione Marche per la verifica per l'invarianza idraulica. La scelta della soluzione più idonea sarà possibile nella successiva fase progettuale di attuazione del comparto a seguito di indagini geologiche, geotecniche e idrauliche ed in funzione delle caratteristiche architettoniche ed ecosistemiche richieste.~~

STRALCIA-

PROGETTO DI SUOLO - INDIRIZZO

PROGETTO DI SUOLO - CITTÀ PUBBLICA (SCALA 1:500)

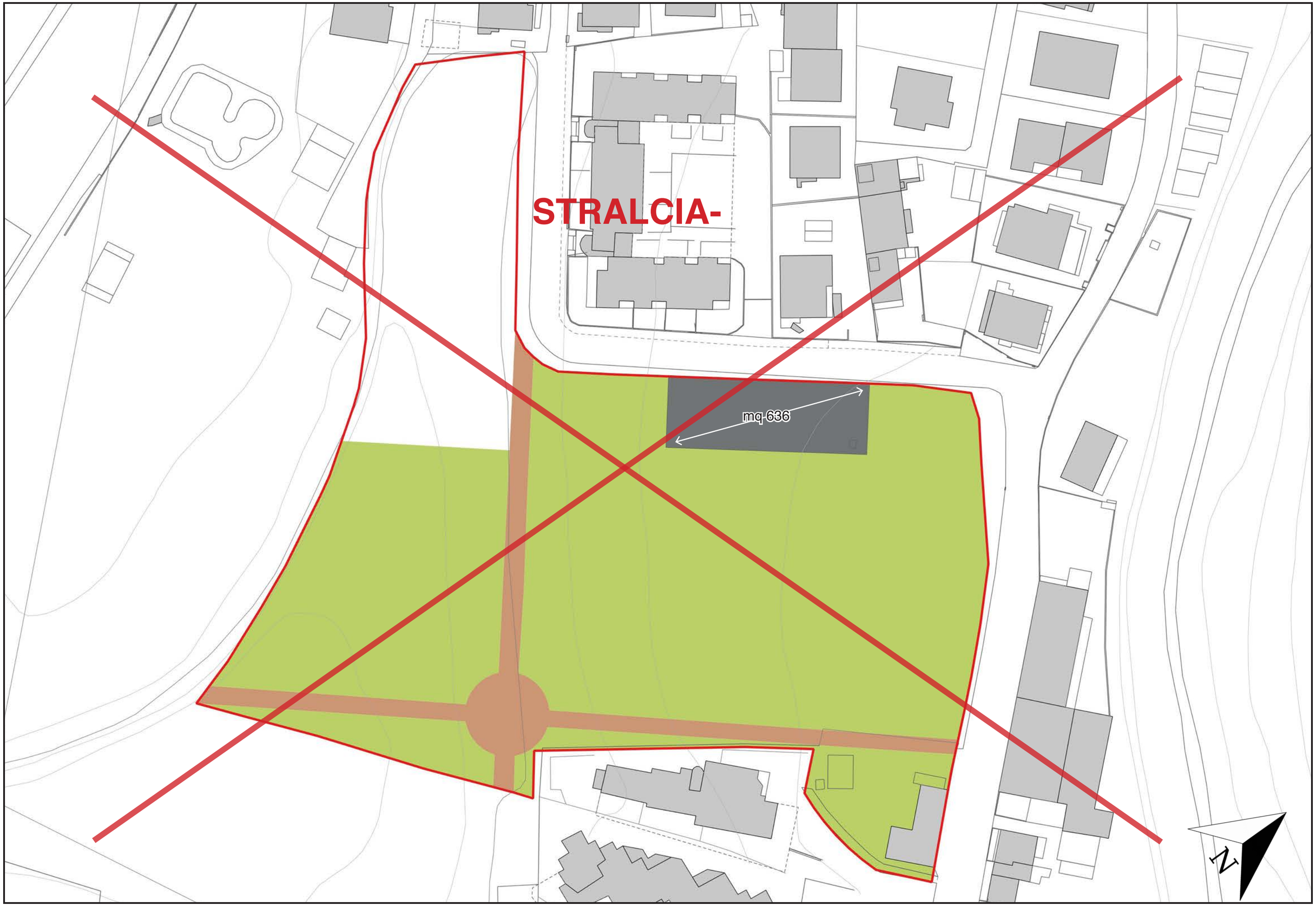


TABELLA PARAMETRI URBANISTICI E PRESCRIZIONI

AT	AT-11-PCC
Sigla previgente	(Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.2.2-1 e 4.4.3-3
Denominazione	Comparto di ricucitura in via Rossetti
Strumento	Permesso di Costruire Convenzionato
Località	Sassonia
Tavola CentriAbitati	Tav. n.6 "Porto"
Tavola SpaziAperti	
Tavola Struttura	Tav. n.6 "Porto"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
Mq	*Mq/Mq*	*Mq*	*N.*	
683	0,41	280	7	

Destinazioni d'uso	Residenziale	€ B

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Ecomica e Popolare
Mq	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*%*
683	563					

Prescrizioni specifiche

Il Comparto individua un'area residenziale di ricucitura in via Rossetti

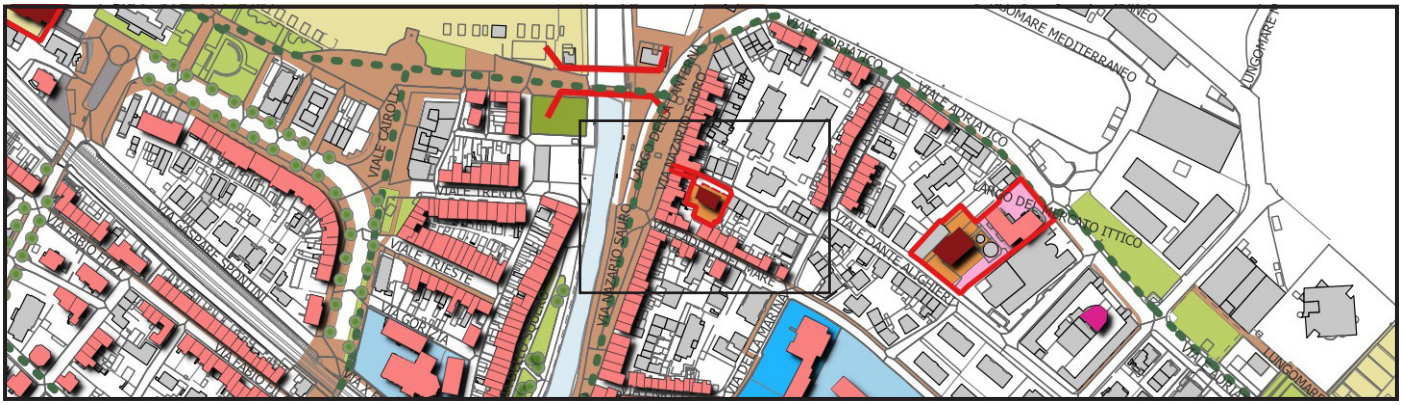
Il Comparto deve realizzare la viabilità di uso pubblico, per una superficie di circa 120 mq, come indicato nella progettazione di dettaglio e nella tav. Struttura del Piano – Progetto di suolo

Condizionamenti geologici e sismici. La previsione è condizionata ai risultati degli approfondimenti degli studi di Microzonazione Sismica. I progetti attuativi dovranno essere supportati da approfonditi studi geologici, idrogeologici e geotecnici, prospezioni dirette e indagini geofisiche per la completa caratterizzazione dei terreni. Sono prescritti in particolare gli Studi di Microzonazione Sismica di terzo livello, la verifica delle condizioni di rischio di liquefazione, l'analisi di risposta sismica locale.
La previsione si trova alla distanza di circa 50 m. dalla sponda del Canale degli Albani; in fase di attuazione si dovrà prevederne il consolidamento considerando anche le eventuali opere previste per la riduzione del rischio idraulico.
Il progetto, sul fronte volto verso il corso d'acqua, dovrà prevedere una fascia di terreno di 20 m. libera da edificazioni a garanzia di una maggiore tutela da eventuali effetti dovuti alla dinamica del corso d'acqua.
La previsione ricade nella zona di aperta pianura prospiciente al litorale, caratterizzata di una falda idrica superficiale; in fase attuativa è prescritto l'approfondimento degli studi idrogeologici finalizzati alla definizione delle relazioni fra escursione della falda e opere previste; sulla base dei risultati delle indagini e dei monitoraggi verrà valutata l'opportunità di realizzare locali in sottosuolo.

Compatibilità idraulica.
In base alle considerazioni riportate nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 01 - Valutazione della compatibilità idraulica la trasformazione urbanistica in esame risulta positiva con una verifica semplificata senza la necessità di verifiche più approfondite alle seguenti prescrizioni:
•Garantire l'invarianza idraulica secondo la L.R. 22/2011 e criteri applicativi DGR 53/2014 e smi
•Verificare la consistenza delle rete fognaria meteorica esistente e le condizioni di recapito finale (Art. 107 NTA PRG) e raccogliere e regimare correttamente le acque meteoriche
•In fase attuativa, viste le difficoltà di drenaggio urbano della zona, valutare con il gestore la possibilità di realizzare un nuovo collettore per lo scarico a mare o allacciarsi ad una condotta esistente, previa regolazione dei deflussi in uscita dal lotto
•Rispettare quanto previsto dalle NTA del Piano GIZC con particolare riferimento all'articolo 22
• **Nella fase di progettazione esecutiva degli interventi dovranno essere rispettate le indicazioni previste dalle N.T.A. del Piano GIZC con particolare riferimento all'art. 22 e al comma 11 dell'art. 3.**

Invarianza idraulica.
A seguito della valutazione dell'intervento come riportato nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 02 Valutazione invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche" per il comparto in esame si suggeriscono le seguenti misure compensative: sistemi di bioritenzione, gallerie di infiltrazione, sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree dove è collocata la viabilità, in corrispondenza della quale non sono richiesti ampi spazi. Si faccia riferimento per maggiori informazioni alle schede tecniche D10, D12, D13, D14 delle Linee guida redatte dalla Regione Marche per la verifica per l'invarianza idraulica. La scelta della soluzione più idonea sarà possibile nella successiva fase progettuale di attuazione del comparto a seguito di indagini geologiche, geotecniche e idrauliche ed in funzione delle caratteristiche architettoniche ed ecosistemiche richieste.

PROGETTO DI SUOLO - INDIRIZZO



PROGETTO DI SUOLO - CITTÀ PUBBLICA (SCALA 1:500)

TABELLA PARAMETRI URBANISTICI E PRESCRIZIONI

AT	AT-13-PCC
Sigla previgente	ST4-P21
Denominazione	Comparto residenziale di completamento Via del Molino
Strumento	Permesso di Costruire Convenzionato
Località	Fenile
Tavola CentriAbitati	Tav. n.7 "Fenile"
Tavola SpaziAperti	
Tavola Struttura	Tav. n.7 "Fenile"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
Mq	*Mq/Mq*	*Mq*	*N.*	
1.410	0,20	282	7	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Ecomica e Popolare
Mq	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*%*
1.410	911				499	

Prescrizioni specifiche

Il Comparto individua un'area residenziale di completamento in località Fenile

Il Comparto deve realizzare il parcheggio pubblico nelle quantità riportate in tabella.

Condizionamenti geologici e sismici. La previsione non è interessata da condizionamenti geologici, geomorfologici e geotecnici. Si prevede un normale approfondimento delle indagini geologiche e sismiche, le condizioni idrogeologiche e di dinamica della falda dovranno comunque essere valutate sulla base di specifiche indagini e prospezioni.

Compatibilità idraulica.
In base alle considerazioni riportate nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 01 - Valutazione della compatibilità idraulica delle trasformazioni urbanistiche" la compatibilità per il comparto in esame risulta positiva con una verifica semplificata senza la necessità di verifiche più approfondite alle seguenti prescrizioni:
•Garantire l'invarianza idraulica secondo la L.R. 22/2011 e criteri applicativi DGR 53/2014 e smi
•In fase attuativa verificare la consistenza delle rete fognaria meteorica esistente e le condizioni di recapito finale (art. 106 NTA PRG), raccogliere e regimare correttamente le acque meteoriche, dimensionado correttamente la rete di drenaggio delle acque meteoriche.

Invarianza idraulica.
A seguito della valutazione dell'intervento come riportato nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 02 Valutazione invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche" per il comparto in esame si suggeriscono le seguenti misure compensative: sistemi di bioritenzione, gallerie di infiltrazione, sistemi modulari biocellulari, vassoi, zone umide, stagni. Tali misure, da prevedersi nelle aree destinate a verde pubblico, non richiedono ampi spazi. Si faccia riferimento per maggiori informazioni alle schede tecniche D5, D7, D9, D11, D13, D14 delle Linee guida redatte dalla Regione Marche per la verifica per l'invarianza idraulica. La scelta della soluzione più idonea sarà possibile nella successiva fase progettuale di attuazione del comparto a seguito di indagini geologiche, geotecniche e idrauliche ed in funzione delle caratteristiche architettoniche ed ecosistemiche richieste.

PROGETTO DI SUOLO - INDIRIZZO

PROGETTO DI SUOLO - CITTÀ PUBBLICA (SCALA 1:500)

TABELLA PARAMETRI URBANISTICI E PRESCRIZIONI

AT	AT-14-PCC
Sigla previgente	ST4-P11
Denominazione	Comparto residenziale "Mulino Vecchio2 in località Fenile
Strumento	Permesso di Costruire Convenzionato
Località	Fenile
Tavola CentriAbitati	Tav. n.7 "Fenile"
Tavola SpaziAperti	
Tavola Struttura	Tav. n.7 "Fenile"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
Mq	*Mq/Mq*	*Mq*	*N.*	
4.518	0,25	1.130	28	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Ecomica e Popolare
Mq	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*%*
4.463	2.321			1.142	1.000	

Prescrizioni specifiche

Il Comparto individua un'area residenziale di completamento in località Fenile

Il Comparto deve realizzare il verde pubblico e parcheggio pubblico nelle quantità riportate in tabella.

Condizionamenti geologici e sismici. La previsione non è interessata da condizionamenti geologici, geomorfologici e geotecnici. Si prevede un normale approfondimento delle indagini geologiche e sismiche, le condizioni idrogeologiche e di dinamica della falda dovranno comunque essere valutate sulla base di specifiche indagini e prospezioni.

Compatibilità idraulica.
In base alle considerazioni riportate nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 01 - Valutazione della compatibilità idraulica delle trasformazioni urbanistiche" la compatibilità per il comparto in esame risulta positiva con una verifica semplificata senza la necessità di verifiche più approfondite alle seguenti prescrizioni:
•Garantire l'invarianza idraulica secondo la L.R. 22/2011 e criteri applicativi DGR 53/2014 e smi
•In fase attuativa verificare la consistenza delle rete fognaria meteorica esistente e le condizioni di recapito finale (art. 106 NTA PRG), raccogliere e regimare correttamente le acque meteoriche, dimensionado correttamente la rete di drenaggio delle acque meteoriche.

Invarianza idraulica.
A seguito della valutazione dell'intervento come riportato nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 02 Valutazione invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche" per il comparto in esame si suggeriscono le seguenti misure compensative: sistemi di bioritenzione, gallerie di infiltrazione, sistemi modulari biocellulari, vassoi, zone umide, stagni. Tali misure, da prevedersi nelle aree destinate a verde pubblico, non richiedono ampi spazi. Si faccia riferimento per maggiori informazioni alle schede tecniche D5, D7, D9, D11, D13, D14 delle Linee guida redatte dalla Regione Marche per la verifica per l'invarianza idraulica. La scelta della soluzione più idonea sarà possibile nella successiva fase progettuale di attuazione del comparto a seguito di indagini geologiche, geotecniche e idrauliche ed in funzione delle caratteristiche architettoniche ed ecosistemiche richieste.

PROGETTO DI SUOLO - INDIRIZZO

PROGETTO DI SUOLO - CITTÀ PUBBLICA (SCALA 1:500)

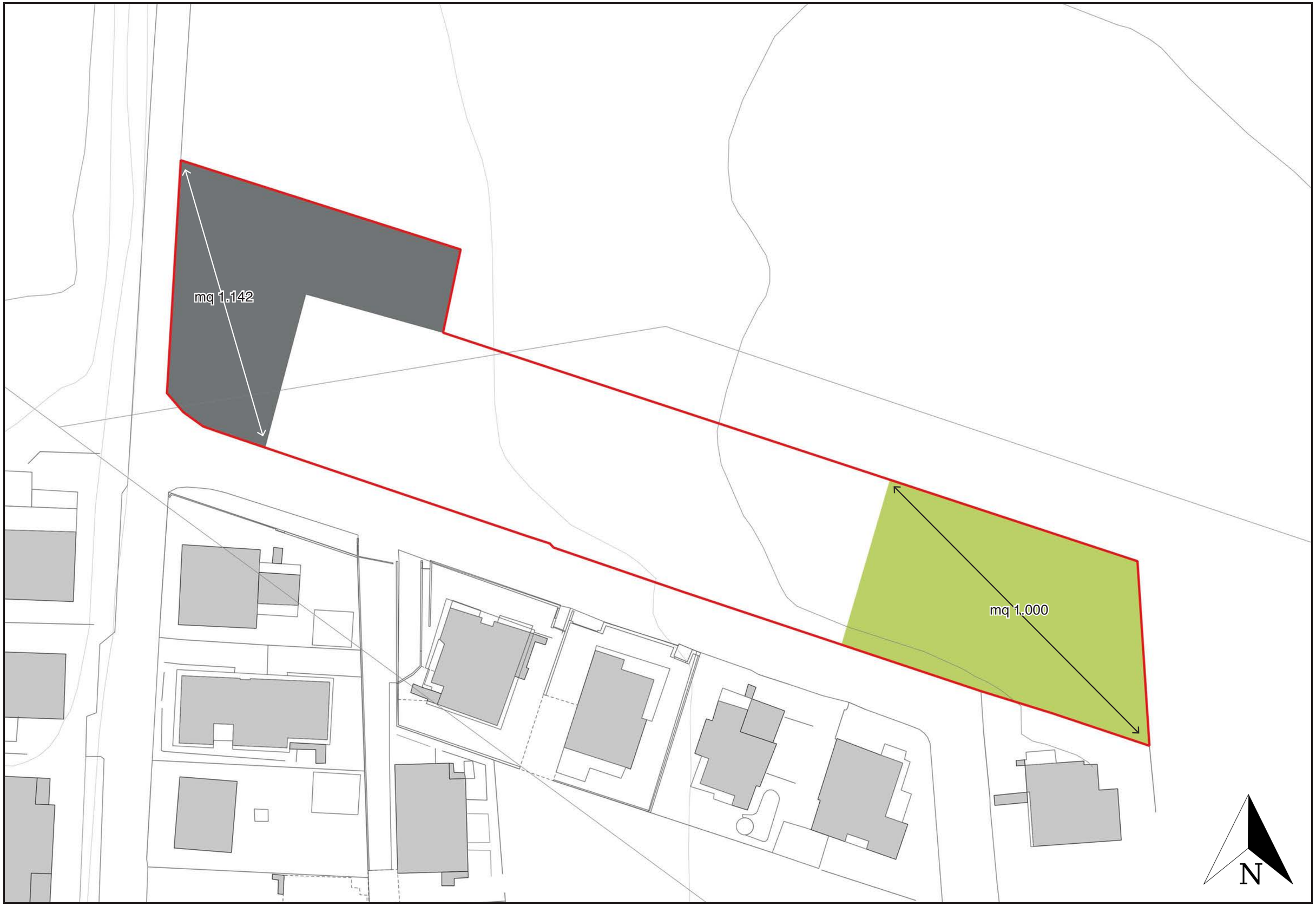


TABELLA PARAMETRI URBANISTICI E PRESCRIZIONI

AT Sigla previgente	AT-17-PCC
Denominazione	Comparto di completamento produttiva/commerciale in località Fenile
Strumento	Permesso di Costruire Convenzionato
Località	Fenile
Tavola CentriAbitati	Tav. n.7 "Fenile"
Tavola SpaziAperti	
Tavola Struttura	Tav. n.7 "Fenile"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici		ZTO
Mq	*Mq/Mq*	*Mq*	*N.*		
13.432	-	1.000		Superficie in ampliamento	

Destinazioni d'uso:	Artigianale/industriale	D
	commercio di vicinato	D

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Ecomica e Popolare
Mq	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*%*
13.432	10.793			1.090	1.549	

Prescrizioni specifiche

Il Comparto individua un'area produttiva/commerciale di completamento in località Fenile

Il Comparto deve realizzare il verde pubblico e il parcheggio pubblico nelle quantità riportate in tabella.

L'attuazione del Comparto prevede la realizzazione di una ST pari a 1.000 mq in ampliamento rispetto alla ST esistente. E' ammesso il Commercio di vicinato

Condizionamenti geologici e sismici.
La previsione non è interessata da condizionamenti geologici, geomorfologici e geotecnici. Si prevede un normale approfondimento delle indagini geologiche e sismiche, le condizioni idrogeologiche e di dinamica della falda dovranno comunque essere valutate sulla base di specifiche indagini e prospezioni.

Compatibilità idraulica.
In base alle considerazioni riportate nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 01 - Valutazione della compatibilità idraulica delle trasformazioni urbanistiche" la compatibilità per il comparto in esame risulta positiva con una verifica semplificata senza la necessità di verifiche più approfondite alle seguenti prescrizioni:
•Garantire l'invarianza idraulica secondo la L.R. 22/2011 e criteri applicativi DGR 53/2014 e smi
•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.

Invarianza idraulica.
A seguito della valutazione dell'intervento come riportato nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 02 Valutazione invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche" per il comparto in esame si suggeriscono le seguenti misure compensative: sistemi di bioritenzione, gallerie di infiltrazione, sistemi modulari biocellulari, vassoi, zone umide, stagni. Tali misure, da prevedersi nelle aree destinate a verde pubblico, non richiedono ampi spazi. Si faccia riferimento per maggiori informazioni alle schede tecniche D5, D7, D9, D11, D13, D14 delle Linee guida redatte dalla Regione Marche per la verifica per l'invarianza idraulica. La scelta della soluzione più idonea sarà possibile nella successiva fase progettuale di attuazione del comparto a seguito di indagini geologiche, geotecniche e idrauliche ed in funzione delle caratteristiche architettoniche ed ecosistemiche richieste.

PROGETTO DI SUOLO - INDIRIZZO

PROGETTO DI SUOLO - CITTÀ PUBBLICA (SCALA 1:500)

TABELLA PARAMETRI URBANISTICI E PRESCRIZIONI

AT Sigla previgente	AT-21-PCC	Ex-bocciofila
Denominazione	Intervento resdienziale "Ex bocciofila"	
Strumento	Permesso di Costruire Convenzionato	
Località	Fano	
Tavola CentriAbitati	Tav. n.9 "Centro Storico"	
Tavola SpaziAperti		
Tavola Struttura	Tav. n.9 "Centro Storico"	

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
Mq	*Mq/Mq*	*Mq*	*N.*	
865		*		

* recupero della ST esistente

Destinazioni d'uso	Residenziale	B

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Ecomica e Popolare
Mq	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*%*
865	718					

Prescrizioni specifiche

Il Comparto individua un'area residenziale di ricucitura in viale Vittorio Veneto

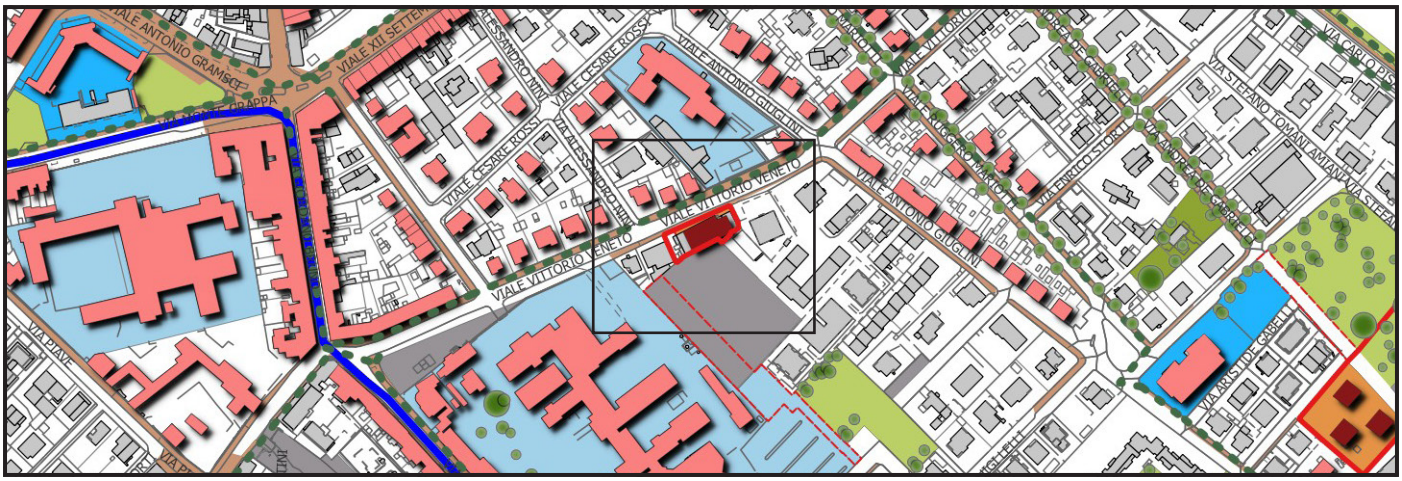
Il Comparto deve realizzare e cedere la viabilità, per una superficie di circa 147 mq, come indicato nella progettazione di dettaglio e nella tav. Struttura del Piano – Progetto di suolo e nella progettazione urbanistica di dettaglio relativa alla presente scheda

Condizionamenti geologici e sismici.
La previsione non è interessata da condizionamenti geologici, geomorfologici e geotecnici. Si prevede un normale approfondimento delle indagini geologiche e sismiche, le condizioni idrogeologiche e di dinamica della falda dovranno comunque essere valutate sulla base di specifiche indagini e prospezioni.
La previsione ricade all'interno della fascia di rispetto di 200 m. di pozzi ad uso acquedotto pubblico; il progetto degli interventi dovrà essere supportato da uno studio idrogeologico e da indagini che definiscano la caratteristiche della falda; in particolare dovranno essere definiti accorgimenti che garantiscano la non interferenza delle opere di urbanizzazione previste con le aree di alimentazione della risorsa idrica.

Compatibilità idraulica.
In base alle considerazioni riportate nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 01 - Valutazione della compatibilità idraulica delle trasformazioni urbanistiche" la compatibilità per il comparto in esame risulta positiva con una verifica semplificata senza la necessità di verifiche più approfondite alle seguenti prescrizioni:
•Garantire l'invarianza idraulica secondo la L.R. 22/2011 e criteri applicativi DGR 53/2014 e smi
•Verificare la consistenza delle rete fognaria meteorica esistente e le condizioni di recapito finale (art. 106 NTA PRG) e raccogliere e regimare correttamente le acque meteoriche.

Invarianza idraulica.
A seguito della valutazione dell'intervento come riportato nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 02 Valutazione invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche" per il comparto in esame si suggeriscono le seguenti misure compensative: Sistemi di bioritenzione, gallerie di infiltrazione, sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree dove è collocata la viabilità, in corrispondenza della quale non sono richiesti ampi spazi. Si faccia riferimento per maggiori informazioni alle schede tecniche D10, D12, D13, D14 delle Linee guida redatte dalla Regione Marche per la verifica per l'invarianza idraulica. La scelta della soluzione più idonea sarà possibile nella successiva fase progettuale di attuazione del comparto a seguito di indagini geologiche, geotecniche e idrauliche ed in funzione delle caratteristiche architettoniche ed ecosistemiche richieste.

PROGETTO DI SUOLO - INDIRIZZO



PROGETTO DI SUOLO - CITTÀ PUBBLICA (SCALA 1:500)

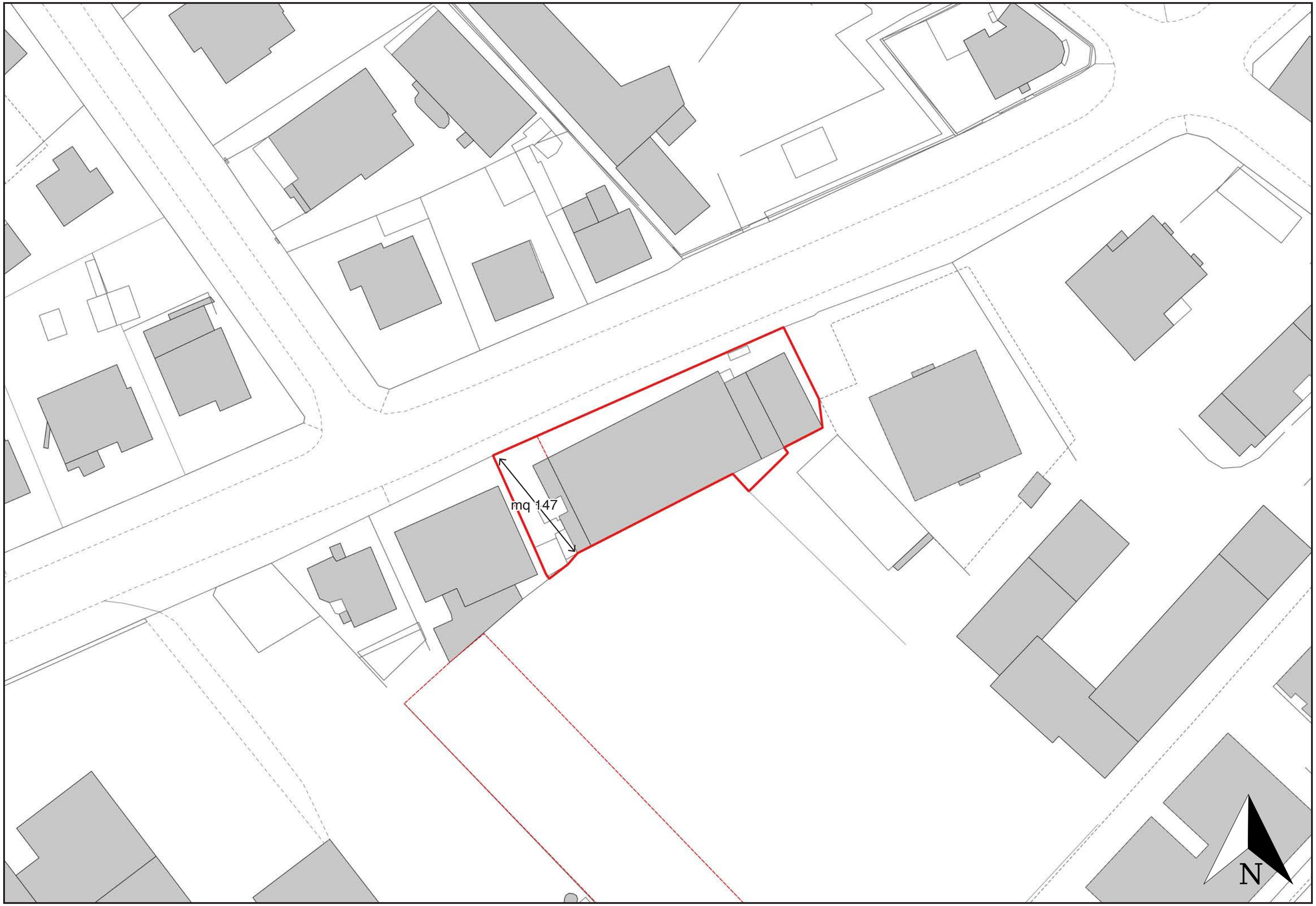


TABELLA PARAMETRI URBANISTICI E PRESCRIZIONI

AT	AT-39-PCC
Sigla previgente	ST3-P32
Denominazione	Intervento di ricucitura residenziale di Via Bassi
Strumento	Permesso di Costruire Convenzionato
Località	Vallato
Tavola Centri abitati	Tav. n.14 "Vallato"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.14 "Vallato"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
Mq	*Mq/Mq*	*Mq*	*N.*	
2.360	0,33	783	20	

Destinazioni d'uso	Residenziale	B

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
Mq	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*%*
2.360	1.577				783	

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua una zona residenziale di completamento in via Ugo Bassi.

Il Comparto deve realizzare il parcheggio pubblico nelle quantità riportate in tabella

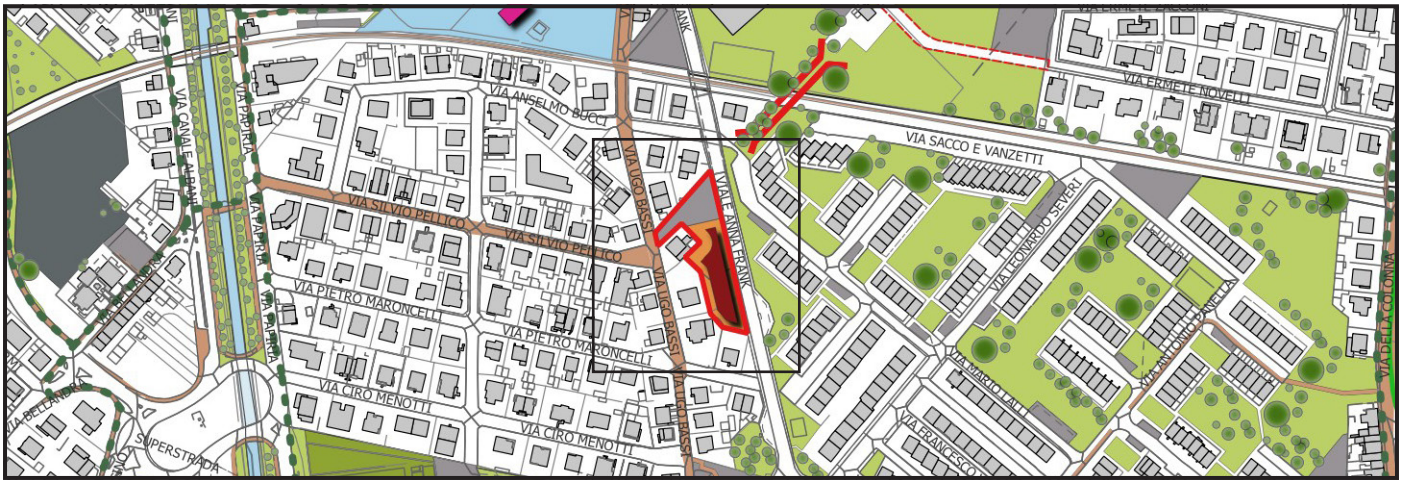
L'attuazione dovrà rispettare le prescrizioni approvate con DCC n. 196 del 29/10/2020

Condizionamenti geologici e sismici.
La previsione non è interessata da condizionamenti geologici, geomorfologici e geotecnici. Si prevede un normale approfondimento delle indagini geologiche e sismiche, le condizioni idrogeologiche e di dinamica della falda dovranno comunque essere valutate sulla base di specifiche indagini e prospezioni.

Compatibilità idraulica.
In base alle considerazioni riportate nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 01 - Valutazione della compatibilità idraulica delle trasformazioni urbanistiche" una verifica puntuale della consistenza della rete fognaria.
In base alle suddette considerazioni la compatibilità idraulica della trasformazione urbanistica in esame risulta positiva con una verifica semplificata senza la necessità di verifiche più approfondite alle seguenti prescrizioni:
•Garantire l'invarianza idraulica secondo la L.R. 22/2011 e criteri applicativi DGR 53/2014 e smi
•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.

Invarianza idraulica.
A seguito della valutazione dell'intervento come riportato nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 02 Valutazione invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche" per il comparto in esame si suggeriscono le seguenti misure compensative: sistemi di bioritenzione, gallerie di infiltrazione, sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree dove è collocato il parcheggio, in corrispondenza del quale non sono richiesti ampi spazi. Si faccia riferimento per maggiori informazioni alle schede tecniche D10, D12, D13, D14 delle Linee guida redatte dalla Regione Marche per la verifica per l'invarianza idraulica. La scelta della soluzione più idonea sarà possibile nella successiva fase progettuale di attuazione del comparto a seguito di indagini geologiche, geotecniche e idrauliche ed in funzione delle caratteristiche architettoniche ed ecosistemiche richieste.

PROGETTO DI SUOLO - INDIRIZZO



PROGETTO DI SUOLO - CITTÀ PUBBLICA (SCALA 1:500)

TABELLA PARAMETRI URBANISTICI E PRESCRIZIONI

AT	AT-42-PCC	(Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 92 a)
Sigla previgente	ST3-P35	(Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.4.3-32)
Denominazione	~~Completamento~~ Nuova zona residenziale ~~del tessuto del~~ nel quartiere Vallato	
Strumento	Permesso di Costruire Convenzionato	
Località	Vallato	
Tavola Centri abitati	Tav. n.14 "Vallato"	
Tavola Spazi Aperti		
Tavola Struttura	Tav. n.14 "Vallato"	

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
Mq	*Mq/Mq*	*Mq*	*N.*	
2.233	0,25	560	14	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
Mq	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*%*
2.233	~~1939~~ 1974			~~294~~ 259	35	

Prescrizioni specifiche

Il Comparto individua una zona di completamento residenziale del tessuto del quartiere Vallato, anche come ridefinizione del margine insediativo mediante rigenerazione di funzioni non più compatibili o funzionali

Il Comparto deve realizzare il verde pubblico e il parcheggio pubblico ~~parcheggio pubblico~~ nelle quantità riportate in tabella.

L'attuazione dovrà prevedere la realizzazione della strada di accesso nell'adiacente area di proprietà comunale Ex-Mattatoio

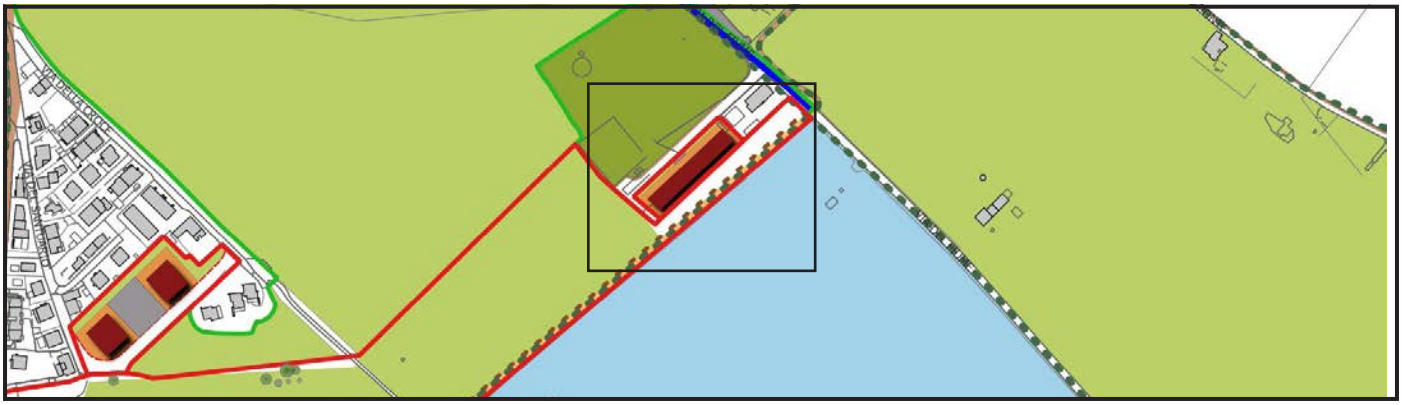
Il comparto ricade in parte all'interno della zona di tutela dei pozzi comunali per la captazione di acqua potabile, pertanto il piano attuativo dovrà prevedere misure per la tutela delle captazioni dai possibili centri di pericolo, così come individuati dall'art. 94 del D.Lgs 152/2006

Condizionamenti geologici e sismici.
La previsione è limitrofa ad una area interessata da condizionamenti per fattori geomorfologici dovuti alle significative modifiche morfologiche che si sono evolute nel tempo riconducibili a fasi di scavo e riporti di terre eterogenee probabilmente per bonifiche agrarie o escavazione di materiali inerti, attività di cava. I progetti attuativi dovranno essere supportati da approfonditi studi geologici, idrogeologici e geotecnici, prospezioni dirette e indagini geofisiche per la completa caratterizzazione dei terreni; le destinazioni previste dovranno essere valutate anche sulla base delle loro caratteristiche chimiche e chimico fisiche.
La previsione ricade all'interno della fascia di rispetto di 200 m. di pozzi ad uso acquedotto pubblico; il progetto degli interventi dovrà essere supportato da uno studio idrogeologico e da indagini che definiscano la caratteristiche della falda; in particolare dovranno essere definiti accorgimenti che garantiscano la non interferenza delle opere di urbanizzazione previste con le aree di alimentazione della risorsa idrica.

Compatibilità idraulica.
In base alle considerazioni riportate nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 01 - Valutazione della compatibilità idraulica delle trasformazioni urbanistiche"la compatibilità idraulica della trasformazione urbanistica in esame risulta positiva con una verifica semplificata senza la necessità di verifiche più approfondite alle seguenti prescrizioni:
•Garantire l'invarianza idraulica secondo la L.R. 22/2011 e criteri applicativi DGR 53/2014 e smi
•Verificare la consistenza delle rete fognaria meteorica esistente, le condizioni di recapito finale (Art. 107 NTA PRG), raccogliere e regimare correttamente le acque meteoriche tramite fognatura meteorica oppure valutare il recapito in corpo idrico superficiale, con progetto che dovrà essere sviluppato in fase attuativa.

Invarianza idraulica.
A seguito della valutazione dell'intervento come riportato nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 02 Valutazione invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche" per il comparto in esame si suggeriscono le seguenti misure compensative: sistemi di bioritenzione, gallerie di infiltrazione, sistemi modulari biocellulari, vassoi, zone umide, stagni. Tali misure, da prevedersi nelle aree destinate a verde pubblico, non richiedono ampi spazi. Si faccia riferimento per maggiori informazioni alle schede tecniche D5, D7, D9, D11, D13, D14 delle Linee guida redatte dalla Regione Marche per la verifica per l'invarianza idraulica. La scelta della soluzione più idonea sarà possibile nella successiva fase progettuale di attuazione del comparto a seguito di indagini geologiche, geotecniche e idrauliche ed in funzione delle caratteristiche architettoniche ed ecosistemiche richieste."

PROGETTO DI SUOLO - INDIRIZZO



PROGETTO DI SUOLO - CITTÀ PUBBLICA (SCALA 1:500)

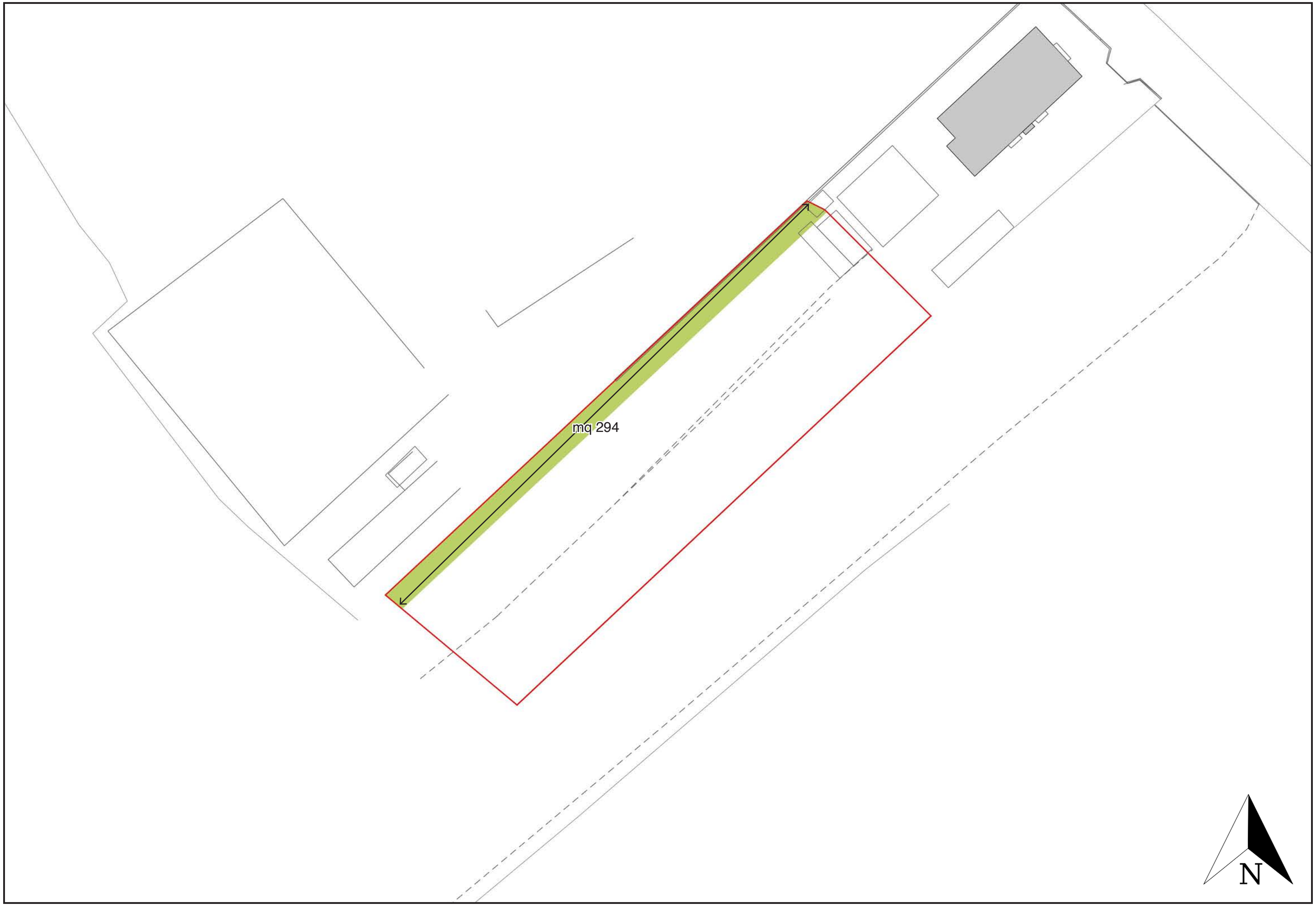


TABELLA PARAMETRI URBANISTICI E PRESCRIZIONI

AT	AT-48-PCC (Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 130 a)
Sigla previgente	ST3-P13
Denominazione	Comparto residenziale Villa Uscenti
Strumento	Piano Attuativo
Località	Vallato
Tavola Centri abitati	Tav. 15 "Baia Metauro"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. 15 "Baia Metauro"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
Mq	*Mq/Mq*	*Mq*	*N.*	
8.386	0,19	1.600	40	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
Mq	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*%*
8.386	3.701			2.735	985	0

Prescrizioni specifiche

I Comparto di cui alla presente scheda individua un'area di completamento residenziale in località villa Uscenti.

Il Comparto deve realizzare il verde pubblico e parcheggi pubblici nelle quantità riportate in tabella oltre alla strada di comparto per una superficie pari a circa 965 mq, secondo quanto indicato nella progettazione di dettaglio e nella tav. Struttura del Piano – Progetto di suolo.

Condizionamenti geologici e sismici.
La previsione non è interessata da condizionamenti geologici, geomorfologici e geotecnici. Si prevede un normale approfondimento delle indagini geologiche e sismiche, le condizioni idrogeologiche e di dinamica della falda dovranno comunque essere valutate sulla base di specifiche indagini e prospezioni.

Compatibilità idraulica.
In base alle considerazioni riportate nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 01 - Valutazione della compatibilità idraulica delle trasformazioni urbanistiche" la compatibilità idraulica della trasformazione urbanistica in esame risulta positiva con una verifica semplificata senza la necessità di verifiche più approfondite alle seguenti prescrizioni:
•Garantire l'invarianza idraulica secondo la L.R. 22/2011 e criteri applicativi DGR 53/2014 e smi con progetto dedicato a cura del progettista
•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 oppure valutare il recapito in corpo idrico superficiale, con progetto che dovrà essere sviluppato in fase attuativa

Invarianza idraulica.
A seguito della valutazione dell'intervento come riportato nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 02 Valutazione invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche" per il comparto in esame si suggeriscono le seguenti misure compensative: non sono richieste misure di invarianza idraulica poiché non cambia la tipologia del suolo in relazione al suo coefficiente di deflusso. L'area presa in esame mantiene le sue caratteristiche di permeabilità ed infiltrazione, di conseguenza non sono necessarie misure compensative atte a restituire volumi d'acqua persi.

PROGETTO DI SUOLO - INDIRIZZO

PROGETTO DI SUOLO - CITTÀ PUBBLICA (SCALA 1:500)

TABELLA PARAMETRI URBANISTICI E PRESCRIZIONI

AT Sigla previgente	AT-49-PCC ST3-P21
Denominazione	Intervento residenzale di completamento Via Arcevia
Strumento	Permesso di Costruire Convenzionato
Località	Baia Metauro
Tavola CentriAbitati	Tav. n.15 "Baia Metauro"
Tavola SpaziAperti	
Tavola Struttura	Tav. n.15 "Baia Metauro"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
Mq	*Mq/Mq*	*Mq*	*N.*	
1.530	0,35	540	14	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Ecomica e Popolare
Mq	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*%*
1.530	1.071				459	

Prescrizioni specifiche

Il comparto di cui alla presente scheda individua un'area residenziale di completamento in Via Arcevia.

Il Comparto deve realizzare il parcheggio pubblico nelle quantità riportate in tabella.

Condizionamenti geologici e sismici.
Una parte della previsione è interessata da condizionamenti per fattori geomorfologici dovuti alla presenza di una scarpata morfologica di probabile origine marina che delimita l'area del litorale; i progetti attuativi dovranno essere supportati dalle verifiche di stabilità del versante interessato dagli interventi e dell'area a monte e a valle della scarpata.

Compatibilità idraulica.
In base alle considerazioni riportate nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 01 - Valutazione della compatibilità idraulica delle trasformazioni urbanistiche"la compatibilità idraulica della trasformazione urbanistica in esame risulta positiva con una verifica semplificata senza la necessità di verifiche più approfondite alle seguenti prescrizioni:
•Garantire l'invarianza idraulica secondo la L.R. 22/2011 e criteri applicativi DGR 53/2014 e smi con progetto dedicato a cura del progettista
•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 oppure valutare il recapito in corpo idrico superficiale, con progetto che dovrà essere sviluppato in fase attuativa

Invarianza idraulica.
A seguito della valutazione dell'intervento come riportato nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 02 Valutazione invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche" per il comparto in esame si suggeriscono le seguenti misure compensative: sistemi di bioritenzione, gallerie di infiltrazione, sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree dove è collocata la viabilità o al di sotto del parcheggio. Tali misure non richiedono ampi spazi e possono risultare adeguate al nostro caso. Si faccia riferimento per maggiori informazioni alle schede tecniche D10, D12, D13, D14 delle Linee guida redatte dalla Regione Marche per la verifica per l'invarianza idraulica. La scelta della soluzione più idonea sarà possibile nella successiva fase progettuale di attuazione del comparto a seguito di indagini geologiche, geotecniche e idrauliche ed in funzione delle caratteristiche architettoniche ed ecosistemiche richieste.

PROGETTO DI SUOLO - INDIRIZZO

PROGETTO DI SUOLO - CITTÀ PUBBLICA (SCALA 1:500)

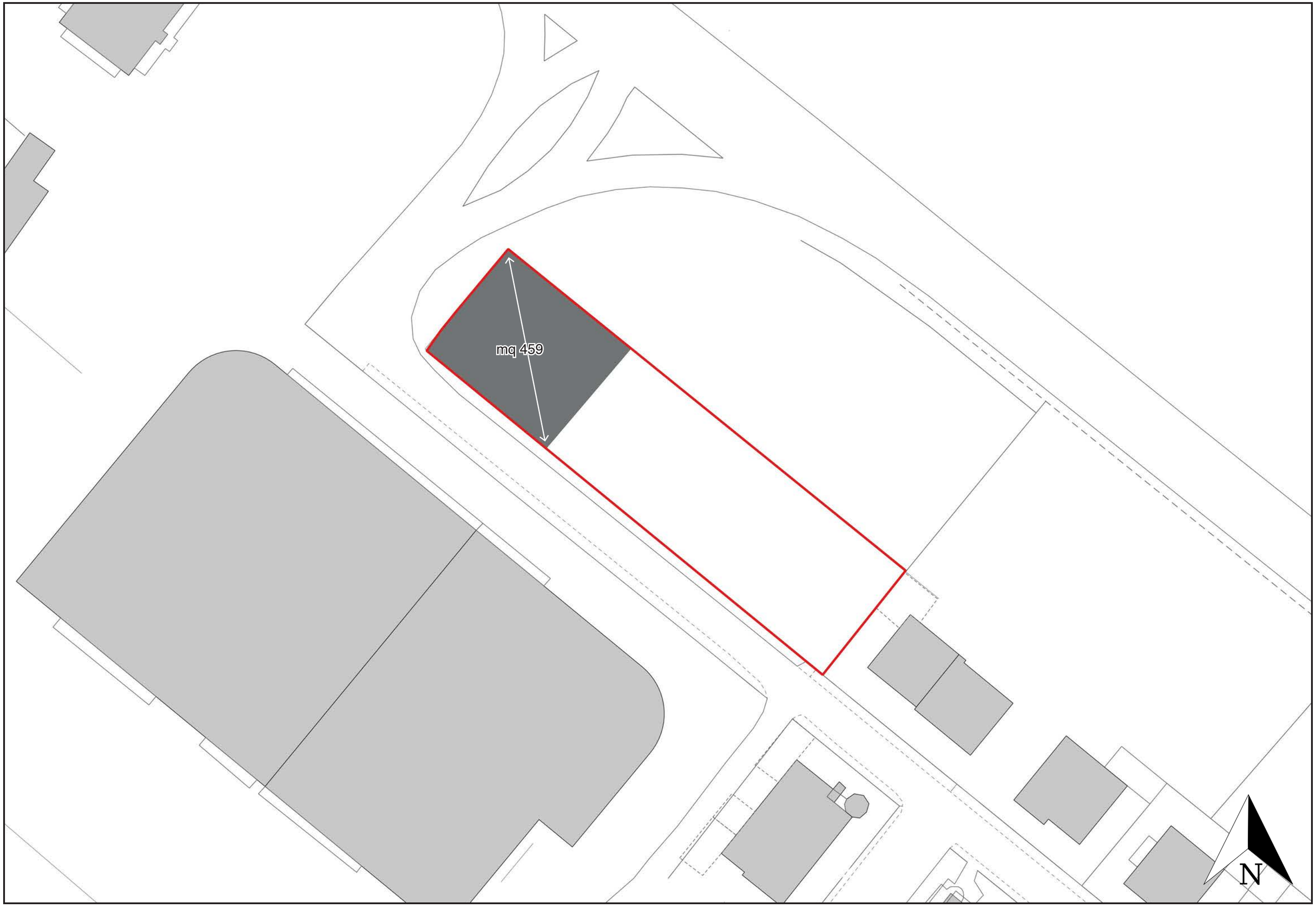


TABELLA PARAMETRI URBANISTICI E PRESCRIZIONI

AT	AT-58-PCC
Sigla previgente	ST5-P51
Denominazione	Intervento di ricucitura Via Baretti Località Rosciano
Strumento	Permesso di Costruire Convenzionato
Località	Rosciano
Tavola CentriAbitati	Tav. n.20 "Rosciano Nord"
Tavola SpaziAperti	
Tavola Struttura	Tav. n.20 "Rosciano Nord"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
Mq	*Mq/Mq*	*Mq*	*N.*	
1.814	0,20	363	9	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Ecomica e Popolare
Mq	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*%*
1.814	914			242	430	

Prescrizioni specifiche

Il Comparto prevede una nuova zona residenziale di ricucitura urbana in località Rosciano.

Dovranno essere realizzati il verde pubblico ed il parcheggio pubblico secondo le quantità indicate in tabella

L'attuazione dovrà prevedere l'allargamento della viabilità, una superficie di circa 228 mq, così come rappresentato nella tav. Struttura del Piano – Progetto di suolo

Condizionamenti geologici e sismici.
La previsione non è interessata da condizionamenti geologici, geomorfologici e geotecnici. Si prevede un normale approfondimento delle indagini geologiche e sismiche, le condizioni idrogeologiche e di dinamica della falda dovranno comunque essere valutate sulla base di specifiche indagini e prospezioni.

Compatibilità idraulica.
In base alle considerazioni riportate nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 01 - Valutazione della compatibilità idraulica delle trasformazioni urbanistiche" la compatibilità idraulica della trasformazione urbanistica in esame risulta positiva con una verifica semplificata senza la necessità di verifiche più approfondite alle seguenti prescrizioni:
•Garantire l'invarianza idraulica secondo la L.R. 22/2011 e criteri applicativi DGR 53/2014 e smi
•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.

Invarianza idraulica.
A seguito della valutazione dell'intervento come riportato nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 02 Valutazione invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche" per il comparto in esame si suggeriscono le seguenti misure compensative: sistemi di bioritenzione, gallerie di infiltrazione, sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree dove è collocata la viabilità, in corrispondenza della quale non sono richiesti ampi spazi. Si faccia riferimento per maggiori informazioni alle schede tecniche D10, D12, D13, D14 delle Linee guida redatte dalla Regione Marche per la verifica per l'invarianza idraulica. La scelta della soluzione più idonea sarà possibile nella successiva fase progettuale di attuazione del comparto a seguito di indagini geologiche, geotecniche e idrauliche ed in funzione delle caratteristiche architettoniche ed ecosistemiche richieste.

PROGETTO DI SUOLO - INDIRIZZO

PROGETTO DI SUOLO - CITTÀ PUBBLICA (SCALA 1:500)

TABELLA PARAMETRI URBANISTICI E PRESCRIZIONI

AT	AT-74-PCC
Sigla previgente	(Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.2.3-2)
Denominazione	Intervento residenziale a Treponti
Strumento	Permesso di Costruire Convenzionato
Località	Treponti
Tavola Centri abitati	Tav. n.24 "Chiaruccia"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.24 "Chiaruccia"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
Mq	*Mq/Mq*	*Mq*	*N.*	
1.625	0,25	400	10	

Destinazioni d'uso	Residenziale	B

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
Mq	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*%*
1.625	1.066				474	

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un area di ricucitura residenziale in località Treponti

L'attuazione del comparto dovrà prevedere la sola cessione del terreno per l'allargamento della strada esistente (mq 85 circa) e quello necessario per l'area a parcheggio (mq 474 circa) così come indicato nella tav. Struttura del Piano – Progetto di suolo

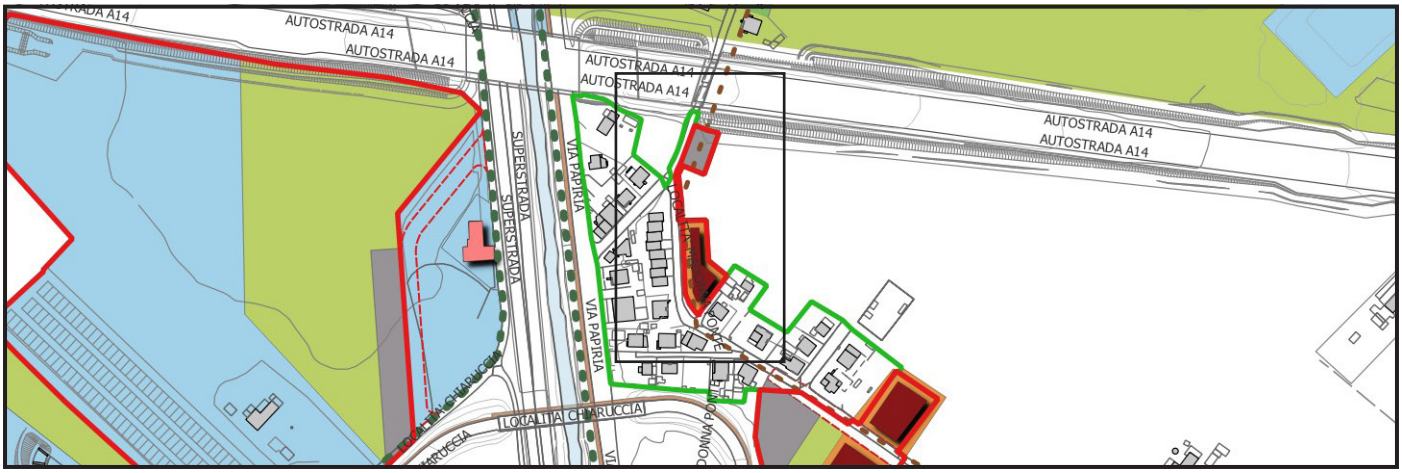
In seguito al parere espresso da Autostrade per l'Italia in sede di Conferenza di Servizi del 13/02/2024 - prot. n. 27399 del 19/03/2024, si prescrive che in fase di attuazione:
- dovrà essere verificato il Vincolo di fascia di rispetto autostradale, calcolato dal limite catastale di proprietà, in relazione all'Autostrada A14;
- il parcheggio dovrà essere realizzato una distanza maggiore di tre metri dalla proprietà autostradale e dovrà essere realizzato con materiali facilmente removibili come betonelle ecc.

Condizionamenti geologici e sismici.
La previsione non è interessata da condizionamenti geologici, geomorfologici e geotecnici. Si prevede un normale approfondimento delle indagini geologiche e sismiche.
La previsione si sviluppa in destra idrografica del Canale degli Albani, con distanze dalla sponda di circa 70 m. ; in fase di attuazione si dovrà prevedere il consolidamento della sponda o dell'argine ad essa limitrofo, considerando anche le eventuali opere previste per la riduzione del rischio idraulico.
La previsione ricade all'interno della fascia di rispetto di 200 m. di pozzi ad uso acquedotto pubblico; il progetto degli interventi dovrà essere supportato da uno studio idrogeologico e da indagini che definiscano la caratteristiche della falda; in particolare dovranno essere definiti accorgimenti che garantiscano la non interferenza delle opere di urbanizzazione previste con le aree di alimentazione della risorsa idrica.

Compatibilità idraulica.
In base alle considerazioni riportate nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 01 - Valutazione della compatibilità idraulica delle trasformazioni urbanistiche"la compatibilità idraulica della trasformazione urbanistica in esame risulta positiva con una verifica semplificata senza la necessità di verifiche più approfondite alle seguenti prescrizioni:
•Garantire l'invarianza idraulica secondo la L.R. 22/2011 e criteri applicativi DGR 53/2014 e smi
•Verificare la consistenza delle rete fognaria meteorica esistente, le condizioni di recapito finale (Art. 107 NTA PRG), raccogliere e regimare correttamente le acque meteoriche tramite fognatura meteorica o sistema appropriato, il cui progetto dovrà essere sviluppato in fase attuativa

Invarianza idraulica.
A seguito della valutazione dell'intervento come riportato nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 02 Valutazione invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche" per il comparto in esame si suggeriscono le seguenti misure compensative: sistemi di bioritenzione, gallerie di infiltrazione, sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree dove è collocata la viabilità o al di sotto del parcheggio. Tali misure non richiedono ampi spazi e possono risultare adeguate al nostro caso. Si faccia riferimento per maggiori informazioni alle schede tecniche D10, D12, D13, D14 delle Linee guida redatte dalla Regione Marche per la verifica per l'invarianza idraulica. La scelta della soluzione più idonea sarà possibile nella successiva fase progettuale di attuazione del comparto a seguito di indagini geologiche, geotecniche e idrauliche ed in funzione delle caratteristiche architettoniche ed ecosistemiche richieste.

PROGETTO DI SUOLO - INDIRIZZO



PROGETTO DI SUOLO - CITTÀ PUBBLICA (SCALA 1:500)

TABELLA PARAMETRI URBANISTICI E PRESCRIZIONI

AT Sigla previgente	AT-76-PCC ST6-P54
Denominazione	Intervento di ricucitura in località Tombaccia
Strumento	Permesso di Costruire Convenzionato
Località	Tombaccia
Tavola CentriAbitati	Tav. n.25 "Tombaccia"
Tavola SpaziAperti	
Tavola Struttura	Tav. n.25 "Tombaccia"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
Mq	*Mq/Mq*	*Mq*	*N.*	
1.655	0,20	331	8	

Destinazioni d'uso	Residenziale	B

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Ecomica e Popolare
Mq	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*%*
1.655	677				978	

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua una zona residenziale di ricucitura urbana composta da due areee distinte e non adiacenti in località Tombaccia.

L'attuazione del comparto dovrà prevedere la realizzazione l'area a parcheggio pubblico nelle quantità riportate in tabella così come indicato nella tav. Struttura del Piano – Progetto di suolo

Condizionamenti geologici e sismici.
La previsione non è interessata da condizionamenti geologici, geomorfologici e geotecnici. Si prevede un normale approfondimento delle indagini geologiche e sismiche, le condizioni idrogeologiche e di dinamica della falda dovranno comunque essere valutate sulla base di specifiche indagini e prospezioni.

Compatibilità idraulica.
In base alle considerazioni riportate nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 01 - Valutazione della compatibilità idraulica delle trasformazioni urbanistiche" la compatibilità idraulica della trasformazione urbanistica in esame risulta positiva con una verifica semplificata senza la necessità di verifiche più approfondite alle seguenti prescrizioni:
•Garantire l'invarianza idraulica secondo la L.R. 22/2011 e criteri applicativi DGR 53/2014 e smi
•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 o con sistema appropriato, il cui progetto dovrà essere sviluppato in fase attuativa.

Invarianza idraulica.
A seguito della valutazione dell'intervento come riportato nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 02 Valutazione invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche" per il comparto in esame si suggeriscono le seguenti misure compensative: istemi di bioritenzione, gallerie di infiltrazione, sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree dove è collocato il parcheggio, in corrispondenza del quale non sono richiesti ampi spazi. Si faccia riferimento per maggiori informazioni alle schede tecniche D10, D12, D13, D14 delle Linee guida redatte dalla Regione Marche per la verifica per l'invarianza idraulica. La scelta della soluzione più idonea sarà possibile nella successiva fase progettuale di attuazione del comparto a seguito di indagini geologiche, geotecniche e idrauliche ed in funzione delle caratteristiche architettoniche ed ecosistemiche richieste.

PROGETTO DI SUOLO - INDIRIZZO

PROGETTO DI SUOLO - CITTÀ PUBBLICA (SCALA 1:500)

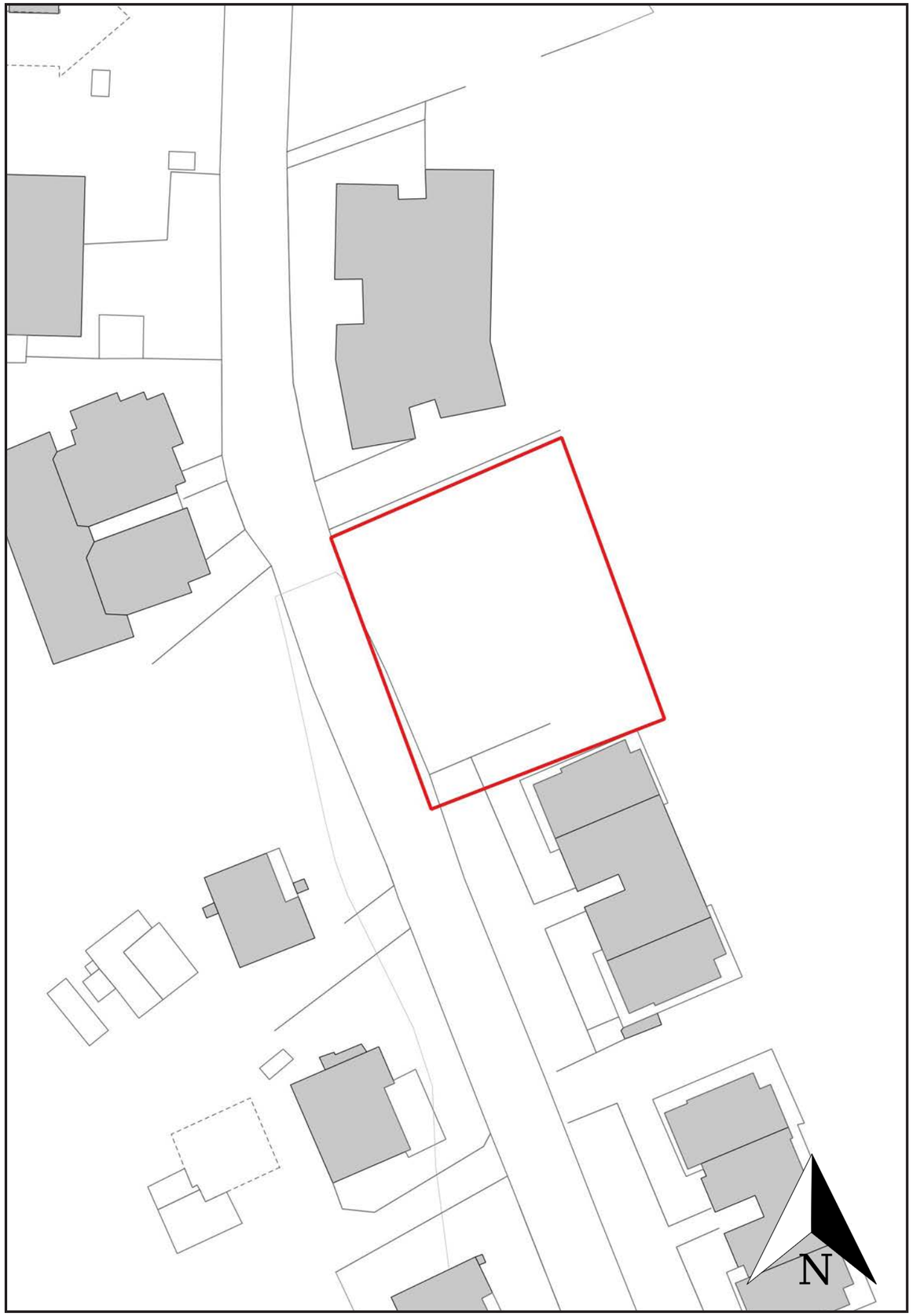


TABELLA PARAMETRI URBANISTICI E PRESCRIZIONI

AT Sigla previgente	AT-83-PCC ST5-P16
Denominazione	Intervento di completamento residenziale a Bellocchi
Strumento	Permesso di Costruire Convenzionato
Località	Bellocchi
Tavola CentriAbitati	Tav. n.29 "Bellocchi"
Tavola SpaziAperti	
Tavola Struttura	Tav. n.29 "Bellocchi"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
Mq	*Mq/Mq*	*Mq*	*N.*	
1.439	0,20	288	7	

Destinazioni d'uso	Residenziale	B

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Ecomica e Popolare
Mq	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*%*
1.439	715				724	

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua una zona residenziale di completamento in località Bellocchi.

Il Comparto deve realizzare il parcheggio pubblico nelle quantità riportate in tabella.

Condizionamenti geologici e sismici.
La previsione non è interessata da condizionamenti geologici, geomorfologici e geotecnici. Si prevede un normale approfondimento delle indagini geologiche e sismiche, le condizioni idrogeologiche e di dinamica della falda dovranno comunque essere valutate sulla base di specifiche indagini e prospezioni.

Compatibilità idraulica.
In base alle considerazioni riportate nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 01 - Valutazione della compatibilità idraulica delle trasformazioni urbanistiche" la compatibilità per il comparto in esame risulta verificata senza la necessità di verifiche più approfondite.

Invarianza idraulica.
A seguito della valutazione dell'intervento come riportato nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 02 Valutazione invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche" per il comparto in esame si suggeriscono le seguenti misure compensative: sistemi di bioritenzione, gallerie di infiltrazione, sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree dove è collocato il parcheggio, in corrispondenza del quale non sono richiesti ampi spazi. Si faccia riferimento per maggiori informazioni alle schede tecniche D10, D12, D13, D14 delle Linee guida redatte dalla Regione Marche per la verifica per l'invarianza idraulica. La scelta della soluzione più idonea sarà possibile nella successiva fase progettuale di attuazione del comparto a seguito di indagini geologiche, geotecniche e idrauliche ed in funzione delle caratteristiche architettoniche ed ecosistemiche richieste.

PROGETTO DI SUOLO - INDIRIZZO

PROGETTO DI SUOLO - CITTÀ PUBBLICA (SCALA 1:500)

TABELLA PARAMETRI URBANISTICI E PRESCRIZIONI

AT	AT-85-PCC	
Sigla previgente	ST5-P41	(Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.4.3-34)
Denominazione	Area destinata a parcheggio III Strada	
Strumento	Permesso di Costruire Convenzionato	
Località	Bellocchi	
Tavola CentriAbitati	Tav. n.29 "Bellocchi"	
Tavola SpaziAperti		
Tavola Struttura	Tav. n.29 "Bellocchi"	

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
Mq	*Mq/Mq*	*Mq*	*N.*	
1.891	0,20	378	9	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Ecomica e Popolare
Mq	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*%*
1.891	1.891				1.891	

Prescrizioni specifiche

Il comparto di cui alla presente scheda individua un'area destinata a parcheggio in località Bellocchi.

La Superficie Totale (ST) del comparto pari a 378 mq. sarà utiliizzata nell'ambito dellla ~~PN-02-PA~~ PN-03-PA

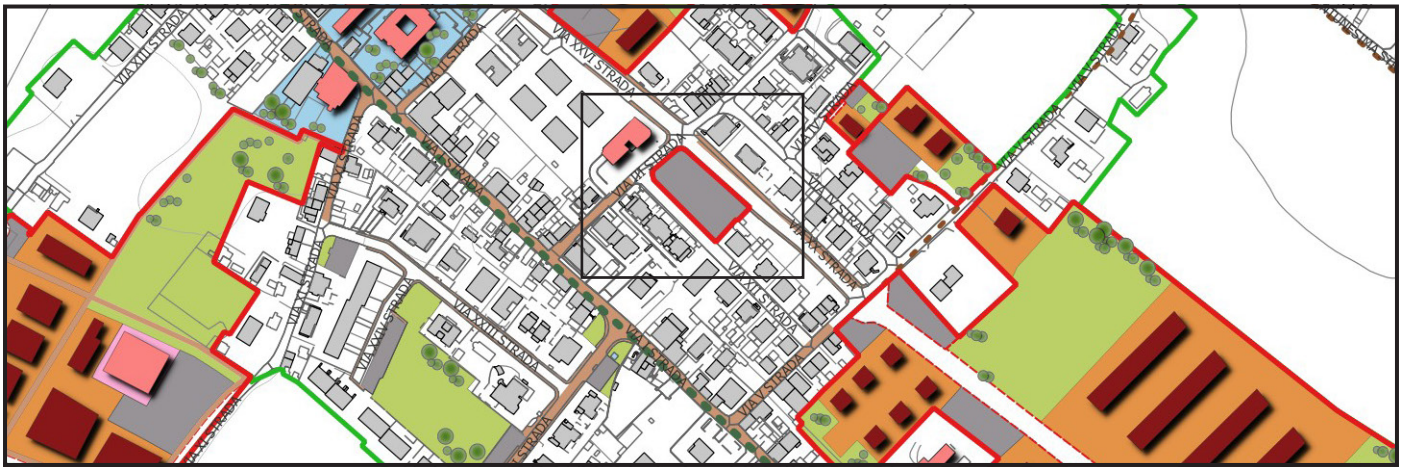
Il disegno riportato nell'Elaborato "Struttura del Piano" è indicativo e non prescrittivo

Condizionamenti geologici e sismici.
La previsione non è interessata da condizionamenti geologici, geomorfologici e geotecnici. Si prevede un normale approfondimento delle indagini geologiche e sismiche, le condizioni idrogeologiche e di dinamica della falda dovranno comunque essere valutate sulla base di specifiche indagini e prospezioni.

Compatibilità idraulica.
In base alle considerazioni riportate nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 01 - Valutazione della compatibilità idraulica delle trasformazioni urbanistiche"la compatibilità idraulica della trasformazione urbanistica in esame risulta positiva con una verifica semplificata senza la necessità di verifiche più approfondite alle seguenti prescrizioni:
•Garantire l'invarianza idraulica secondo la L.R. 22/2011 e criteri applicativi DGR 53/2014 e smi
•Verificare la consistenza delle rete fognaria meteorica esistente, le condizioni di recapito finale (Art. 107 NTA PRG), raccogliere e regimare correttamente le acque meteoriche tramite fognatura meteorica o sistemi appropriati, il cui progetto dovrà essere sviluppato in fase attuativa.

Invarianza idraulica.
A seguito della valutazione dell'intervento come riportato nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 02 Valutazione invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche" per il comparto in esame si suggeriscono le seguenti misure compensative: sistemi di bioritenzione, gallerie di infiltrazione, sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree dove è collocato il parcheggio, in corrispondenza del quale non sono richiesti ampi spazi. Si faccia riferimento per maggiori informazioni alle schede tecniche D10, D12, D13, D14 delle Linee guida redatte dalla Regione Marche per la verifica per l'invarianza idraulica. La scelta della soluzione più idonea sarà possibile nella successiva fase progettuale di attuazione del comparto a seguito di indagini geologiche, geotecniche e idrauliche ed in funzione delle caratteristiche architettoniche ed ecosistemiche richieste.

PROGETTO DI SUOLO - INDIRIZZO



PROGETTO DI SUOLO - CITTÀ PUBBLICA (SCALA 1:500)

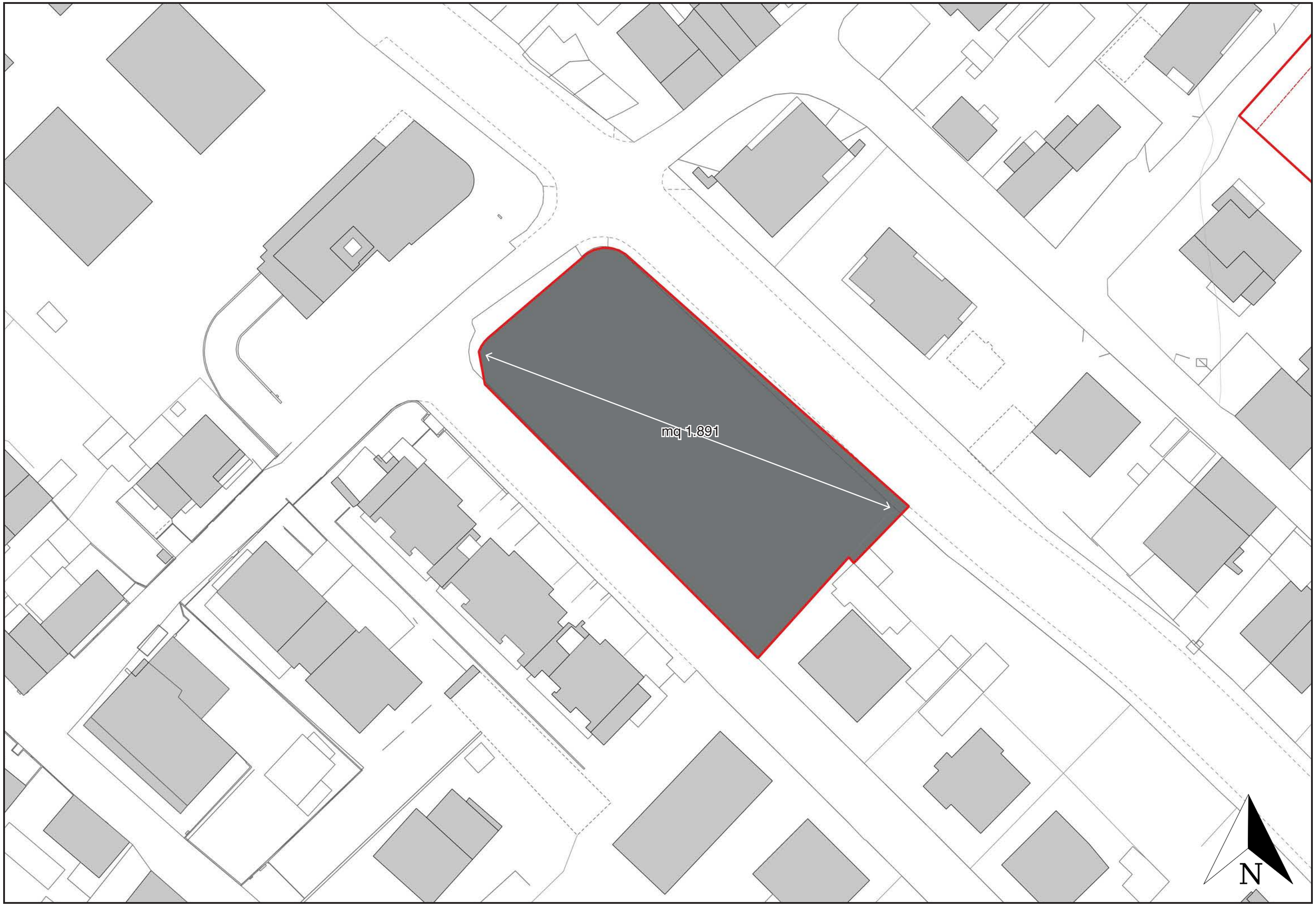


TABELLA PARAMETRI URBANISTICI E PRESCRIZIONI

AT Sigla previgente	AT-86-PCC ST5-P53
Denominazione	Intervento di completamento IV Strada Località Bellocchi
Strumento	Permesso di Costruire Convenzionato
Località	Bellocchi
Tavola CentriAbitati	Tav. n.29 "Bellocchi"
Tavola SpaziAperti	
Tavola Struttura	Tav. n.29 "Bellocchi"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
Mq	*Mq/Mq*	*Mq*	*N.*	
877	0,20	175	4	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Ecomica e Popolare
Mq	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*%*
877	454			266	157	

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua una zona residenziale di ricucitura urbana in località Bellocchi.

Il Comparto deve realizzare il verde pubblico e il parcheggio pubblico nelle quantità riportate in tabella.

Condizionamenti geologici e sismici.
La previsione non è interessata da condizionamenti geologici, geomorfologici e geotecnici. Si prevede un normale approfondimento delle indagini geologiche e sismiche, le condizioni idrogeologiche e di dinamica della falda dovranno comunque essere valutate sulla base di specifiche indagini e prospezioni.

Compatibilità idraulica.
In base alle considerazioni riportate nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 01 - Valutazione della compatibilità idraulica delle trasformazioni urbanistiche"la compatibilità idraulica della trasformazione urbanistica in esame risulta positiva con una verifica semplificata senza la necessità di verifiche più approfondite alle seguenti prescrizioni:
•Garantire l'invarianza idraulica secondo la L.R. 22/2011 e criteri applicativi DGR 53/2014 e smi
•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 o sistemi appropriati, il cui progetto dovrà essere sviluppato in fase attuativa.

Invarianza idraulica.
A seguito della valutazione dell'intervento come riportato nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 02 Valutazione invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche" per il comparto in esame si suggeriscono le seguenti misure compensative: sistemi di bioritenzione, gallerie di infiltrazione, sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree dove è collocato il parcheggio, in corrispondenza del quale non sono richiesti ampi spazi. Si faccia riferimento per maggiori informazioni alle schede tecniche D10, D12, D13, D14 delle Linee guida redatte dalla Regione Marche per la verifica per l'invarianza idraulica. La scelta della soluzione più idonea sarà possibile nella successiva fase progettuale di attuazione del comparto a seguito di indagini geologiche, geotecniche e idrauliche ed in funzione delle caratteristiche
architettoniche ed ecosistemiche richieste.

PROGETTO DI SUOLO - INDIRIZZO

PROGETTO DI SUOLO - CITTÀ PUBBLICA (SCALA 1:500)

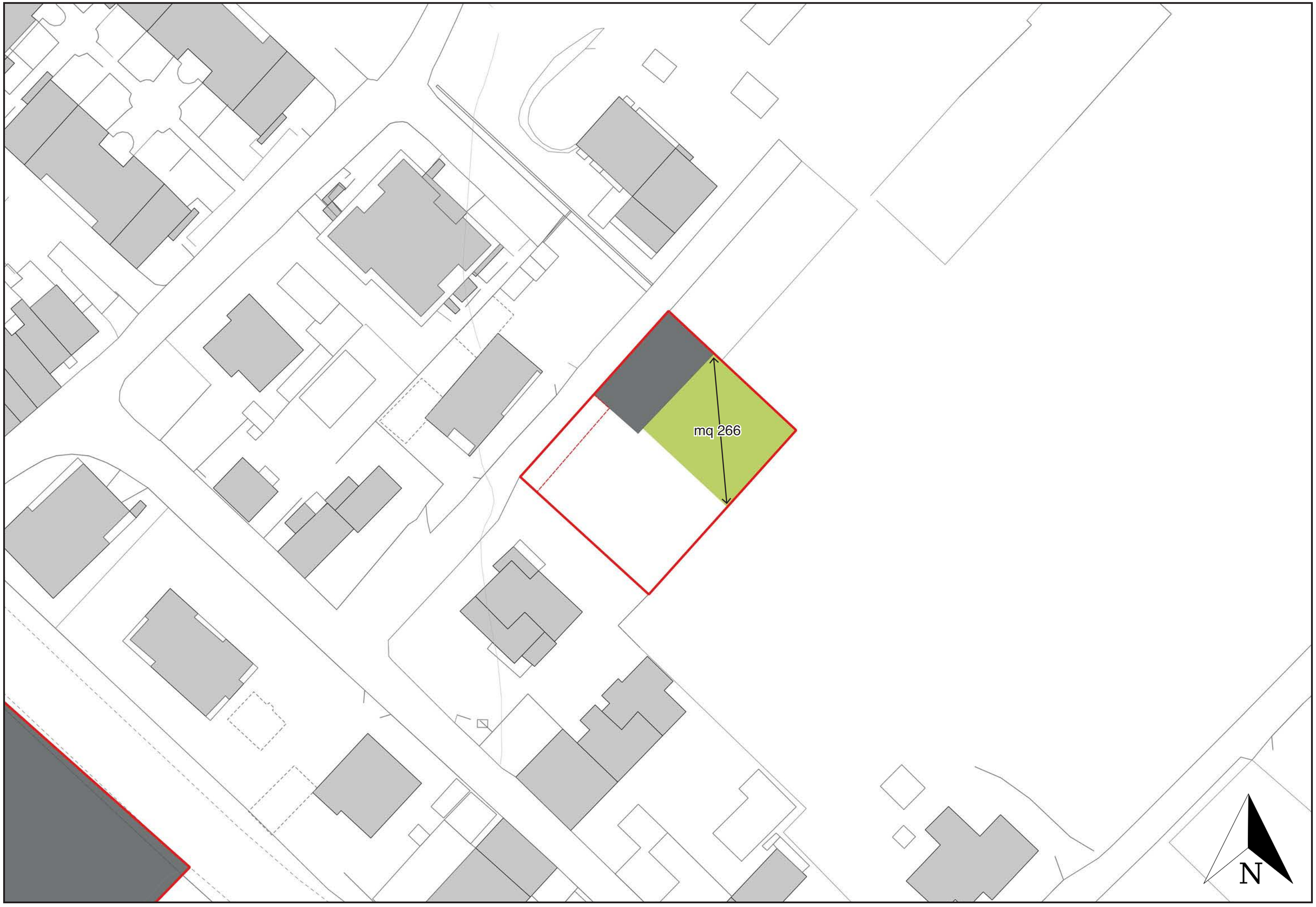


TABELLA PARAMETRI URBANISTICI E PRESCRIZIONI

AT	AT-88-PCC
Sigla previgente	ST5-P52
Denominazione	Intervento di completamento in località Bellocchi
Strumento	Permesso di Costruire Convenzionato
Località	Bellocchi
Tavola CentriAbitati	Tav. n.29 "Bellocchi"
Tavola SpaziAperti	
Tavola Struttura	Tav. n.29 "Bellocchi"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
Mq	*Mq/Mq*	*Mq*	*N.*	
1.682	0,20	336	8	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Ecomica e Popolare
Mq	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*%*
1.682	655				1.027	

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua una zona residenziale di ricucitura urbana in località Bellocchi in via VII Strada.

Il Comparto deve realizzare il parcheggio pubblico nelle quantità riportate in tabella.

E' consentito lo scomputo del costo delle opere realizzate, ai sensi del comma 2 dell'art.16 del TUE DPR 380/2001, anche dalla quota dovuta per gli oneri di urbanizzazione secondaria

Condizionamenti geologici e sismici.
La previsione non è interessata da condizionamenti geologici, geomorfologici e geotecnici. Si prevede un normale approfondimento delle indagini geologiche e sismiche, le condizioni idrogeologiche e di dinamica della falda dovranno comunque essere valutate sulla base di specifiche indagini e prospezioni.

Compatibilità idraulica.
In base alle considerazioni riportate nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 01 - Valutazione della compatibilità idraulica delle trasformazioni urbanistiche"la compatibilità idraulica della trasformazione urbanistica in esame risulta positiva con una verifica semplificata senza la necessità di verifiche più approfondite alle seguenti prescrizioni:
•Garantire l'invarianza idraulica secondo la L.R. 22/2011 e criteri applicativi DGR 53/2014 e smi
•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 o sistemi appropriati, il cui progetto dovrà essere sviluppato in fase attuativa.

Invarianza idraulica.
A seguito della valutazione dell'intervento come riportato nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 02 Valutazione invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche" per il comparto in esame si suggeriscono le seguenti misure compensative: istemi di bioritenzione, gallerie di infiltrazione, sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree dove è collocato il parcheggio, in corrispondenza del quale non sono richiesti ampi spazi. Si faccia riferimento per maggiori informazioni alle schede tecniche D10, D12, D13, D14 delle Linee guida redatte dalla Regione Marche per la verifica per l'invarianza idraulica. La scelta della soluzione più idonea sarà possibile nella successiva fase progettuale di attuazione del comparto a seguito di indagini geologiche, geotecniche e idrauliche ed in funzione delle caratteristiche architettoniche ed ecosistemiche richieste.

PROGETTO DI SUOLO - INDIRIZZO

PROGETTO DI SUOLO - CITTÀ PUBBLICA (SCALA 1:500)

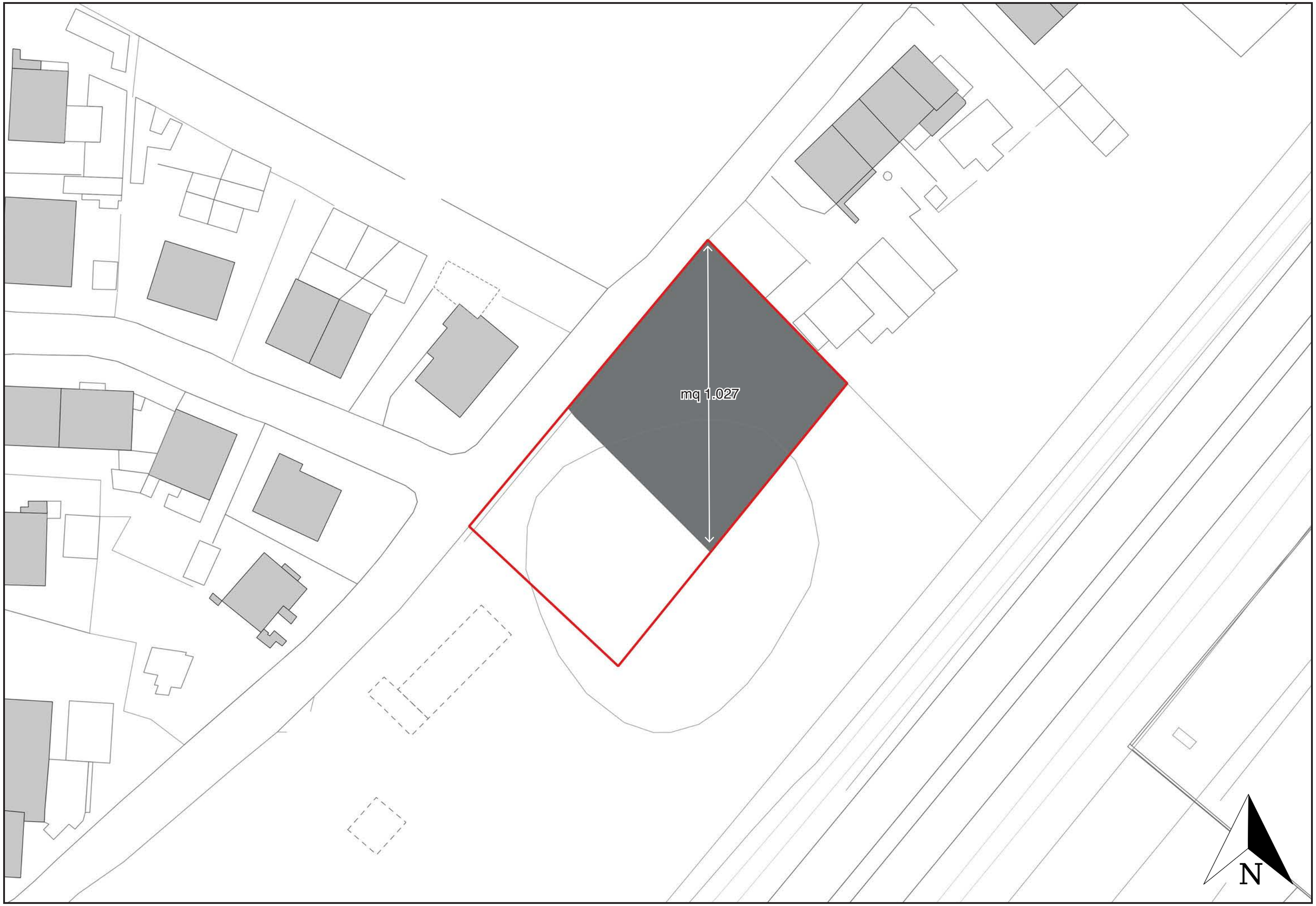


TABELLA PARAMETRI URBANISTICI E PRESCRIZIONI

AT Sigla previgente	AT-90-PCC	**(Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 110 a)**
Denominazione	Area di completamento residenziale-commerciale a Tombaccia	
Strumento	Permesso di Costruire Convenzionato	
Località	Tombaccia	
Tavola Centri abitati	Tav. n.25 "Tombaccia"	
Tavola Spazi Aperti		
Tavola Struttura	Tav. n.25 "Tombaccia"	

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
Mq	*Mq/Mq*	*Mq*	*N.*	
4.032	0,20	1.000		
Destinazioni d'uso				
Attività commerciali-direz./residenza		1.000		C

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
Mq	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*%*
4.032	911			2.334	787	

Prescrizioni specifiche

Il comparto della presente scheda individua un'area mista in località Tombaccia. Il piano terra non potrà essere destinato a residenza ma a destinazione terziaria/commerciale.

Dovranno essere realizzati il verde pubblico ed il parcheggio pubblico secondo le quantità indicate in tabella

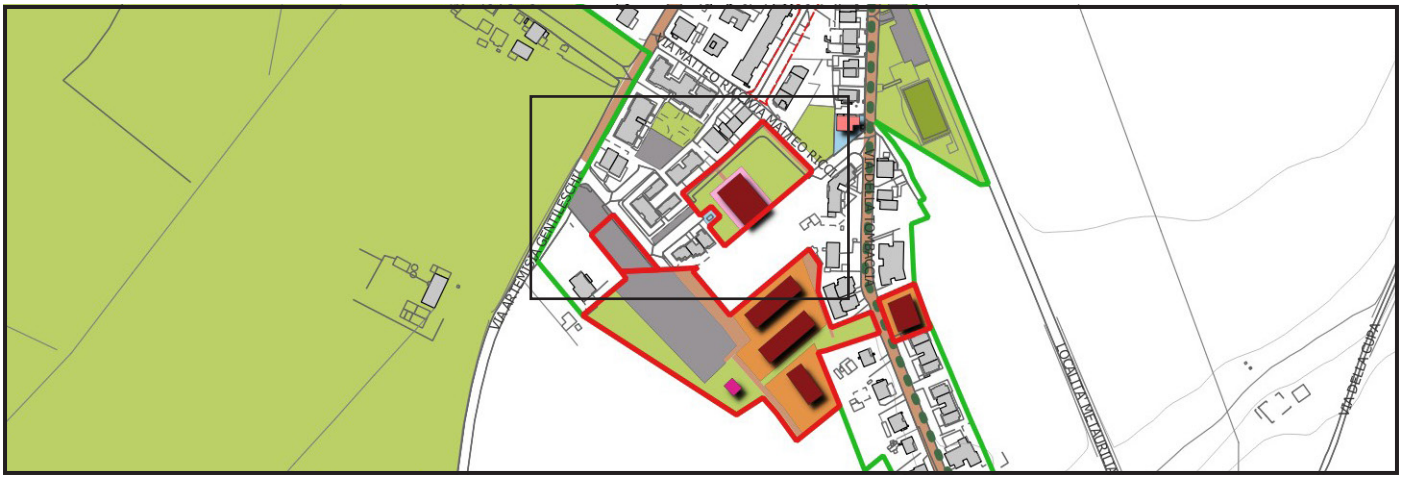
L'attuazione prevede anche la riqualificazione dei percorsi esistenti e spazi pubblici che dialoghino con il PN 08 adiacente, al fine di creare una centralità nella frazione

Condizionamenti geologici e sismici.
La previsione non è interessata da condizionamenti geologici, geomorfologici e geotecnici. Si prevede un normale approfondimento delle indagini geologiche e sismiche, le condizioni idrogeologiche e di dinamica della falda dovranno comunque essere valutate sulla base di specifiche indagini e prospezioni.

Compatibilità idraulica.
In base alle considerazioni riportate nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 01 - Valutazione della compatibilità idraulica delle trasformazioni urbanistiche" la compatibilità idraulica della trasformazione urbanistica in esame risulta positiva con una verifica semplificata senza la necessità di verifiche più approfondite alle seguenti prescrizioni:
•Garantire l'invarianza idraulica secondo la L.R. 22/2011 e criteri applicativi DGR 53/2014 e smi
•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 o con sistema appropriato, il cui progetto dovrà essere sviluppato in fase attuativa
•Evitare movimenti terra o fronti di scavo in prossimità della scarpata fluviale, al fine di non instabilizzarla.

Invarianza idraulica.
A seguito della valutazione dell'intervento come riportato nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 02 Valutazione invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche" per il comparto in esame si suggeriscono le seguenti misure compensative: sistemi di bioritenzione, gallerie di infiltrazione, sistemi modulari biocellulari, vassoi, zone umide, stagni. Tali misure, da prevedersi nelle aree destinate a verde pubblico, non richiedono ampi spazi. Si faccia riferimento per maggiori informazioni alle schede tecniche D5, D7, D9, D11, D13, D14 delle Linee guida redatte dalla Regione Marche per la verifica per l'invarianza idraulica. La scelta della soluzione più idonea sarà possibile nella successiva fase progettuale di attuazione del comparto a seguito di indagini geologiche, geotecniche e idrauliche ed in funzione delle caratteristiche architettoniche ed ecosistemiche richieste.

PROGETTO DI SUOLO - INDIRIZZO



PROGETTO DI SUOLO - CITTÀ PUBBLICA (SCALA 1:500)

TABELLA PARAMETRI URBANISTICI E PRESCRIZIONI

AT	AT-106-PCC
Sigla previgente	ST6-P49
Denominazione	Intervento residenziale di ricucitura in Località Caminate
Strumento	Permesso di Costruire Convenzionato
Località	Caminate
Tavola CentriAbitati	Tav. n.39 "Caminate"
Tavola SpaziAperti	
Tavola Struttura	Tav. n.39 "Caminate"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
Mq	*Mq/Mq*	*Mq*	*N.*	
1.515	0,20	303	8	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Ecomica e Popolare
Mq	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*%*
1.515	937				578	

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua una zona residenziale di ricucitura urbana in località Caminate.

L'attuazione delle previsioni urbanistiche è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni:

Su tutta l'area andranno evitate rilevanti movimentazioni di terre, in particolare presso il ciglio della scarpata a ridosso della strada comunale. Nel caso che gli interventi interessino opere di scavo e riporto di entità maggiore di 1,50 m. rispetto alla quota attuale del terreno, si dovranno prevedere indagini specifiche e l'eventualità di realizzare opere di contenimento opportunamente dimensionate in relazione alle condizioni geologico – tecniche dell'area.

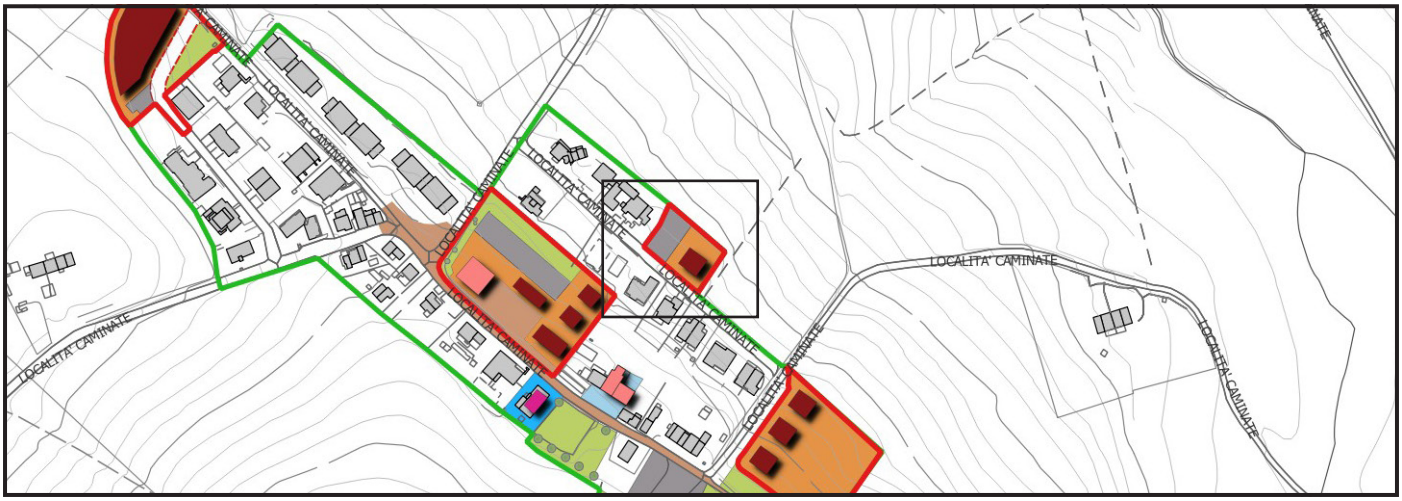
Il Comparto deve realizzare il parcheggio pubblico nelle quantità riportate in tabella.

Condizionamenti geologici e sismici.
La previsione non è interessata da condizionamenti geologici, geomorfologici e geotecnici. Si prevede un normale approfondimento delle indagini geologiche e sismiche, le condizioni idrogeologiche e di dinamica della falda dovranno comunque essere valutate sulla base di specifiche indagini e prospezioni.

Compatibilità idraulica.
In base alle considerazioni riportate nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 01 - Valutazione della compatibilità idraulica delle trasformazioni urbanistiche" la compatibilità idraulica della trasformazione urbanistica in esame risulta positiva con una verifica semplificata senza la necessità di verifiche più approfondite alle seguenti prescrizioni:
•Garantire l'invarianza idraulica secondo la L.R. 22/2011 e criteri applicativi DGR 53/2014 e smi
•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 o sistemi appropriati, il cui progetto dovrà essere sviluppato in fase attuativa
•Regimare correttamente le acque meteoriche, anche quelle provenienti da monte, in modo da non innescare fenomeni erosivi superficiali.

Invarianza idraulica.
A seguito della valutazione dell'intervento come riportato nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 02 Valutazione invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche" per il comparto in esame si suggeriscono le seguenti misure compensative: sistemi di bioritenzione, gallerie di infiltrazione, sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree dove è collocata la viabilità o al di sotto del parcheggio. Tali misure non richiedono ampi spazi e possono risultare adeguate al nostro caso. Si faccia riferimento per maggiori informazioni alle schede tecniche D10, D12, D13, D14 delle Linee guida redatte dalla Regione Marche per la verifica per l'invarianza idraulica. La scelta della soluzione più idonea sarà possibile nella successiva fase progettuale di attuazione del comparto a seguito di indagini geologiche, geotecniche e idrauliche ed in funzione delle caratteristiche architettoniche ed ecosistemiche richieste.

PROGETTO DI SUOLO - INDIRIZZO



PROGETTO DI SUOLO - CITTÀ PUBBLICA (SCALA 1:500)

TABELLA PARAMETRI URBANISTICI E PRESCRIZIONI

AT	AT-110-PCC	
Sigla previgente	ST6-P38	(Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.2.2-1)
Denominazione	Intervento residenziale di completamento a Torrette	
Strumento	Permesso di Costruire Convenzionato	
Località	Torrette	
Tavola CentriAbitati	Tav. n.40 "Torrette sud"	
Tavola SpaziAperti		
Tavola Struttura	Tav. n.40 "Torrette sud"	

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
Mq	*Mq/Mq*	*Mq*	*N.*	
2.933	0,33	968	24	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Ecomica e Popolare
Mq	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*%*
2.983	1.744			965	274	

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua una zona residenziale di completamento in località torrette.

Il Comparto deve realizzare il verde pubblico e il parcheggio pubblico nelle quantità riportate in tabella.

Condizionamenti geologici e sismici.
La previsione è condizionata ai risultati degli approfondimenti degli studi di Microzonazione Sismica. I progetti attuativi dovranno essere supportati da approfonditi studi geologici, idrogeologici e geotecnici, prospezioni dirette e indagini geofisiche per la completa caratterizzazione dei terreni. Sono prescritti in particolare gli Studi di Microzonazione Sismica di terzo livello, la verifica delle condizioni di rischio di liquefazione, l'analisi di risposta sismica locale.
La previsione si trova alla distanza di circa 392 m. dalla sponda sinistra del Rio Crinaccio; in fase di attuazione si dovrà prevederne il consolidamento considerando anche le eventuali opere previste per la riduzione del rischio idraulico.
La previsione ricade nella zona di aperta pianura prospiciente al litorale, caratterizzata da una falda idrica superficiale; in fase attuativa è prescritto l'approfondimento degli studi idrogeologici finalizzati alla definizione delle relazioni fra escursione della falda e opere previste; sulla base dei risultati delle indagini e dei monitoraggi verrà valutata l'opportunità di realizzare locali in sottosuolo.

Compatibilità idraulica.
In base alle considerazioni riportate nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 01 - Valutazione della compatibilità idraulica delle trasformazioni urbanistiche"la compatibilità idraulica della trasformazione urbanistica in esame risulta positiva con una verifica semplificata senza la necessità di verifiche più approfondite alle seguenti prescrizioni:
•Garantire l'invarianza idraulica secondo la L.R. 22/2011 e criteri applicativi DGR 53/2014 e smi
•Verificare la consistenza delle rete fognaria meteorica esistente, quella del reticolo superficiale e le condizioni di recapito finale (Art. 107 NTA PRG), raccogliere e regimare correttamente le acque meteoriche tramite fognatura meteorica o sistema appropriato, il cui progetto dovrà essere sviluppato in fase attuativa, valutando la possibilità di realizzare una tubazione di scarico a mare per l'allontanamento delle acque meteoriche
•Privilegiare sistemi di drenaggio urbani sostenibili, aree verdi ribassate, zone umide, bacini di ritensione e quant'altro utile ad aumentare il tempo di corrivazione e ridurre la velocità di scorrimento dell'acque, dimensionando i sistemi di drenaggio interni al lotto rispetto ad eventi bicentenari
•Realizzare gli edifici in trasparenza idraulica (pilotis) o con rialzo del piano di calpestio di 50 cm rispetto all'attuale piano di campagna
•Evitare volumi interrati o semi-interrati
• **Nella fase di progettazione esecutiva degli interventi dovranno essere rispettate le indicazioni previste dalle N.T.A. del Piano GIZC con particolare riferimento all'art. 22 e al comma 11 dell'art. 3.**

Invarianza idraulica.
A seguito della valutazione dell'intervento come riportato nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 02 Valutazione invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche" per il comparto in esame si suggeriscono le seguenti misure compensative:sistemi di bioritenzione, gallerie di infiltrazione, sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree dove è collocata la viabilità o al di sotto del parcheggio. Tali misure non richiedono ampi spazi e possono risultare adeguate al nostro caso. Si faccia riferimento per maggiori informazioni alle schede tecniche D10, D12, D13, D14 delle Linee guida redatte dalla Regione Marche per la verifica per l'invarianza idraulica. La scelta della soluzione più idonea sarà possibile nella successiva fase progettuale di attuazione del comparto a seguito di indagini geologiche, geotecniche e idrauliche ed in funzione delle caratteristiche architettoniche ed ecosistemiche richieste.

PROGETTO DI SUOLO - INDIRIZZO

PROGETTO DI SUOLO - CITTÀ PUBBLICA (SCALA 1:500)

TABELLA PARAMETRI URBANISTICI E PRESCRIZIONI

AT	AT-113-PCC
Sigla previgente	ST6-P48
Denominazione	Comparto residenziale a Caminate
Strumento	Permesso di Costruire Convenzionato
Località	Caminate
Tavola Centri abitati	Tav. n.39 "Caminate"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.39 "Caminate"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
Mq	*Mq/Mq*	*Mq*	*N.*	
4.809	0,07	360	9	

Destinazioni d'uso	Residenziale	B

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
Mq	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*%*
4.809	3.110			659	192	

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua una zona residenziale di ricucitura urbana in località Caminate.

Il Comparto deve realizzare il verde pubblico ed il parcheggio pubblico nelle quantità riportate in tabella.

Il Comparto deve realizzare viabilità per una superficie di circa 848 mq, come rappresentato nella tav. Struttura del Piano - Progetto di suolo.

Condizionamenti geologici e sismici.
La previsione non è interessata da condizionamenti geologici, geomorfologici e geotecnici. Si prevede un normale approfondimento delle indagini geologiche e sismiche, le condizioni idrogeologiche e di dinamica della falda dovranno comunque essere valutate sulla base di specifiche indagini e prospezioni.

Compatibilità idraulica.
In base alle considerazioni riportate nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 01 - Valutazione della compatibilità idraulica delle trasformazioni urbanistiche" la compatibilità idraulica della trasformazione urbanistica in esame risulta positiva con una verifica semplificata senza la necessità di verifiche più approfondite alle seguenti prescrizioni:
•Garantire l'invarianza idraulica secondo la L.R. 22/2011 e criteri applicativi DGR 53/2014 e smi
•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 o sistemi appropriati, il cui progetto dovrà essere sviluppato in fase attuativa
•Regimare correttamente le acque meteoriche, anche quelle provenienti da monte, in modo da non innescare fenomeni erosivi superficiali.

Invarianza idraulica.
A seguito della valutazione dell'intervento come riportato nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 02 Valutazione invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche" per il comparto in esame si suggeriscono le seguenti misure compensative: sistemi di bioritenzione, gallerie di infiltrazione, sistemi modulari biocellulari, vassoi, zone umide, stagni. Tali misure, da prevedersi nelle aree destinate a verde pubblico, non richiedono ampi spazi. Si faccia riferimento per maggiori informazioni alle schede tecniche D5, D7, D9, D11, D13, D14 delle Linee guida redatte dalla Regione Marche per la verifica per l'invarianza idraulica. La scelta della soluzione più idonea sarà possibile nella successiva fase progettuale di attuazione del comparto a seguito di indagini geologiche, geotecniche e idrauliche ed in funzione delle caratteristiche architettoniche ed ecosistemiche richieste.

PROGETTO DI SUOLO - INDIRIZZO

PROGETTO DI SUOLO - CITTÀ PUBBLICA (SCALA 1:500)

TABELLA PARAMETRI URBANISTICI E PRESCRIZIONI

AT	AT-119-PCC	DCC n. 189/2023 – emendamento n. 16
Sigla previgente	ST2_E03 parte	(Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 214 a - b)
Denominazione	Intervento residenziale, direzionale, commerciale ed a servizi in via IV Novembre	
Strumento	Permesso di Costruire Convenzionato	
Località		
Tavola Centri abitati	Tav. n.13 "Flaminio"	
Tavola Spazi Aperti		
Tavola Struttura	Tav. n.13 "Flaminio"	

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
Mq	*Mq/Mq*	*Mq*	*N.*	
40.157	0,295	11.850		

Destinazioni d'uso:	Residenziale	6.350	159	C
	Terziario/commerc. medie strutture sino ad Ms3, superficie di vendita massima 2500 mq.	5.500		D

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
Mq	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*%*
40.157	23.425			7.836	6.186	40
	7.511	Residenziale				
	15.914	Terziario/commerc. compresi parcheggi privati di uso pubblico				

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area sottoposta a Permesso di Costruire Convenzionato

Per l'attuazione si dovranno realizzare la rotatoria, la strada di comparto (2710 mq circa) i percorsi ciclo-pedonali (circa 2222 mq), il verde, i parcheggi e l'ampliamento di un tratto di via IV novembre così come indicato nella tavola della Struttura del Piano-Progetto di Suolo.
Dovrà inoltre essere ceduto gratuitamente all'Amministrazione Comunale l'attuale fabbricato di via Togliatti (dove attualmente ha sede il supermercato) ristrutturato e reso agibile, da adibire ad uffici comunali ovvero ad opere di urbanizzazione secondaria

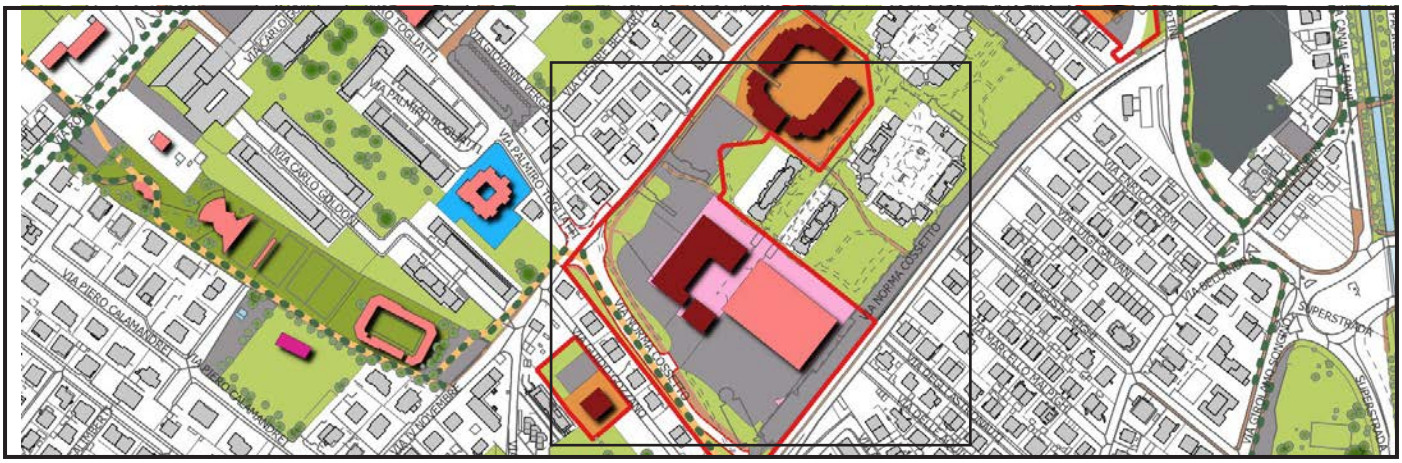
Per l'attuazione si dovranno realizzare la rotatoria, i percorsi ciclo-pedonali, il verde i parcheggi e l'attraversamento della Ferrovia del Metauro così come indicato nella tavola della Struttura del Piano-Progetto di Suolo

Condizionamenti geologici e sismici.
Una parte della previsione è interessata da condizionamenti per fattori geomorfologici dovuti alle significative modifiche morfologiche che si sono evolute nel tempo riconducibili a fasi di scavo e riporti di terre eterogenee probabilmente per bonifiche agrarie o escavazione di materiali inerti, attività di cava. I progetti attuativi dovranno essere supportati da studi geologici, idrogeologici e geotecnici, prospezioni dirette e indagini geofisiche per la completa caratterizzazione dei terreni.

Compatibilità idraulica.
In base alle considerazioni riportate nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 01 - Valutazione della compatibilità idraulica delle trasformazioni urbanistiche" la compatibilità idraulica della trasformazione urbanistica in esame risulta positiva con una verifica semplificata senza la necessità di verifiche più approfondite alle seguenti prescrizioni:
•Garantire l'invarianza idraulica secondo la L.R. 22/2011 e criteri applicativi DGR 53/2014 e smi
•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.

Invarianza idraulica.
A seguito della valutazione dell'intervento come riportato nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 02 Valutazione invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche" per il comparto in esame si suggeriscono le seguenti misure compensative: sistemi di bioritenzione, gallerie di infiltrazione, sistemi modulari biocellulari, vassoi, zone umide, stagni. Tali misure, da prevedersi nelle aree destinate a verde pubblico, non richiedono ampi spazi. Si faccia riferimento per maggiori informazioni alle schede tecniche D5, D7, D9, D11, D13, D14 delle Linee guida redatte dalla Regione Marche per la verifica per l'invarianza idraulica.
La scelta della soluzione più idonea sarà possibile nella successiva fase progettuale di attuazione del comparto a seguito di indagini geologiche, geotecniche e idrauliche ed in funzione delle caratteristiche architettoniche ed ecosistemiche richieste.

PROGETTO DI SUOLO - INDIRIZZO



PROGETTO DI SUOLO - CITTÀ PUBBLICA (SCALA 1:500)

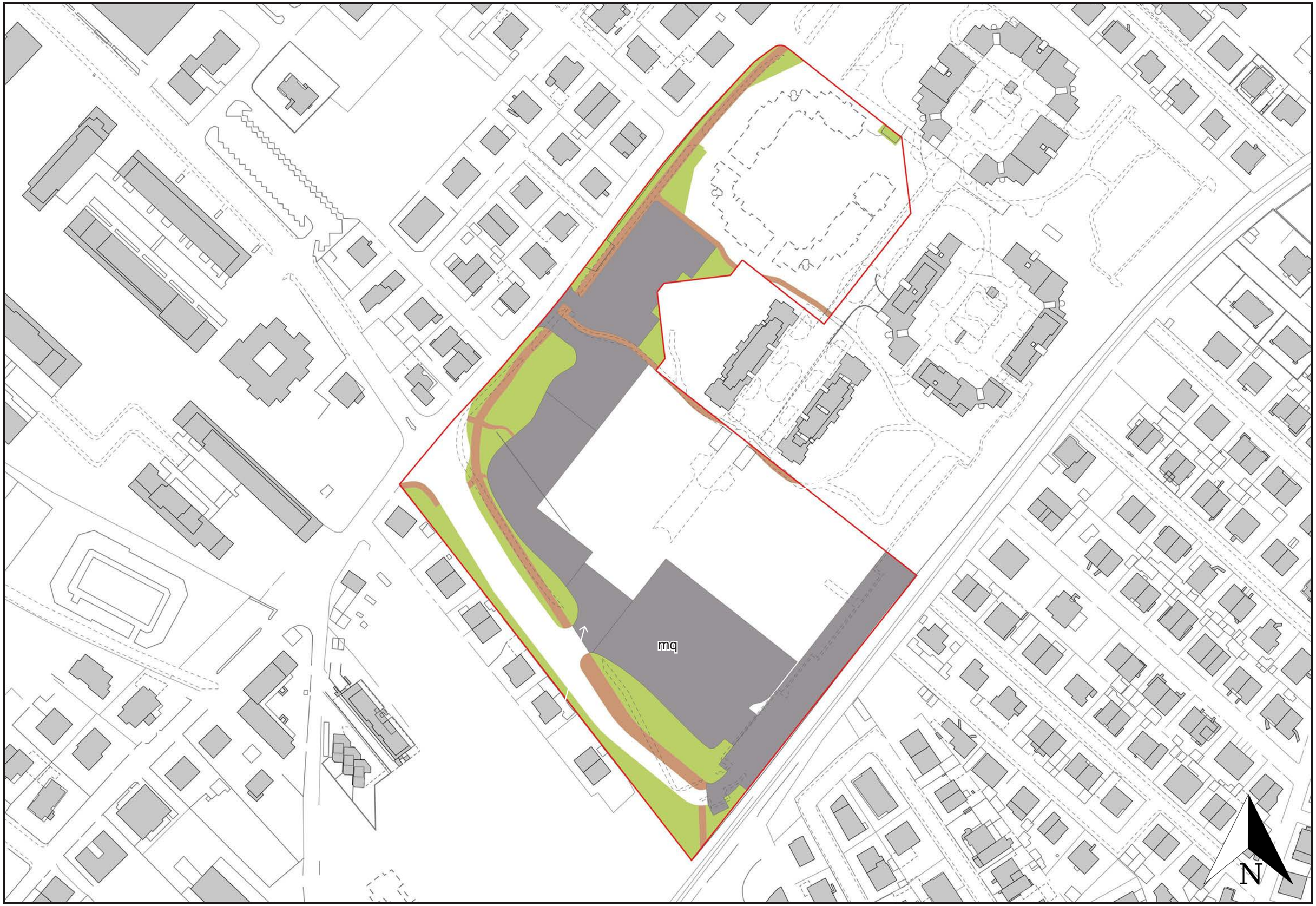


TABELLA PARAMETRI URBANISTICI E PRESCRIZIONI

AT Sigla previgente	AT-125-PCC
Denominazione	Intervento residenziale a Bellocchi
Strumento	Permesso di Costruire Convenzionato
Località	Bellocchi
Tavola Centri abitati	Tav. n.29 "Bellocchi"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.29 "Bellocchi"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
Mq	*Mq/Mq*	*Mq*	*N.*	
4.000	0,20	800	20	

Destinazioni d'uso:	Residenza	C

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
Mq	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*%*
4.000	2.569			607	824	

Prescrizioni specifiche

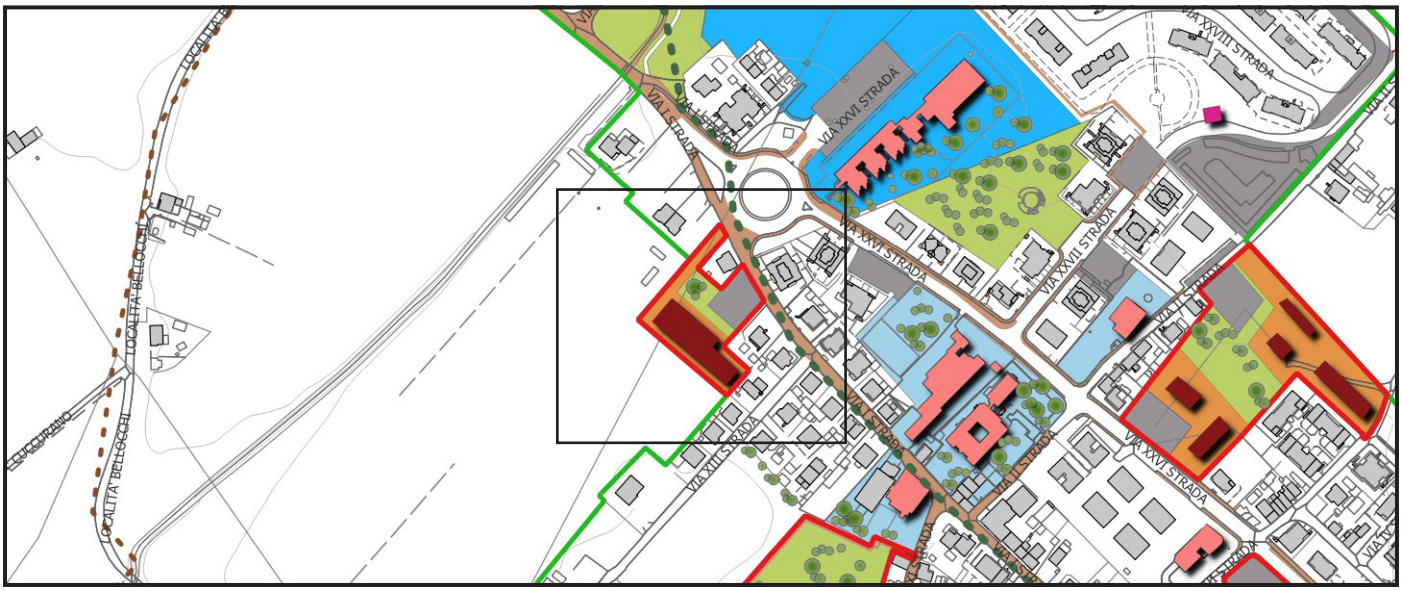
L'attuazione dovrà prevedere la realizzazione di verde pubblico e parcheggio pubblico nelle quantità espresse nella tabella

Condizionamenti geologici e sismici.
La previsione non è interessata da condizionamenti geologici, geomorfologici e geotecnici. Si prevede un normale approfondimento delle indagini geologiche e sismiche, le condizioni idrogeologiche e di dinamica della falda dovranno comunque essere valutate sulla base di specifiche indagini e prospezioni.
La previsione si trova alla distanza di circa 115 m. dalla sponda destra del Fosso degli Uscenti; in fase di attuazione si dovrà prevederne il consolidamento considerando anche le eventuali opere previste per la riduzione del rischio idraulico.
Il progetto, sul fronte volto verso il corso d'acqua, dovrà prevedere una fascia di terreno di 20 m. libera da edificazioni a garanzia di una maggiore tutela da eventuali effetti dovuti alla dinamica del corso d'acqua.

Compatibilità idraulica.
In base alle considerazioni riportate nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 01 - Valutazione della compatibilità idraulica delle trasformazioni urbanistiche" la compatibilità idraulica della trasformazione urbanistica in esame risulta positiva con una verifica semplificata senza la necessità di verifiche più approfondite alle seguenti prescrizioni:
•Garantire l'invarianza idraulica secondo la L.R. 22/2011 e criteri applicativi DGR 53/2014 e smi
•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 o sistemi appropriati, il cui progetto dovrà essere sviluppato in fase attuativa.

Invarianza idraulica.
A seguito della valutazione dell'intervento come riportato nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 02 Valutazione invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche" per il comparto in esame si suggeriscono le seguenti misure compensative: sistemi di bioritenzione, gallerie di infiltrazione, sistemi modulari biocellulari, vassoi, zone umide, stagni. Tali misure, da prevedersi nelle aree destinate a verde pubblico, non richiedono ampi spazi. Si faccia riferimento per maggiori informazioni alle schede tecniche D5, D7, D9, D11, D13, D14 delle Linee guida redatte dalla Regione Marche per la verifica per l'invarianza idraulica. La scelta della soluzione più idonea sarà possibile nella successiva fase progettuale di attuazione del comparto a seguito di indagini geologiche, geotecniche e idrauliche ed in funzione delle caratteristiche architettoniche ed ecosistemiche richieste.

PROGETTO DI SUOLO - INDIRIZZO



PROGETTO DI SUOLO - CITTÀ PUBBLICA (SCALA 1:500)

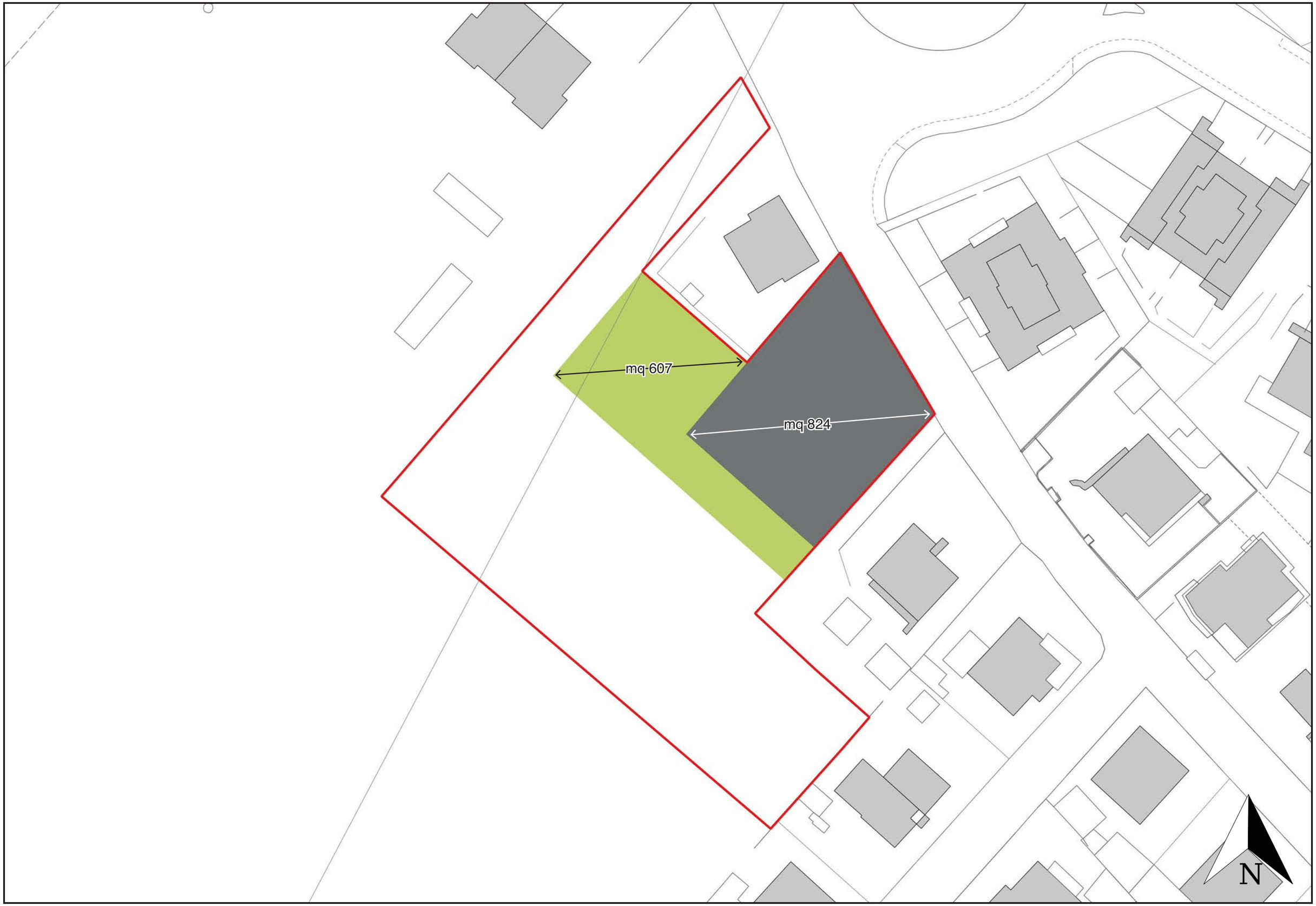


TABELLA PARAMETRI URBANISTICI E PRESCRIZIONI

AT	AT-133-PCC	DCC n. 189/2023 – emendamento n. 9
Sigla previgente	ST4_P33	(Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.2.3-2)
Denominazione:	Comparto di ricucitura urbana "Ex-Scuola Bianchini"	
Strumento:	Permesso di Costruire Convenzionato	
Località:		
Tavola CentriAbitati:	Tav. n 05 "Paleotta"	
Tavola SpaziAperti:		
Tavola Struttura:	Tav. n 05 "Paleotta"	

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
Mq	*Mq/Mq*	*Mq*	*N.*	
1.238	0,75	827	21	

Destinazioni d'uso	Residenziale	827	B

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Ecomica e Popolare
Mq	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*%*
1.238	1.238					100
	1.103	Residenza				
	135	Verde Privato				

Prescrizioni specifiche

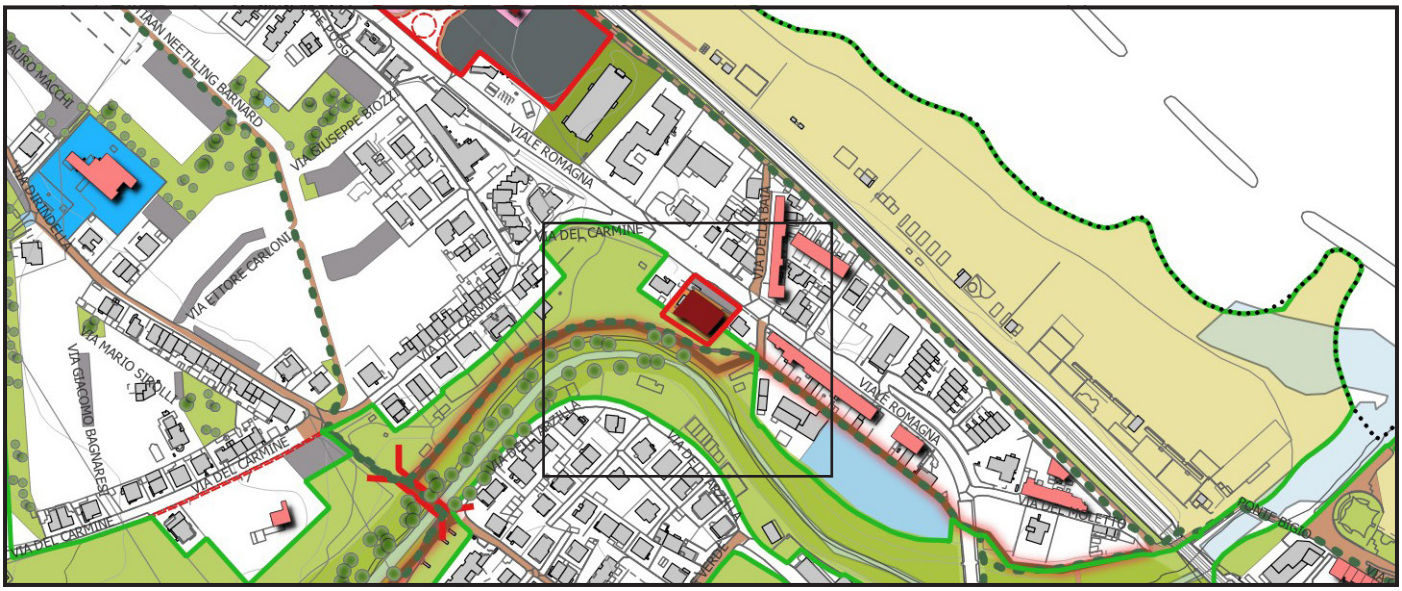
Il comparto di cui alla presente scheda individua una zona di ricucitura urbana a destinazione residenziale in loc. Gimarra. Per la zona individuata come VP – "Zone di Verde Privato", è esclusa la realizzazione delle volumetrie previste dall'art. 22 delle presenti NTA.
Le previsioni avranno attuazione mediante **Permesso di Costruire Convenzionato**, se in conformità ai parametri urbanistico-edilizi ed alle prescrizioni contenute nella Progettazione Urbanistica di dettaglio definita ai sensi dell'art. 15 comma 4 della L.R. 34/1992 s.m.i. ed approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 189 del 18/11/2023
Sono fatte salve la tavola unica di variante (1_02_V363_TU_Ex_Scuola_Bianchini_giugno2023) e tutte le prescrizioni degli enti che hanno rilasciato i pareri propedeutici all'adozione della variante in itinere, contenute nel verbale della CdS del 13/07/2023 trasmesso agli enti e servizi con prot. 73990 del 21/07/2023 ed allegate alla Delibera di Consiglio Comunale n. 189 del 18/11/2023.

Condizionamenti geologici e sismici.
~~La previsione non è interessata da condizionamenti geologici, geomorfologici e geotecnici. Si prevede un normale approfondimento delle indagini geologiche e sismiche, le condizioni idrogeologiche e di dinamica della falda dovranno comunque essere valutate sulla base di specifiche indagini e prospezioni. Quest'ultimo aspetto dovrà essere particolarmente indagato, trovandosi la previsione non distante da un'area di antica divagazione del T. Arzilla, anche al fine di evitare possibili impaludamenti.~~
~~La previsione si trova alla distanza di circa 30 m. dalla sponda del T. Arzilla, in fase di attuazione si dovrà prevederne il consolidamento considerando anche le eventuali opere previste per la riduzione del rischio idraulico. Il progetto, sul fronte volto verso il corso d'acqua, dovrà prevedere una fascia di terreno di 10 m. libera da edificazioni a garanzia di una maggiore tutela da eventuali effetti dovuti alla dinamica del corso d'acqua.~~
La previsione è sottoposta alle prescrizioni di cui al parere del Genio Civile Marche Nord n. 3936/23 prot. 879260 in data 10/07/2023.

Compatibilità idraulica.
In base alle considerazioni riportate nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 01 - Valutazione della compatibilità idraulica delle trasformazioni urbanistiche" la compatibilità idraulica della trasformazione urbanistica in esame risulta positiva con una verifica semplificata senza la necessità di verifiche più approfondite alle seguenti prescrizioni:
•Ubicare i volumi edilizi residenziali il più possibile vicino a Viale Romagna, evitando costruzioni e scavi in prossimità della scarpata fluviale
•Lasciare la porzione di lotto più prossima alla scarpata fluviale con destinazione d'uso a verde, in modo da non instabilizzare la stabilità della scarpata
•Rispettare la fascia di rispetto di 10 m dal ciglio della scarpata fluviale
•Prevedere la quota del piano di calpestio dei nuovi fabbricati a quota uguale o superiore a quella dell'attuale ex-scuola
•Garantire l'invarianza idraulica secondo la L.R. 22/2011 e criteri applicativi DGR 53/2014 e smi
•Verificare la consistenza delle rete fognaria meteorica esistente e le condizioni di recapito finale (art. 106 NTA PRG) e raccogliere e regimare correttamente le acque meteoriche. Eventuali nuovi scarichi di acque meteoriche nel Torrente Arzilla dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Autorità Idraulica Competente

Invarianza idraulica.
A seguito della valutazione dell'intervento come riportato nell'allegato alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica "PEIDRO 02 Valutazione invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche" per il comparto in esame si suggeriscono le seguenti misure compensative: Tetti verdi, cisterne di raccolta acqua piovana (domestiche e non) con riuso dell'acqua a fini irrigui, superfici permeabili, sistemi di bioritenzione, fasce filtranti, , cisterne sotterranee, bacini di infiltrazione, vassoi, sistemi modulari geo cellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Si faccia riferimento per maggiori dettagli alle schede tecniche D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D12, D13, D14 delle Linee guida redatte dalla Regione Marche per la verifica per l'invarianza idraulica. Tra gli interventi elencati sopra, individuare i più appropriati in base a eventuali indagini o dati sul livello di falda, evitando i sistemi filtranti laddove si ha falda superficiale.
Misure prescrittive:
•Verificare la consistenza della rete fognaria meteorica esistente, le condizioni di recapito finale (art. 106 NTA PRG), raccogliere e regimare correttamente le acque meteoriche tramite fognatura meteorica oppure valutare il recapito in corpo idrico superficiale, con progetto che dovrà essere sviluppato in fase attuativa
La scelta della soluzione più idonea sarà possibile nella successiva fase progettuale di attuazione del comparto in funzione delle caratteristiche architettoniche ed ecosistemiche richieste.

PROGETTO DI SUOLO - INDIRIZZO



PROGETTO DI SUOLO - CITTÀ PUBBLICA (SCALA 1:500)

TABELLA PARAMETRI URBANISTICI E PRESCRIZIONI

AT Sigla previgente	AT-136-PCC	(Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 177 a)
Denominazione:	Comparto di ricucitura urbana via Galilei - via Vasari	
Strumento:	Permesso di Costruire Convenzionato	
Località:	Sant'Orso	
Tavola CentriAbitati:	Tav. n 21 "Casello"	
Tavola SpaziAperti:		
Tavola Struttura:	Tav. n 21 "Casello"	

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
Mq	*Mq/Mq*	*Mq*	*N.*	
3.395	0,20	679	17	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Ecomica e Popolare
Mq	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*%*
3.395	1.922			1.166	307	

Prescrizioni specifiche

Il comparto di cui alla presente scheda individua una zona di ricucitura urbana a destinazione residenziale compreso tra via Galilei e via Vasari

Il comparto prevede la realizzazione di parcheggi pubblici lungo Via Galilei e l'allargamento della strada stessa, così come rappresentato nella tavola della Struttura del Piano-Progetto di suolo.

Condizionamenti geologici e sismici.
La previsione non è interessata da condizionamenti geologici, geomorfologici e geotecnici. Si prevede un normale approfondimento delle indagini geologiche e sismiche, le condizioni idrogeologiche e di dinamica della falda dovranno comunque essere valutate sulla base di specifiche indagini e prospezioni.

Compatibilità idraulica.
la compatibilità idraulica della trasformazione urbanistica in esame risulta positiva con una verifica semplificata senza la necessità di verifiche più approfondite alle seguenti prescrizioni:
•Garantire l'invarianza idraulica secondo la L.R. 22/2011 e criteri applicativi DGR 53/2014 e smi
•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

PROGETTO DI SUOLO - INDIRIZZO

PROGETTO DI SUOLO - CITTÀ PUBBLICA (SCALA 1:500)

TABELLA PARAMETRI URBANISTICI E PRESCRIZIONI

AT Sigla previgente	AT-138-PCC	(Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 232 a)
Denominazione:	Comparto produttivo di ricucitura - via Dei Glicini	
Strumento:	Permesso di Costruire Convenzionato	
Località:	Ponte Metauro	
Tavola CentriAbitati:	Tav. n 18 "Ex Zuccherificio"	
Tavola SpaziAperti:		
Tavola Struttura:	Tav. n 18 "Ex Zuccherificio"	

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
Mq	*Mq/Mq*	*Mq*	*N.*	
3.642	0,24	874		

Destinazioni d'uso	D1 Produttivo	D

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Ecomica e Popolare
Mq	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*%*
3.642	1.456				976	

Prescrizioni specifiche

Il comparto di cui alla presente scheda individua due lotti di ricucitura a destinazione produttiva in via Dei Glicini
In aggiunta alla ST della presente scheda comparto, l'edificazione dell'area D1 (indice IF 0,60 mq/mq) prevista su una porzione della particella identificata al Foglio 66 mappale n. 1, potrà avvenire soloamente in seguito al convenzionamento del presente PCC

Il comparto prevede la realizzazione e cessione della viabilità di collegamento - tra via Del Commercio e via Dei Glicini - e dei parcheggi pubblici secondo le quantità riportate sopra, così come rappresentato nella tavola della Struttura del Piano-Progetto di suolo

Condizionamenti geologici e sismici.
Una parte della previsione è interessata da condizionamenti per fattori geomorfologici dovuti alle significative modifiche morfologiche che si sono evolute nel tempo riconducibili a fasi di scavo e riporti di terre eterogenee probabilmente per bonifiche agrarie o escavazione di materiali inerti, attività di cava. I progetti attuativi dovranno essere supportati da studi geologici, idrogeologici e geotecnici, prospezioni dirette e indagini geofisiche per la completa caratterizzazione dei terreni.

Compatibilità idraulica.
la compatibilità idraulica della trasformazione urbanistica in esame risulta positiva con una verifica semplificata senza la necessità di verifiche più approfondite alle seguenti prescrizioni:
•Garantire l'invarianza idraulica secondo la L.R. 22/2011 e criteri applicativi DGR 53/2014 e smi prevedendo sistemi di stoccaggio, ritenzione e rilascio graduale, valutando bene la consistenza delle rete fognaria meteorica esistente e le condizioni di recapito finale (art. 106 NTA PRG), raccogliendo e regimando correttamente le acque meteoriche
•Per quanto possibile limitare l'impermeabilizzazione delle superfici scoperte, privilegiando pavimentazioni permeabili o semi-permeabili

PROGETTO DI SUOLO - INDIRIZZO

PROGETTO DI SUOLO - CITTÀ PUBBLICA (SCALA 1:500)

TABELLA PARAMETRI URBANISTICI E PRESCRIZIONI

AT Sigla previgente	AT-139-PCC	(Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 62 a) (Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.4.3-35)
Denominazione:	Comparto residenziale di ricucitura - via Mentana	
Strumento:	Permesso di Costruire Convenzionato	
Località:	Centinarola	
Tavola CentriAbitati:	Tav. n 12 "Centinarola"	
Tavola SpaziAperti:		
Tavola Struttura:	Tav. n 12 "Centinarola"	

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
Mq	*Mq/Mq*	*Mq*	*N.*	
2.699	0,26	704	18	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Ecomica e Popolare
Mq	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*%*
2.699	1.408			211	670	

Prescrizioni specifiche

Il comparto di cui alla presente scheda individua un'area di ricucitura a destinazione residenziale in via Mentana

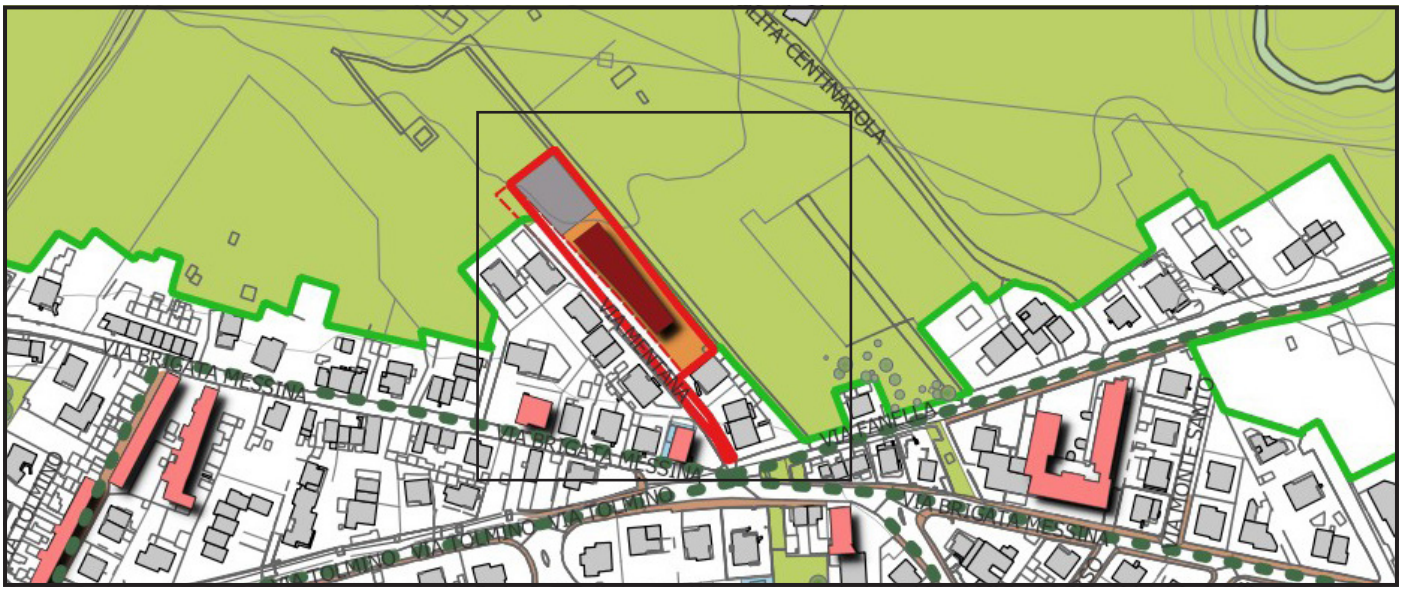
Il comparto prevede la realizzazione dei parcheggi pubblici, comprensivi di torno indietro, secondo le quantità riportate sopra, così come rappresentato nella tavola della Struttura del Piano-Progetto di suolo

Il comparto prevede l'allargamento di via Mentana e la sua cessione all'amministrazione comunale

Condizionamenti geologici e sismici.
La previsione non è interessata da condizionamenti geologici, geomorfologici e geotecnici. Si prevede un normale approfondimento delle indagini geologiche e sismiche, le condizioni idrogeologiche e di dinamica della falda dovranno comunque essere valutate sulla base di specifiche indagini e prospezioni. Quest'ultimo aspetto dovrà essere particolarmente indagato, trovandosi la previsione compresa fra Il Fosso Scolmatore Centinarola, il Fosso Centinarola e non è distante da un'area di antica divagazione del T. Arzilla, anche al fine di evitare possibili impaludamenti.

Compatibilità idraulica.
la compatibilità idraulica della trasformazione urbanistica in esame risulta positiva con una verifica semplificata senza la necessità di verifiche più approfondite alle seguenti prescrizioni:
•Garantire l'invarianza idraulica secondo la L.R. 22/2011 e criteri applicativi DGR 53/2014 e smi
•Verificare la consistenza delle rete fognaria meteorica esistente, le condizioni di recapito finale (Art. 107 NTA PRG), raccogliere e regimare correttamente le acque meteoriche tramite fognatura meteorica, il cui progetto dovrà essere sviluppato in fase attuativa
•Rispettare la fascia di rispetto dei 10 m dal corso d'acqua demaniale ai sensi del R.D. 523/1904

PROGETTO DI SUOLO - INDIRIZZO



PROGETTO DI SUOLO - CITTÀ PUBBLICA (SCALA 1:500)

TABELLA PARAMETRI URBANISTICI E PRESCRIZIONI

AT	AT-147-PCC	(Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 82 a)
Sigla previgente	ST3_P24	
Denominazione:	Comparto turistico "Viale Piceno"	
Strumento:	Permesso di Costruire Convenzionato	
Località:	Ponte Metauro	
Tavola CentriAbitati:	Tav. n 14 "Vallato"	
Tavola SpaziAperti:		
Tavola Struttura:	Tav. n 14 "Vallato"	

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
Mq	*Mq/Mq*	*Mq*	*N.*	
1.838	0,25	453		

Destinazioni d'uso	D3 turistico-alberghiero	D

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Ecomica e Popolare
Mq	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*Mq*	*%*
1.838	644			570	624	

SF comprensiva dei parcheggi privati

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua una zona turistica in viale Piceno dove è già stato realizzato un immobile per complessivi mq 363 di ST. I residui 90 mq di ST potranno essere realizzati per intevento diretto previa modifica della convenzione stipulata, presso il notaio Massimo Spinazzola, in data 25 marzo 2013 -Repertorio n.35422 Raccolta n.10765.
La realizzazione della ST residua dovrà essere localizzata secondo quanto indicato nella progettazione di dettaglio e nella tav. Struttura del Piano – Progetto di suolo.

Condizionamenti geologici e sismici.
Una parte della previsione è interessata da condizionamenti per fattori geomorfologici dovuti alla presenza di una scarpata morfologica di probabile origine marina che delimita l'area del litorale; i progetti attuativi dovranno essere supportati dalle verifiche di stabilità del versante interessato dagli interventi e dell'area a monte e a valle della scarpata.

Compatibilità idraulica.
la compatibilità idraulica della trasformazione urbanistica in esame risulta positiva con una verifica semplificata senza la necessità di verifiche più approfondite alle seguenti prescrizioni:
•Garantire l'invarianza idraulica secondo la L.R. 22/2011 e criteri applicativi DGR 53/2014 e smi con progetto dedicato a cura del progettista
•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 oppure valutare il recapito in corpo idrico superficiale, con progetto che dovrà essere sviluppato in fase attuativa

PROGETTO DI SUOLO - INDIRIZZO

PROGETTO DI SUOLO - CITTÀ PUBBLICA (SCALA 1:500)