



PRG 2023 COMUNE DI FANO

Piano Regolatore Generale
Legge Regionale n. 32/1992

SCHEDE COMPARTI

All.01 - Schede Tecniche dei Comparti
attuabili attraverso PA

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

SCHEDE COMPARTI

SCHEDE TECNICHE DEI COMPARTI

ATTUABILI ATTRAVERSO PA

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 GIANCOLINI

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



ENGINEERING

NORME TECNICHE COMPARTI PA

AT	AT-01-PA
Sigla previgente	ST4-P25 (Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.2.3-2)
Denominazione:	Comparto residenziale di espansione Loc. Gimarra
Strumento:	Piano Attuativo
Località:	Gimarra
Tavola Centri abitati:	Tav. n4 "Gimarra"
Tavola Spazi Aperti:	
Tavola Struttura:	Tav. n4 "Gimarra"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
4.621	0,20	924	23	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C
--------------------	--------------	----------

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
4.621	2.117			1.756	748	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto individua un'area di espansione in località Gimarra, a ricucitura e completamento del margine insediativo

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

L'area verde dovrà essere realizzata in continuità con quella prevista nel comparto adiacente AT-02-PA

Dovranno essere realizzate le piste ciclabili (pari a 566 mq. circa) ed ampliata la strada esistente come indicato nella tav. Struttura del Piano - Progetto di suolo

Dovrà essere realizzata inoltre la viabilità fuori comparto (pari a circa 388 mq.) per collegare via Salvo d'Acquisto con via di Villa Giulia come rappresentato nella tav. 04 Zonizzazione - Gimarra.

Condizionamenti geologici e sismici. Una parte della previsione è interessata da condizionamenti per fattori geomorfologici e topografici dovuti alle pendenze elevate e alla presenza di una scarpata morfologica; 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.

In adeguamento al Parere n. 3945/23 della Regione Marche - Genio Civile Marche Nord si prescrive:

- eventuali sbancamenti con altezze superiori 1,50 m andranno sempre contenuti con opere di sostegno, adeguatamente dimensionate secondo le NTC 2018 e drenate a tergo, fermo restando gli esiti delle necessarie analisi di stabilità globali e locali;
- per l'ubicazione degli standard urbanistici e in particolare le aree a verde andranno privilegiate le porzioni più acclivi dell'area, limitando le movimentazioni di terreno per sterri e riporti;
- nell'ambito della progettazione della rete di regimazione delle acque meteoriche si dovrà porre particolare attenzione alla intercettazione degli apporti idrici provenienti dal pendio superiore, evitando dispersioni incontrollate nelle aree urbanizzate contermini, con possibili disturbi all'edificato limitrofo.

La previsione è condizionata ai risultati degli approfondimenti degli studi di Microzonazione Sismica. 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.

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:

- 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.

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.

AT	AT-02-PA
Sigla previgente	ST4-P20
Denominazione:	Comparto di ricucitura residenziale Via Villa Giulia
Strumento:	Piano Attuativo
Località:	Gimarra
Tavola Centri abitati:	Tav. n4 "Gimarra"
Tavola Spazi Aperti:	
Tavola Struttura:	Tav. n4 "Gimarra"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
5.311	0,20	1.062	27	

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
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
5.311	2.229			1.333	1.599	0

Prescrizioni specifiche

- Il Comparto individua un'area di espansione in località Gimarra, a ricucitura e completamento del tessuto esistente
- Il Comparto deve realizzare il verde pubblico e il parcheggio pubblico nelle quantità riportate in tabella.
- L'area verde dovrà essere realizzata in continuità con quella prevista nel comparto adiacente AT-01-PA
- Dovrà essere realizzata la pista ciclabile (pari a 150 mq. circa) come rappresentato 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.

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:

- 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.

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.

AT	AT-03-PA
Sigla prevalgente	ST4-P02 (Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.2.2–1)
Denominazione	Comparto di verde sportivo "Gimarra 1"
Strumento	Piano Attuativo
Località	Gimarra
Tavola Centri abitati	Tav. n4 "Gimarra"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n4 "Gimarra"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
8.984	0,20	1.797		

Destinazioni d'uso	Verde sportivo	F
--------------------	----------------	---

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
8.984				4.990	3.994	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto individua un'area a nord del territorio comunale, compresa tra la ferrovia e la SS16, affaccia sul litorale e prevista come completamento della città pubblica.

Viene definito lo spazio a verde sportivo come area pubblica a intervento privato. Il Parcheggio è realizzato con materiali a terra permeabili, anche eventualmente con uso temporaneo o stagionale.

Sono ammessi anche gli usi ritenuti complementari all'attività sportiva e potranno essere realizzati solo in presenza dell'attività sportiva (destinazione principale) e comunque con indice di utilizzazione fondiari UF non superiore a 0,04 mq/mq.

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 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 delle trasformazioni urbanistiche" la compatibilità per il comparto in esame risulta verificata 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
- [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 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.

AT	AT-04-PA
Sigla previgente	ST4-P01
Denominazione	Comparto residenziale di ricucitura urbana in località Gimarra
Strumento	Piano Attuativo
Località	Gimarra
Tavola Centri abitati	Tav. n4 "Gimarra"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n4 "Gimarra"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
3.455	0,20	691	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 Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
3.455	1.469			776	730	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto individua un'area residenziale di ricucitura urbana in località Gimarra.
Il Comparto deve realizzare il parcheggio pubblico nelle quantità riportate in tabella.
L'area verde andrà sistemata a prato e ceduta all'Amministrazione Comunale. Sulla stessa area, il Comune in caso di necessità potrà realizzare aree a parcheggio.
Dovrà essere realizzata la viabilità interna indicata nella tav. Struttura del Piano - Progetto di suolo (pari a 480 mq)
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, 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
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.

AT	AT-05-PA
Sigla prevalgente	ST4-P04 (Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.2.2–1)
Denominazione	Comparto di verde sportivo "Gimarra 2"
Strumento	Piano Attuativo
Località	Gimarra
Tavola Centri abitati	Tav. n4 "Gimarra"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n4 "Gimarra"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
2.341	0,20	468	0	

Destinazioni d'uso	Verde sportivo	F
--------------------	----------------	---

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
2.341	-			1.600	741	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto individua un'area a nord del territorio comunale, compresa tra la ferrovia e la SS16, che si affaccia sul litorale ed è prevista come completamento della città pubblica

Sono ammessi anche gli usi ritenuti complementari all'attività sportiva e potranno essere realizzati solo in presenza dell'attività sportiva (destinazione principale) e comunque con indice di utilizzazione fondiari UF non superiore a 0,04 mq/mq.

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 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 per il comparto in esame risulta verificata 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
- ~~Rispettare quanto previsto dalle NTA del Piano GLZC 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 GLZC 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 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.

AT	AT-06-PA	(Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 12 a)
Sigla previgente	ST4-P05	(Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.2.2–1)
Denominazione	Comparto di verde sportivo "Gimarra 3"	
Strumento	Piano Attuativo	
Località	Gimarra	
Tavola Centri abitati	Tav. n4 "Gimarra"	
Tavola Spazi Aperti		
Tavola Struttura	Tav. n4 "Gimarra"	

STE	IT	ST		
Superficie Territoriale Comparto	(ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
5.796	0,20	1.159	0	

Destinazioni d'uso	Verde sportivo	F
	Residenza ST-esistente ricompresa all'interno della ST prevista	

STE	SF	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
Superficie Territoriale Comparto	Superficie Fondiarie					
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
5.796				3.414	2.096	0

286

residenza

Prescrizioni specifiche

Il Comparto individua un'area a nord del territorio comunale, compresa tra la ferrovia e la SS16, affaccia sul litorale e prevista come completamento della città pubblica

Sono ammessi anche gli usi ritenuti complementari all'attività sportiva e potranno essere realizzati solo in presenza dell'attività sportiva (destinazione principale) e comunque con indice di utilizzazione fondiari UF non superiore a 0,05 mq/mq.

E' consentita la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente sulla particella 1093 del foglio 16, con spostamento dell'area di sedime, conservazione della ST esistente e destinazione residenziale.

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 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 delle trasformazioni urbanistiche" la compatibilità per il comparto in esame risulta verificata 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

~~•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 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.

AT	AT-07-PA
Sigla previgente	ST4-P29 (Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.2.2-1 e 4.4.3-1)
Denominazione	Comparto di completamento commerciale di nuova previsione
Strumento	Piano Attuativo
Località	Gimarra
Tavola Centri abitati	Tav. n.5 "Paleotta"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.5 "Paleotta"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
17.264	0,15	2.590	0	

Destinazioni d'uso	Commerciale	2.447	medie strutture sino ad Ms2	D
	Interesse collettivo	143		F

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>%</i>
17.264	9.138		630		5.624	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto individua un'area a nord del territorio comunale, compresa tra la ferrovia e la SS16, affaccia sul litorale e prevista come completamento a destinazione commerciale.

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

Dovrà essere realizzata la viabilità interna indicata nella tav. Struttura del Piano - Progetto di suolo (pari a 1218 mq. circa)

Il Comparto dovrà realizzare la ciclabile fino al congiungimento con quella esistente nei pressi della "Spiaggia per animali d'affezione", il sottopasso, la rotonda sulla statale e tutte le opere secondo quanto indicato nella tav. Struttura del Piano - Progetto di suolo. L'immobile esistente all'interno del comparto, dovrà essere recuperato e ceduto all'Amministrazione comunale come attrezzatura d'interesse collettivo - F2-S

Dovrà essere realizzata la viabilità ciclopedonale interna al comparto, come rappresentato nella tav. Struttura del Piano - Progetto di suolo (pari a 654 mq. circa)

Dovrà essere realizzata la viabilità ciclopedonale esterna al comparto, come rappresentato nella tav. Struttura del Piano - Progetto di suolo (pari a 357 mq. circa)

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 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 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 delle trasformazioni urbanistiche" la compatibilità per il comparto in esame risulta verificata senza la necessità di verifiche più approfondite, alle seguenti prescrizioni:

- Ubicare l'edificazioni di progetto nella porzione centro occidentale del lotto, lasciando una fascia libera sul margine orientale, in modo da garantire una distanza di almeno 50 m dal limite dell'area esondabile P2 del Torrente Arzillo
- 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

~~• 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.

AT	AT-09-PA
Sigla previgente	ST2-P11 (Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.2.3-2)
Denominazione	Comparto residenziale Paleotta
Strumento	Piano Attuativo
Località	Gimarra
Tavola Centri abitati	Tav. n.5 "Paleotta"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.5 "Paleotta"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
13.399	0,15	2.010	50	

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
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
13.399	0			7.091	1.552	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto individua un'area residenziale di ricucitura urbana situata in località Paleotta.

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

Il Comparto dovrà realizzare la pista ciclabile in adiacenza al limite nord del comparto AT-09-PA, come indicato nella tav. Struttura del Piano – Progetto di suolo

Dovrà essere realizzata la strada indicata nella tav. Struttura del Piano - Progetto di suolo (pari a 912 mq. circa)

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 a breve distanza dal corso d'acqua, T. Arzilla, valutata in circa 30 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.

In relazione al Parere n. 3945/23 emesso dalla Regione Marche - Genio Civile Marche Nord, in fase attuativa si dovrà procedere con una valutazione approfondita dell'effettiva necessità e fattibilità del consolidamento della sponda del Torrente Arzilla.

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 per il comparto in esame risulta verificata senza la necessità di verifiche più approfondite, alle seguenti prescrizioni:

- Per non creare possibili destabilizzazioni a carico della scarpata del Torrente Arzilla andrà mantenuta una zona di rispetto, della larghezza non inferiore a 20 metri dal ciglio della stessa
- Su tale fascia, da destinarsi a verde, andranno minimizzate le movimentazioni di terreno per sterri e riporti o l'apertura di fronti di scavo importanti anche temporanei
- 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.

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.

AT	AT-10-PA
Sigla previgente	ST1-P02 (Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.2.2-1 e 4.4.3-2)
Denominazione	Comparto turistico alberghiero "Ex Hotel Vittoria"
Strumento	Piano Attuativo
Località	Fano
Tavola Centri Abitati	Tav. n.6 "Porto"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.6 "Porto"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
2.539	1,65	4.189	0	

Destinazioni d'uso:	Residenziale	1.650	41	C
	Turistico Ricettivo	2.539		D

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
2.539	2.539					0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto fa riferimento ad un ambito prospiciente la Spiaggia del Lido precedentemente sede dell'Hotel Vittoria.

L'attuazione del comparto secondo le condizioni/prescrizioni contenute nella D.C.C. 121/2015 potrà avvenire tramite PCC. In alternativa l'attuazione potrà avvenire tramite Piano Attuativo (Piano di Recupero), secondo i parametri urbanistico-edilizi sopra definiti; in tal caso possono essere derogate le distanze dai confini così come definite dagli strumenti urbanistici comunali: NTA del PRG e REC.

Il Comparto deve realizzare l'ampliamento a parcheggio e verde di bordatura di margine fuori comparto, lungo il Torrente Arzilla, da conteggiare come opera a parcheggio e a verde

E' necessario procedere alla realizzazione di una adeguata rete fognaria con connessi impianti per lo smaltimento delle acque raccolte

Altezza massima = 18 ml

~~E' possibile realizzare un parcheggio interrato.~~

In corrispondenza della foce del torrente Arzilla è individuato l'ambito per la realizzazione delle opere di compensazione che si articolano in compensazioni obbligatorie e compensazioni aggiuntive. Nella scheda progetto approvata con D.C.C. 121/2015 vengono individuate tali zone. In alternativa il piano attuativo dovrà definire la quantificazione e localizzazione delle opere suddette che saranno oggetto di un'apposita convenzione tra soggetto attuatore e A.C.

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 125 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 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 delle trasformazioni urbanistiche" la compatibilità per il comparto in esame risulta verificata 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) e raccogliere e regimare correttamente le acque meteoriche
 - Realizzare un'adeguata rete fognaria con connessi impianti per lo smaltimento delle acque raccolte
 - Rispettare le indicazioni previste dalle NTA del Piano GIZC con particolare riferimento all'articolo 22, senza la realizzazione di volumi interrati o seminterrati e con una tipologia edilizia preferibilmente su pilotis o con un piano di calpestio superiore di 50 cm rispetto alla quota stradale
- 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, 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.

AT	AT-12-PA
Sigla previgente	ST4-P07
Denominazione	Comparto residenziale Fenile
Strumento	Piano Attuativo
Località	Fenile
Tavola Centri Abitati	Tav. n.7 "Fenile"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.7 "Fenile"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
20.493	0,20	4.099	0	

Destinazioni d'uso:	Residenziale	3.999	100	C
	Interesse collettivo	100		F

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>%</i>
20.493	10.640	4.043	400	3.234	2.176	40

Prescrizioni specifiche

Il comparto di cui alla presente scheda individua un'area di espansione in località Fenile.

Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano e conforme a tutte le prescrizioni delle singole zone omogenee che lo compongono.

L'attuazione prevede la realizzazione, a carico dei soggetti attuatori, di un centro civico e sociale di superficie minima di mq 100, posto vicino ad un parcheggio pubblico ed inserito nel contesto della zona verde.

Le dimensioni del centro civico e sociale dovranno essere rapportate al numero degli abitanti della frazione e potrà essere di minori dimensioni solo in presenza di altro edificio civico o sociale nella frazione.

Il Comparto deve realizzare il verde pubblico e il parcheggio pubblico nelle quantità riportate in tabella nonché cedere l'area a destinazione scolastica.

L'attuazione dovrà prevedere un'adeguata fascia di verde pubblico in adiacenza alle abitazioni esistenti e che si ricolleggi col verde pubblico già realizzato. Le altezze massime degli edifici da realizzare dovranno essere metri 8,50.

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 risulterà 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. 107 NTA PRG), raccogliere e regimare correttamente le acque meteoriche, dimensionando 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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure, richiedono ampi spazi come quelli a disposizione nel presente comparto, consentendo una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-15-PA
Sigla previgente	ST4-P30 (Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.4.3-3)
Denominazione	Comparto residenziale di completamento a Belgatto
Strumento	Piano Attuativo
Località	Fenile
Tavola Centri Abitati	
Tavola Spazi Aperti	Tav. n.3 "Fenile"
Tavola Struttura	Tav. n.3 "Fenile"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
5.009	0,20	1.002	25	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C
--------------------	--------------	---

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
5.009	2.002			2.463	544	0

Prescrizioni specifiche

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

Il terreno di riporto presente nell'area, derivante dagli interventi di ritombamento dell'ex sito di cava, dovrà essere sottoposto ad opportune indagini ambientali per verificare la presenza di eventuali sostanze inquinanti. In sede di approvazione del piano attuativo, pertanto, dovrà essere acquisito il parere di ARPAM e delle altre autorità competenti in materia di sicurezza ambientale.

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

Il Piano attuativo previsto per l'area dovrà rispettare e recepire tutte le prescrizioni/condizioni riportate nella Determina n°3402 del 15/12/2010 del Dirigente del Servizio 4.1 della Provincia di Pesaro Urbino, con cui la Variante è stata esclusa dalla procedura di VAS ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.. In particolare tale Piano dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni/condizioni

impartite dai soggetti competenti in materia ambientale (SCA) in fase di Verifica di Assoggettabilità a VAS:

- Comune di Fano - Settore 6 - Servizi Lavori Pubblici:

- Le acque meteoriche dell'intero comparto dovranno essere convogliate, con condotta separata, nel fosso denominato Rio Palombara ovvero in un fosso di scolo delle acque meteoriche vicino al nuovo insediamento. L'opera dovrà avere il parere favorevole del Servizio Pianificazione e tutela dei corsi d'acqua, emergenze idrogeologiche della Provincia di Pesaro e Urbino;

- Si ricorda di verificare la compatibilità con la pista ciclabile lungo la Strada Provinciale n. 45 di Carignano da Fano a Fenile;

- Il Rio Palombara ed il fosso Villanova dovranno essere ripuliti ed eventualmente risagomati fino alla confluenza con il Torrente Arzilla.

- ASUR Marche – Zona Territoriale 3 di Fano:

- La lottizzazione dovrà essere collegata all'acquedotto comunale ed all'impianto di depurazione tramite fognatura dinamica comunale.

- A.A.T.O. N°1 - Marche Nord:

- dovrà essere stimato il fabbisogno idrico giornaliero ed annuo per usi potabili in base agli abitanti da servire; l'ipotesi funzionale della rete idrica all'interno dell'area dovrà ricevere il parere preliminare del Gestore del S.I.I., il quale valuterà anche la sostenibilità dell'intervento in relazione all'aumento del fabbisogno, per definire se sia compatibile con le infrastrutture in essere o in progetto;

- dovrà essere stimata la produzione annua di acque reflue ed i massimi picchi giornalieri in base agli A.E.; l'ipotesi funzionale della doppia rete, distinta per acque meteoriche e per acque nere al servizio del nuovo insediamento dovrà ricevere il parere preliminare del Gestore del S.I.I., il quale valuterà anche la sostenibilità dell'intervento, sia in relazione allo smaltimento dei reflui, per definire se siano compatibili con le infrastrutture in essere o in progetto, sia in base alla portata di magra dei ricettori finali, permettendo il livello di diluizione, la qualità delle acque e il corretto smaltimento delle stesse;

- i costi di realizzazione delle opere per il convogliamento e la raccolta delle acque meteoriche (tubazioni e vasche di laminazione) non saranno finanziate dalla Tariffa Reale Media prevista nel Piano d'Ambito, in quanto trattasi di costi non inerenti al S.I.I.;

- nel complesso le opere del S.I.I. saranno costituite da sottoservizi interrati.

Si aggiungono alle prescrizioni/condizioni degli SCA le seguenti ulteriori, impartite dalla Provincia all'atto della suddetta Determinazione di esclusione della Variante da VAS:

- il terreno di riporto presente nell'area, derivante dagli interventi di ritombamento dell'ex sito di cava, dovrà essere sottoposto ad opportune indagini ambientali per verificare la presenza di eventuali sostanze inquinanti. In sede di approvazione del piano attuativo, pertanto, dovrà essere acquisito il parere di ARPAM e delle altre autorità competenti in materia di sicurezza ambientale;

- Gli aspetti trattati dalla L.R. 14/08 dovranno essere approfonditi nell'ambito della redazione del piano attuativo e delle relative norme di esecuzione degli interventi, dove dovranno essere descritti tutti gli accorgimenti e le tecnologie finalizzate a minimizzare gli impatti delle nuove previsioni.

Condizionamenti geologici e sismici. Una parte della previsione, è interessata da condizionamenti per fattori geomorfologici dovuti alle rilevanti modifiche morfologiche per attività di cava; inoltre si trova in una zona non caratterizzata dagli studi di Microzonazione Sismica di secondo livello.

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.

Sono prescritti studi integrativi di microzonazione sismica coerenti con quelli approvati dall'Amministrazione Comunale; sulla base dei risultati verrà valutata la necessità di effettuare l'analisi di risposta sismica locale.

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
- Le acque meteoriche del comparto dovranno essere convogliate, con condotta dedicata, nel Rio Palombara, ovvero in un fosso di scolo delle acque meteoriche vicino al comparto e afferente al Rio Palombara, con progetto autorizzato dagli enti competenti
- Il Rio di Palombara dovrà essere ripulito ed eventualmente risagomato fino alla confluenza con il Torrente Arzilla, in modo da meglio recepire le acque meteoriche derivanti dal comparto
- Raccogliere e regimare correttamente le acque meteoriche gravanti su tutto il lotto e sulle relative pertinenze

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.

AT	AT-16-PA	(Modifica in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 28 - 193 a)
Sigla previgente	ST2-P15 parte	
Denominazione	Comparto residenziale Via del Torrente 1	
Strumento	Piano Attuativo	
Località	Trave	
Tavola Centri Abitati	Tav. n.8 "Trave"	
Tavola Spazi Aperti		
Tavola Struttura	Tav. n.8 "Trave"	

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
3.658	0,20	732	18	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C
--------------------	--------------	----------

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
3.658	1.463			712	690	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto individua un'area residenziale di completamento in località Trave, a completamento e ridefinizione del margine insediativo

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

Il Comparto deve realizzare la viabilità per una superficie di circa 793 mq.

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 170 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 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 positiva con una verifica semplificata senza la necessità di verifiche più approfondite alle seguenti prescrizioni:

- Per non creare possibili destabilizzazioni a carico della scarpata del Torrente Arzilla andranno minimizzate le movimentazioni di terreno per sterri e riporti o l'apertura di fronti di scavo importanti anche temporanei
- 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

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.

AT	AT-18-PA	DCC n. 189/2023 – emendamento n. 17
Sigla previgente	ST2-P04A	(Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 81 a)
Denominazione	Comparto commerciale "Vitali"	
Strumento	Piano Attuativo	
Località	Trave	
Tavola Centri Abitati	Tav. n.8 "Trave"	
Tavola Spazi Aperti		
Tavola Struttura	Tav. n.8 "Trave"	

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
24.466	0,25	6.224	0	

Destinazioni d'uso:	Residenziale	5.549	139	C
	Direz./Commerciale	675	medie strutture sino ad Ms1	D

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
24.466	12.025			10.441	2.000	40

Prescrizioni specifiche
Il comparto di cui alla presente scheda individua un'area attualmente utilizzata per attività produttive (Autolinee Vitali).
Il Comparto deve realizzare il verde pubblico e il parcheggio pubblico nelle quantità riportate in tabella.
L'attuazione dovrà conservare la palazzina dell'officina adiacente alla villa Vitali e la struttura dell'attuale deposito autolinee, relativamente alla parte caratterizzata dai due archi in cemento armato. L'attuazione del presente comparto dovrà prevedere la realizzazione di una Community Hub, quale opera di urbanizzazione secondaria le cui dimensioni saranno definite in fase attuativa
La ST della parte caratterizzata dagli "archi" sarà destinata a commercio/direzionale
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.
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. 107 NTA PRG), raccogliere e regimare correttamente le acque meteoriche tramite fognatura meteorica, 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.

AT	AT-19-PA	(Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 81 a)
Sigla previgente	ST2-P04B	
Denominazione	Comparto residenziale "Vitali"	
Strumento	Piano Attuativo	
Località	Trave	
Tavola Centri Abitati	Tav. n.8 "Trave"	
Tavola Spazi Aperti		
Tavola Struttura	Tav. n.8 "Trave"	

STE	IT	ST		
Superficie Territoriale Comparto	(ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
5.639	0,24	1.342	34	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C
--------------------	--------------	----------

STE	SF	Standard	Standard	Standard	Standard	%
Superficie Territoriale Comparto	Superficie Fondiarie	Istruzione	Int. Collettivo	Verde Pubblico e Sport	Parcheggi Pubblici	Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
5.639	2.683			1.684	1.000	0

Prescrizioni specifiche

Il comparto di cui alla presente scheda individua un'area attualmente utilizzata per attività produttive (Autolinee Vitali).

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 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. 107 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.

AT	AT-20a-PA
Sigla previgente	ST1-P21
Denominazione	Comparto residenziale "Orti Garibaldi"
Strumento	Piano Attuativo
Località	Fano
Tavola Centri Abitati	Tav. n.9 "Centro storico"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.9 "Centro storico"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
2.442	0,22	525	13	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C
--------------------	--------------	----------

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
2.442	1.044			577	821	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto individua un'area residenziale di espansione nella zona degli orti Garibaldi.

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

Le aree destinate a parcheggio dovranno essere realizzate con materiali permeabili autobloccanti grigliati in cemento

Lo smaltimento delle acque meteoriche avverrà allacciando la rete interna al comparto alla nuova rete costituita dal collettore principale su via Caduti del Mare secondo il progetto approvato con D.G.C. 325 del 19/07/2018.

Il comparto originario ST1_P04 approvato con D.C.C. 34 del 19/02/2009 comprende al proprio interno una proprietà comunale di mq. 1036, che, applicando un indice IT del comparto pari a 0,20 genera una ST di mq. 207. Tale ST viene distribuita tra i comparti AT-20a-PA, AT-20b-PA, AT-20c-PA, AT-20d-PA proporzionalmente alla ST realizzabile per ogni comparto e dovrà essere corrisposto al Comune il relativo valore economico all'atto di stipula della convenzione urbanistica.

Afferisce al presente comparto il 18% della ST relativa all'area comunale, che corrisponde a 37 mq. La stima del valore della ST da compensare è contenuta nella D.C.C. di adozione n. 118 del 30/09/2019. Questo valore dovrà comunque essere rivalutato e approvato con il progetto del Piano di Lottizzazione.

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 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 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. 107 NTA PRG) e raccogliere e regimare correttamente le acque meteoriche
- Realizzare un'adeguata rete fognaria con connessi impianti per lo smaltimento delle acque raccolte

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.

AT	AT-20b-PA
Sigla previgente	ST1-P22
Denominazione	Comparto residenziale "Orti Garibaldi"
Strumento	Piano Attuativo
Località	Fano
Tavola Centri abitati	Tav. n.9 "Centro storico"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.9 "Centro storico"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
5.229	0,22	1.124	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 Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
5.229	2.240			1.233	1.756	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto individua un'area residenziale di espansione nella zona degli orti Garibaldi.

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

Le aree destinate a parcheggio dovranno essere realizzate con materiali permeabili autobloccanti grigliati in cemento

In fase attuativa occorre studiare un collegamento pedonale tra via Gentile da Fabriano e viale Cristoforo Colombo (circa 285 mq)

Lo smaltimento delle acque meteoriche avverrà allacciando la rete interna al comparto alla nuova rete costituita dal collettore principale su via Caduti del Mare secondo il progetto approvato con D.G.C. 325 del 19/07/2018.

Il comparto originario ST1_P04 approvato con D.C.C. 34 del 19/02/2009 comprende al proprio interno una proprietà comunale di mq. 1036, che, applicando un indice IT del comparto pari a 0,20 genera una ST di mq. 207. Tale ST viene distribuita tra i comparti AT-20a-PA, AT-20b-PA, AT-20c-PA, AT-20d-PA proporzionalmente alla ST realizzabile per ogni comparto e dovrà essere corrisposto al Comune il relativo valore economico all'atto di stipula della convenzione urbanistica.

Afferisce al presente comparto il 38% della SUL relativa all'area comunale, che corrisponde a 78 mq. La stima del valore della ST da compensare è contenuta nella D.C.C. di adozione n. 118 del 30/09/2019. Questo valore dovrà comunque essere rivalutato e approvato con il progetto del Piano di Lottizzazione.

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 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 delle trasformazioni urbanistiche" la compatibilità per il comparto in esame risultapositiva 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) e raccogliere e regimare correttamente le acque meteoriche
- Realizzare un'adeguata rete fognaria con connessi impianti per lo smaltimento delle acque raccolte.

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.

AT	AT-20c-PA
Sigla previgente	ST1-P23
Denominazione	Comparto residenziale "Orti Garibaldi"
Strumento	Piano Attuativo
Località	Fano
Tavola Centri abitati	Tav. n.9 "Centro storico"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.9 "Centro storico"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
3.205	0,22	689	17	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C
--------------------	--------------	----------

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarìa	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
3.205	1.374			522	1.075	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto individua un'area residenziale di espansione nella zona degli orti Garibaldi.

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

Le aree destinate a parcheggio dovranno essere realizzate con materiali permeabili autobloccanti grigliati in cemento

In fase attuativa occorre studiare un collegamento pedonale tra via Gentile da Fabriano e viale Cristoforo Colombo (circa 285 mq)

Lo smaltimento delle acque meteoriche avverrà allacciando la rete interna al comparto alla nuova rete costituita dal collettore principale su via Caduti del Mare secondo il progetto approvato con D.G.C. 325 del 19/07/2018.

Il comparto originario ST1_P04 approvato con D.C.C. 34 del 19/02/2009 comprende al proprio interno una proprietà comunale di mq. 1036, che, applicando un indice IT del comparto pari a 0,20 genera una ST di mq. 207. Tale ST viene distribuita tra i comparti AT-20a-PA, AT-20b-PA, AT-20c-PA, AT-20d-PA proporzionalmente alla ST realizzabile per ogni comparto e dovrà essere corrisposto al Comune il relativo valore economico all'atto di stipula della convenzione urbanistica.

Afferisce al presente comparto il 23% della ST relativa all'area comunale, che corrisponde a 48 mq. La stima del valore della ST da compensare è contenuta nella D.C.C. di adozione n. 118 del 30/09/2019. Questo valore dovrà comunque essere rivalutato e approvato con il progetto del Piano di Lottizzazione.

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 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 delle trasformazioni urbanistiche" la compatibilità per il comparto in esame risulta verificata 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) e raccogliere e regimare correttamente le acque meteoriche
- Realizzare un'adeguata rete fognaria con connessi impianti per lo smaltimento delle acque raccolte.

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.

AT	AT-20d-PA
Sigla previgente	ST1-P24
Denominazione	Comparto residenziale "Orti Garibaldi"
Strumento	Piano Attuativo
Località	Fano
Tavola Centri abitati	Tav. n.9 "Centro storico"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.9 "Centro storico"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
2.977	0,22	640	16	

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
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
2.977	1.276			701	1.000	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto individua un'area residenziale di espansione nella zona degli orti Garibaldi.

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

Le aree destinate a parcheggio dovranno essere realizzate con materiali permeabili autobloccanti grigliati in cemento

In fase attuativa occorre studiare un collegamento pedonale tra i parcheggi di Via Giotto e Viale Cristoforo Colombo.

Lo smaltimento delle acque meteoriche avverrà allacciando la rete interna al comparto alla nuova rete costituita dal collettore principale su via Caduti del Mare secondo il progetto approvato con D.G.C. 325 del 19/07/2018.

Il comparto originario ST1_P04 approvato con D.C.C. 34 del 19/02/2009 comprende al proprio interno una proprietà comunale di mq. 1036, che, applicando un indice IT del comparto pari a 0,20 genera una ST di mq. 207. Tale ST viene distribuita tra i comparti AT-20a-PA, AT-20b-PA, AT-20c-PA, AT-20d-PA proporzionalmente alla ST realizzabile per ogni comparto e dovrà essere corrisposto al Comune il relativo valore economico all'atto di stipula della convenzione urbanistica.

Afferisce al presente comparto il 21% della ST relativa all'area comunale, che corrisponde a 44 mq. La stima del valore della ST da compensare è contenuta nella D.C.C. di adozione variante n. 118 del 30/09/2019. Questo valore dovrà comunque essere rivalutato e approvato con il progetto del Piano di Lottizzazione.

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 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 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. 107 NTA PRG) e raccogliere e regimare correttamente le acque meteoriche
- Realizzare un'adeguata rete fognaria con connessi impianti per lo smaltimento delle acque raccolte.

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.

AT	AT-22-PA	(Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 265 a- c)
Sigla previgente	ST1-P08	(Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.4.3-4)
Denominazione	Comparto residenziale "Orti Garibaldi"	
Strumento	Piano Attuativo	
Località	Fano	
Tavola Centri abitati	Tav. n.9 "Centro Storico"	
Tavola Spazi Aperti		
Tavola Struttura	Tav. n.9 "Centro Storico"	

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
15.521	0,20	3.086	77	

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
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
15.521	8.358			1.119	5.115	40%

Prescrizioni specifiche

Il Comparto individua un'area residenziale di completamento nella zona degli orti Garibaldi.

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

Le aree destinate a parcheggio dovranno essere realizzate con materiali permeabili autobloccanti grigliati in cemento

Dovrà essere realizzata la strada indicata nella tav. Struttura del Piano - Progetto di suolo (pari a 929 mq)

E' consentita la suddivisione del presente comparto in più comparti funzionalmente autonomi nell'ambito dell'approvazione del piano attuativo unitario. Durante la fase della progettazione esecutiva del piano attuativo unitario, nella sua eventuale suddivisione in sub-comparti, dovrà essere dimostrata l'autonomia funzionale degli stessi in riguardo all'accessibilità e alla quantità di aree da destinare a standard (verde pubblico e parcheggi).

E' consentita la realizzazione di un parcheggio multipiano

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 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 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. 107 NTA PRG) e raccogliere e regimare correttamente le acque meteoriche
- Realizzare un'adeguata rete fognaria con connessi impianti per lo smaltimento delle acque raccolte, valutando la possibilità di realizzare un collettore per lo scarico a mare

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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure, richiedono ampi spazi come quelli a disposizione nel presente comparto, consentendo una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-23-PA
Sigla previgente	ST1-P07
Denominazione	Comparto "Ex Caserma Paolini"
Strumento	Piano Attuativo
Località	Trave
Tavola Centri abitati	Tav. n.9 "Centro Storico"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.9 "Centro Storico"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
17.692				

Destinazioni d'uso	F
--------------------	----------

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
17.692						0

Prescrizioni specifiche
Il Comparto individua l'area limitrofa al Centro Storico su cui sorge la ex Caserma Paolini
Non è individuata una funzione specifica per l'ambito, il quale potrà essere attuato con funzioni pubbliche o private e per stralci funzionali.
E' consentita la realizzazione di un parcheggio multipiano
Le ulteriori prescrizioni per gli interventi sono: - conservazione della superficie esistente; - conservazione delle sagome degli edifici fronte strada;
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 170 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.
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. 107 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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure, richiedono ampi spazi come quelli a disposizione nel presente comparto, consentendo una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-24-PA	DCC n. 189/2023 – emendamento n. 11 (Modifica inserita in seguito all'accoglimento delle Oss. nn. 137 f - 157 a) (Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.2.2-1 e 4.4.3-5)
Sigla previgente	ST1-P06	
Denominazione	Comparto residenziale "Sassonia 4"	
Strumento	Piano Attuativo	
Località	Sassonia	
Tavola Centri abitati	Tav. n.10 "Sassonia"	
Tavola Spazi Aperti		
Tavola Struttura	Tav. n.10 "Sassonia"	

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
61.052	0,16	10.311	258	C
9768				
Destinazioni d'uso	Residenziale	543	ERP	

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
61.052	18.622			21.639	10.376	20%

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area costiera, composta da più zone, adiacente alla battigia, che comprende aree verdi libere, aree edificate e spiaggia.

Ai sensi della Variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale ~~n. 189 del 18/11/2023~~ **n.115 del 11/04/2024** il parcheggio P2_pr di mq 235 previsto dalla scheda tecnica del comparto ST1_P15, sarà realizzato all'interno del presente comparto sulle particelle distinte al F. 38 mapp. 2614, 2616, 2552. Una pari quantità di verde pubblico F1 (F3/Vg) del presente comparto sarà realizzata all'interno del comparto ST1_P15.

Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano e conformemente a quanto previsto nella presente scheda.

A seguito dello stralcio dell'area che forma l'ex-comparto ST1_P15, che ha comportato lo stralcio di 250 mq di ST da residenziale a commerciale- direzionale, i 50 mq di ST a PEEP relativi rimarranno di competenza della particella 2552, foglio 38, come da delibera di Consiglio n. 116 del 30/09/2019

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

Il Comparto deve realizzare una viabilità per una superficie di circa 12190 mq, come rappresentato nella tavola della Struttura del Piano-Progetto di suolo

Il Comparto deve realizzare una viabilità ciclopedonale per una superficie di circa 1617 mq, come rappresentato nella tavola della Struttura del Piano- Progetto di suolo

E' consentita la suddivisione in subcomparti attuativi.

La realizzazione degli edifici dovrà avvenire al di fuori della fascia di rispetto prevista dal Piano GIZC.

Una ST pari a mq 543 dovrà essere destinata ad edilizia residenziale pubblica - ERP - da realizzarsi da parte dell'ERAP, con cessione gratuita delle aree necessarie all'edificazione da parte dei soggetti attuatori quale standard urbanistico ai sensi del DM 22/04/2008.

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 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 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) e raccogliere e regimare correttamente le acque meteoriche
- Realizzare un'adeguata rete fognaria meteorica, valutando la possibilità di scarico a mare
- ~~Rispettare le indicazioni previste 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** senza la realizzazione di volumi interrati o seminterrati e con una tipologia edilizia preferibilmente su pilotis o con un piano di calpestio superiore di 50 cm rispetto alla quota stradale

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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure, richiedono ampi spazi come quelli a disposizione nel presente comparto, consentendo una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati

a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-25-PA
Sigla previgente	ST3-P39
Denominazione	Comparto per la realizzazione di una zona sportiva in loc. Madonna Ponte
Strumento	Intervento edilizio diretto/Piano Attuativo (vedi prescrizione specifica)
Località	Madonna Ponte
Tavola Centri abitati	Tav. n.17 "Aeroporto"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.17 "Aeroporto"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
41.081	0,21	8.781		F

Destinazioni d'uso:	Attrezz. sportive	8.331
	Comm. Vicinato	50
	Attrezz. Sanitarie	400

Superficie Comparto	Superficie fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int.Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% ERP
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>%</i>
41.081				34.555	3.380	0%

Prescrizioni specifiche

Il comparto di cui alla presente scheda individua una zona sportiva dove è previsto il centro natatorio in loc. Madonna Ponte.

Le previsioni si attuano con Piano Attuativo esteso all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano e conforme a tutte le prescrizioni approvate con D.C.C. 114/2018.

Potranno avere attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato, per la porzione di variante con previsioni di dettaglio e per un massimo di 3000 mq di ST, se in conformità alle indicazioni contenute nella Scheda Progetto (tav. A7), approvata con D.C.C. 114/2018 e relative prescrizioni ivi contenute.

La superficie a standard relativa al verde pubblico pari a 34.555 come riportato in tabella è così ripartita:

Sport: 33.525 mq.

Verde pubblico: 1.030 mq.

Le quantità relative alle attrezzature sanitarie sono limitate ai soli "centri sanitari di riabilitazione" con relativi spazi tecnici e di supporto

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

Dovrà essere realizzata la viabilità carrabile per circa 1722 mq e ciclabile per circa 1359 mq, come indicato nella tav. Struttura del Piano – Progetto di suolo.

E' prevista inoltre un'area destinata ad Impianti tecnologici per una superficie pari 65 mq

Condizionamenti geologici e sismici: La previsione si colloca in condizioni geologiche e geomorfologiche apparentemente stabili, determinate sulla base di indagini di superficie, ma in una zona non caratterizzata dagli studi di Microzonazione Sismica di secondo livello. Sono prescritti studi integrativi di microzonazione sismica coerenti con quelli approvati dall'Amministrazione Comunale; sulla base dei risultati verrà valutata la necessità di effettuare l'analisi di risposta sismica locale.

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. 107 NTA PRG) e raccogliere, regimare e smaltire 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 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.

AT	AT-26-PA	(Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 137 a)
Sigla previgente	(Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.4.3-6)	
Denominazione	Parco pubblico in località Bersaglio	
Strumento	Piano Attuativo	
Località	Sassonia	
Tavola Centri abitati	Tav. n.10 "Sassonia"	
Tavola Spazi Aperti		
Tavola Struttura	Tav. n.10 "Sassonia"	

STE	IT	ST		
Superficie Territoriale Comparto	(ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
67.490			0	F

Destinazioni d'uso:	Attrezzature di interesse collettivo: ST esistente + 100 mq. Pubblici esercizi: recupero armeria
---------------------	---

Superficie Comparto	Superficie fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int.Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% ERP
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
67.490			3.200	48.933	9.277	0

Prescrizioni specifiche
Il comparto riguarda l'individuazione di un area destinata a parco pubblico urbano e territoriale F5-Vp in località Bersaglio ed è attraversata dalla strada delle barche, che in via ordinaria sarà interdetta al traffico motorizzato e rappresenta un tratto della Ciclovia Adriatica. La progettazione del Piano Attuativo verrà supportata da un percorso di progettazione partecipato con la cittadinanza attiva. Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica dovrà in ogni caso tenere conto delle richieste indicate nella osservazione al PRG2023 n. 137 - prot. 16949 - ai punti 1A-B-C-D-E.
Il progetto esecutivo dovrà essere elaborato ponendo la massima attenzione nel regolamentare lo svolgimento di tutte le attività di manutenzione delle aree destinate alla fruizione turistica, le quali saranno volte alla salvaguardia e alla cura nel mantenere quei piccoli elementi naturali che arricchiscono notevolmente la biodiversità dei litorali, limitando o negando, ad esempio, l'accesso all'arenile a mezzi fuoristrada. Le nuove proposte progettuali non dovranno alterare, ma anzi dovranno essere mirate a gestire e potenziare i frammenti di habitat presenti, tipici del litorale costiero anche attraverso un'operazione di ricucitura/riconnessione con gli esistenti elementi costitutivi della REM (Stepping Stone - spiaggia della Sassonia - e Nodo – Sito Rete Natura 2000 IT5310022 “Fiume Metauro da Pian di Zucca alla foce”). Le nuove ed eventuali volumetrie dovranno essere ubicate all'esterno della fascia di rispetto dei 100 metri del piano GIZC.
E' possibile riutilizzare le superfici totali private, relative alle volumetrie esistenti legittimate, per pubblici esercizi a servizio del parco a monte della strada Delle barche.
E' possibile realizzare ulteriori 100 mq di ST da adibire ad uso chiosco bar a valle della strada delle barche.
L'Armeria dovrà essere recuperata per usi di interesse collettivo e per usi ad esso complementari.
Per la strada delle barche dovrà essere mantenuta libera da volumi ed elementi verticali una fascia latitante di almeno 5 ml.
Dovrà essere realizzata la viabilità carrabile come rappresentato nella tavola della Struttura del Piano-Progetto di suolo, per una superficie di circa 2230 mq.
Dovrà essere realizzata la viabilità ciclo-pedonale come rappresentato nella tavola della Struttura del Piano-Progetto di suolo, per una superficie di circa 2044 mq.

La superficie a standard relativa al verde pubblico e sport è così suddivisa:

verde pubblico: 38.596

Verde sportivo: 10.337

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 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 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) e raccogliere e regimare correttamente le acque meteoriche
- ~~Rispettare le indicazioni previste 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** senza la realizzazione di volumi interrati o seminterrati e con una tipologia edilizia preferibilmente su pilotis o con un piano di calpestio superiore di 50 cm rispetto alla quota stradale.

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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure, richiedono ampi spazi come quelli a disposizione nel presente comparto, consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-27-PA	(Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 204 a)
Sigla previgente	ST4-P08	(Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punti 4.4.3-7 e 4.2.3-2)
Denominazione	zona turistico alberghiera di espansione in località Carignano	
Strumento	Piano Attuativo	
Località	Carignano	
Tavola Centri abitati	Tav. n.11 "Carignano"	
Tavola Spazi Aperti	Tav. n.5 "Carignano"	
Tavola Struttura	Tav. n.5 11 "Carignano"	

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
207.281	0,22	45.770	0	

Destinazioni d'uso:	Turistico Ricettivo	D/F
---------------------	---------------------	-----

Superficie Comparto	Superficie fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int.Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% ERP
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
207.281	106.590			97.614		0

Prescrizioni specifiche

Il comparto di cui alla presente scheda individua una zona turistico alberghiera di espansione in località Carignano.

Le zonizzazioni individuate nella Tav. 5 della Struttura del Piano-Progetto di suolo, relative alle diverse destinazioni urbanistiche hanno carattere prescrittivo.

Il comparto potrà essere attuato anche mediante sub-comparti funzionalmente autonomi, nell'ambito di un disegno unitario, mantenendo invariati destinazioni e indici.

L'attuazione del comparto è subordinata all'attivazione della procedura di mitigazione delle condizioni di rischio secondo quanto indicato dall'art.23 delle NTA del PAI e sulla quale dovrà essere acquisito il parere favorevole dell'AUBAC.

Per la zona D6 (ex Prg), dove esiste un Piano particolareggiato approvato con delibera n° 715/1996 della Giunta della Provincia di Pesaro e Urbino, il progetto planivolumetrico di tale area dovrà rispettarne le indicazioni.

Oltre all'intervento diretto è possibile presentare un nuovo piano attuativo di iniziativa privata. fermo restando le quantità previste dal Piano Particolareggiato approvato con delibera G.P. ne 715/1996, con la possibilità dell'introduzione di una quota residenziale non superiore al 10% dell'edificabilità consentita. nonché la suddivisione in subcomparti.

Per le zone D6 non contenute nel Piano particolareggiato, verranno conservate le volumetrie esistenti;

Il valore della ST per la zona D6 è stato ottenuto sommando alla superficie prescritta dal P.P. (140000 mc diviso 3.2m) il valore della superficie ottenuta dai restanti volumi esistenti.

Si dovrà mantenere una fascia di rispetto inedificabile della larghezza di 20 m., dal limite della zona di esondazione del Torrente "Bevano", cartografata nel P.A.I. dell'Autorità di Bacino Regionale con grado di rischio R3. anche sulle aree limitrofe di nuovo inserimento a destinazione urbanistica D6.

Il Piano Attuativo esistente o eventuali varianti dovranno essere integrati con la valutazione, mediante opportune verifiche idrauliche, dell'eventuale rischio di esondazione per l'intero comparto tenendo conto di un tratto significativo del corso d'acqua e delle relative opere accessorie, esteso a monte e a valle dell'area in oggetto.

L'attuazione del comparto prevederà tra le opere di urbanizzazione primaria. La realizzazione di un collettore fognario premente di circa 1,5 km dall'area oggetto dell'intervento fino alla Strada Provinciale, al fine di collegarsi con il collettore fognario di Carignano in fase di realizzazione da parte di ASET S.p.A.

Secondo quanto previsto nella Valutazione di incidenza delle opere previste nel PRG (scheda intervento 14) approvata con Decreto della P.F. Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali della Regione Marche n.70 del OS/07/2008 la realizzazione dell'intervento è vincolata alla contestuale adozione di misure di mitigazione. Le misure di mitigazione dovranno tenere conto degli effetti cumulativi derivanti dall'attuazione dell'insieme delle previsioni nell'ambito considerato (SIC Corso dell'Arzilla. con particolare riferimento al sistema ecologico Arzilla-Bevano).

Dovrà essere realizzata la viabilità indicata nella tav. Struttura del Piano - Progetto di suolo (pari a circa 3.077 mq)

Condizionamenti geologici e sismici.

La previsione, attraversata dal Fosso di Bevano, interessa il campo termale di Carignano, nella zona di rispetto, valutata in un raggio di 500 m. della sorgente termale, l'attuazione degli interventi è regolamentata e subordinata ai risultati di approfonditi studi geologici e idrogeologici finalizzati a dimostrare la non interferenza con le falde termali. Nella zona del raggio di 200 m. dalla sorgente termale, suscettibile di un rapido convogliamento di inquinanti verso le falde termali non è consentita l'esecuzione di perforazioni di pozzi per ricerca o sfruttamento di acque sotterranee, l'esecuzione di scavi e sbancamenti oltre i 3,5 m. di profondità dal piano campagna dovranno preliminarmente essere supportati da appositi e approfonditi studi geologici e idrogeologici finalizzati a dimostrare la non interferenza con le falde termali; qualunque modificazione della morfologia del suolo, anche di modesta entità, sarà consentita purché sia impedita la creazione di vie preferenziali di ingresso nel sottosuolo di acque superficiali e/o di sostanze inquinanti. Nella zona compresa nel raggio fra i 200 m. e i 500 m. dalla sorgente termale dove potenzialmente possono esistere falde profonde connesse con le falde termali l'esecuzione di perforazioni pozzi per ricerca o sfruttamento di acque sotterranee è consentita purché la profondità massima raggiunta dal piano campagna non superi i 30 m. o comunque venga interrotta qualora nel corso della perforazione fossero rinvenute le formazioni litoidi che costituiscono il substrato roccioso (bedrock). Nella zona di rispetto, valutata in un raggio di 35 m. della sorgente termale, sono ammessi esclusivamente interventi riguardanti: la tutela della sorgente, una migliore captazione e adduzione della risorsa per l'ottimizzazione dei servizi termali, la messa in sicurezza idraulica del corso d'acqua, il consolidamento delle sponde, la manutenzione, ripristino e adeguamento delle strutture edificate ad essa prospicienti. Una parte della previsione ha interazioni dirette con il corso d'acqua ed è interessata da condizionamenti per fattori geomorfologici dovuti alla presenza di scarpate di origine fluvio – torrentizia. I progetti attuativi dovranno essere supportati dalle verifiche di stabilità delle scarpate e la realizzazione di opere compatibili con la messa in sicurezza idraulica del corso d'acqua. I lavori di perforazione, scavo e sbancamento, dovranno essere eseguiti sotto la sorveglianza in cantiere di un geologo abilitato che sotto la propria responsabilità attesti la corrispondenza al progetto, verifichi le litologie e falde incontrate, e certifichi il non rinvenimento di venute accidentali di acque termali.

La previsione ricade, in parte, in un'area segnalata, in precedenti fasi pianificatorie comunali, per la presenza di una area estrattiva dismessa della quale, in questi studi, non se ne è verificata con certezza l'estensione; di conseguenza si prescrive un approfondimento delle indagini finalizzate alla completa caratterizzazione dei terreni, sia per le loro caratteristiche geotecniche che quelle chimiche e chimico – fisiche in modo da garantirne la compatibilità delle destinazioni previste.

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:

- Si dovrà mantenere una fascia di rispetto inedificabile della larghezza di 30 m dal limite di esondazione del Fosso Bevano, fascia P2 cartografata, da destinare esclusivamente a verde. La possibilità di riduzione di detta fascia o prevedere destinazioni d'uso alternative è subordinata alla realizzazione, in fase attuativa, di opportune verifiche idrauliche estese ad un tratto significativo del corso d'acqua a monte ed a valle del comparto, per la determinazione del reale perimetro di esondabilità, della velocità di propagazione della corrente e del rischio associato ai fenomeni esondativi
- Garantire quanto prescritto dal R.D. 523/1904 nella fascia di rispetto dei 10 m dal limite della particella demaniale
- Garantire l'invarianza idraulica secondo la L.R. 22/2011 e criteri applicativi DGR 53/2014 e smi
- Predisporre in fase attuativa il progetto della rete meteorica, valutando la possibilità di recapito in corso d'acqua superficiale o di allaccio a rete più a valle, verificando puntualmente le condizioni di recapito finale (art. 107 NTA PRG) e raccogliendo e regimando in modo appropriato tutte le acque meteoriche gravanti sull'area del comparto, migliorando l'efficienza della rete idrografica superficiale minuta esistente.

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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico. Tali misure, richiedono ampi spazi come quelli a disposizione nel presente comparto, consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-28-PA
Sigla previgente	ST4-P31
Denominazione	Ex hotel "Villa Regina" - struttura sanitaria polifunzionale con un centro congressi
Strumento	Piano Attuativo
Località	Carignano
Tavola Centri abitati	
Tavola Spazi Aperti	Tav. n.5 "Carignano"
Tavola Struttura	

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
7.043	0,35	2.465	0	

Destinazioni d'uso	Attrezzature sociali - Attrezzature sanitarie ospedaliere	F
--------------------	---	----------

Superficie Comparto	Superficie fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int.Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% ERP
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
7.043	7.043		7.043			0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto prevede la ristrutturazione dell' ex Hotel Regina da destinare a struttura sanitaria polifunzionale con un centro congressi

Si prevede il mantenimento della parte originaria della struttura, demolizione delle superfetazioni e porzioni condonate con ampliamento ad un piano.

L'attuazione del comparto prevederà la progettazione e realizzazione di un collettore fognario premente per 2000 abitanti equivalenti, dall'area oggetto dell'intervento fino alla Strada Provinciale, al fine di collegarsi con il collettore fognario di Carignano realizzato da ASET S.p.a. (Opera a scomputo degli oneri di urbanizzazione).

Condizionamenti geologici e sismici.

La previsione interessa il campo termale di Carignano, nella zona di rispetto, valutata in un raggio di 500 m. della sorgente termale, l'attuazione degli interventi è regolamentata e subordinata ai risultati di approfonditi studi geologici e idrogeologici finalizzati a dimostrare la non interferenza con le falde termali.

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
- Predisporre in fase attuativa il progetto della rete meteorica, valutando la possibilità di recapito in corso d'acqua superficiale o di allaccio a rete più a valle, verificando puntualmente le condizioni di recapito finale (Art. 107 NTA PRG) e raccogliendo e regimando in modo appropriato tutte le acque meteoriche gravanti sull'area del comparto, migliorando l'officiosità della rete idrografica superficiale minuta esistente.

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.

AT	AT-29-PA
Sigla previgente	ST4-P24 (Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.4.3-8 e 4.2.3-2)
Denominazione	Centro termale e del benessere a Carignano
Strumento	Piano Attuativo
Località	Carignano
Tavola Centri abitati	Tav. n.11 "Carignano"
Tavola Spazi Aperti	Tav. n.5 "Carignano"
Tavola Struttura	Tav. n.5 11 "Carignano"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
36.143	0,11	3.807	0	

Destinazioni d'uso	Turistico Ricettivo - Commerciale	D/F
--------------------	-----------------------------------	-----

Superficie Comparto	Superficie fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int.Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% ERP
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
36.143	7.516			26.963		0

Prescrizioni specifiche

Il comparto di cui alla presente scheda individua un'area in località Carignano terme con destinazione turistica per la realizzazione di un centro termale e del benessere.

La previsione, con riferimento alle problematiche di tutela dei corsi d'acqua e di messa in sicurezza idraulica, in fase di attuazione, rispetterà la distanza dalla sponda o dal piede dell'argine, se presente, del corso d'acqua limitrofo, per una fascia di estensione non inferiore ai 10 m. che sarà lasciata libera da qualsiasi opera, comprese recinzioni, muri, manufatti anche precari,, a garanzia della possibilità di manutenzione e realizzazione di eventuali interventi di messa in sicurezza.

L'attuazione del comparto è subordinata all'attivazione della procedura di mitigazione delle condizioni di rischio secondo quanto indicato dall'art.23 delle NTA del PAI e sulla quale dovrà essere acquisito il parere favorevole dell'AUBAC.

Secondo quanto previsto nella Valutazione di incidenza delle opere previste nel PRG (scheda intervento 14) approvata con Decreto della P.F. Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali della Regione Marche n.70 del 08/07/2008: la realizzazione dell'intervento è vincolata alla contestuale adozione di misure di mitigazione. Le misure di mitigazione dovranno tenere conto degli effetti cumulativi derivanti dall'attuazione dell'insieme delle previsioni nell'ambito considerato (SIC Corso dell'Arzilla, con particolare riferimento al sistema ecologico Arzilla-Bevano).

Dovrà essere realizzata la viabilità indicata nella tav. Struttura del Piano - Progetto di suolo (pari a circa 1664 mq)

Condizionamenti geologici e sismici.

La previsione; attraversata dal Fosso di Bevano, interessa il campo termale di Carignano, nella zona di rispetto, valutata in un raggio di 500 m. della sorgente termale, l'attuazione degli interventi è regolamentata e subordinata ai risultati di approfonditi studi geologici e idrogeologici finalizzati a dimostrare la non interferenza con le falde termali. Nella zona del raggio di 200 m. dalla sorgente termale, suscettibile di un rapido convogliamento di inquinanti verso le falde termali non è consentita l'esecuzione di perforazioni di pozzi per ricerca o sfruttamento di acque sotterranee, l'esecuzione di scavi e sbancamenti oltre i 3,5 m. di profondità dal piano campagna dovranno preliminarmente essere supportati da appositi e approfonditi studi geologici e idrogeologici finalizzati a dimostrare la non interferenza con le falde termali; qualunque modificazione della morfologia del suolo, anche di modesta entità, sarà consentita purché sia impedita la creazione di vie preferenziali di ingresso nel sottosuolo di acque superficiali e/o di sostanze inquinanti. Nella zona compresa nel raggio fra i 200 m. e i 500 m. dalla sorgente termale dove potenzialmente possono esistere falde profonde connesse con le falde termali l'esecuzione di perforazioni pozzi per ricerca o sfruttamento di acque sotterranee è consentita purché la profondità massima raggiunta dal piano campagna non superi i 30 m. o comunque venga interrotta qualora nel corso della perforazione fossero rinvenute le formazioni litoidi che costituiscono il substrato roccioso (bedrock). Nella zona di rispetto, valutata in un raggio di 35 m. della sorgente termale, sono ammessi esclusivamente interventi riguardanti: la tutela della sorgente, una migliore captazione e adduzione della risorsa per l'ottimizzazione dei servizi termali, la messa in sicurezza idraulica del corso d'acqua, il consolidamento delle sponde, la manutenzione, ripristino e adeguamento delle strutture edificate ad essa prospicienti. Una parte della previsione ha interazioni dirette con il corso d'acqua ed è interessata da condizionamenti per fattori geomorfologici dovuti alla presenza di scarpate di origine fluvio – torrentizia. I progetti attuativi dovranno essere supportati dalle verifiche di stabilità delle scarpate e la realizzazione di opere compatibili con la messa in sicurezza idraulica del corso d'acqua. I lavori di perforazione, scavo e sbancamento, dovranno essere eseguiti sotto la sorveglianza in cantiere di un geologo abilitato che sotto la propria responsabilità attesti la corrispondenza al progetto, verifichi le litologie e falde incontrate, e certifichi il non rinvenimento di venute accidentali di acque termali.

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:

- Si dovrà mantenere una fascia di rispetto inedificabile della larghezza di 20 m dal limite di esondazione del Fosso Bevano, fascia P2 cartografata, da destinare esclusivamente a verde. La possibilità di riduzione di detta fascia o prevedere destinazioni d'uso alternative è subordinata alla realizzazione, in fase attuativa, di opportune verifiche idrauliche estese ad un tratto significativo del corso d'acqua a monte ed a valle del comparto, per la determinazione del reale perimetro di esondabilità, della velocità di propagazione della corrente e del rischio associato ai fenomeni esondativi
- Garantire quanto prescritto dal R.D. 523/1904 nella fascia di rispetto dei 10 m dal limite della particella demaniale
- Garantire l'invarianza idraulica secondo la L.R. 22/2011 e criteri applicativi DGR 53/2014 e smi
- Predisporre in fase attuativa il progetto della rete meteorica, valutando la possibilità di recapito in corso d'acqua superficiale o di allaccio a rete più a valle, verificando puntualmente le condizioni di recapito finale (art. 107 NTA PRG) e raccogliendo e regimando in modo appropriato tutte le acque meteoriche gravanti sull'area del comparto, migliorando l'efficienza della rete idrografica superficiale minuta esistente.

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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico. Tali misure, richiedono ampi spazi come quelli a disposizione nel presente comparto, consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-30-PA
Sigla previgente	ST5-P72 (Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.4.3-9)
Denominazione	Intervento di trasformazione urbanistica "Via dei Pozzetti"
Strumento	Piano Attuativo
Località	Centinarola
Tavola Centri abitati	
Tavola Spazi Aperti	Tav. n.6 "Monte Giove"
Tavola Struttura	Tav. n.6 "Monte Giove"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
3.100	0,19	600	15	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C
--------------------	--------------	---

Superficie Comparto	Superficie fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int.Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% ERP
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
3.100	2.605			295	200	0

Prescrizioni specifiche
Il comparto di cui alla presente scheda individua un'area da riconvertire in località Centinarola, via dei Pozzetti, già edificata e destinata all'allevamento avicolo.
Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano.
Le ulteriori prescrizioni sono: - L'intervento preveda la realizzazione di tre edifici mono o bifamiliari. - L'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a Hmax=7,50 ml. - L'intervento potrà essere attuato solo dopo la completa demolizione dell'edificio attualmente destinato ad allevamento avicolo.
Condizionamenti geologici e sismici. La previsione non è interessata da condizionamenti geologici, geomorfologici e geotecnici, ma si trova in una zona non caratterizzata dagli studi di Microzonazione Sismica di secondo livello. Sono prescritti studi integrativi di microzonazione sismica coerenti con quelli approvati dall'Amministrazione Comunale; sulla base dei risultati verrà valutata la necessità di effettuare l'analisi di risposta sismica locale.
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 •Predisporre in fase attuativa il progetto della rete meteorica, valutando la possibilità di recapito in corso d'acqua superficiale o di allaccio a rete più a valle, verificando puntualmente le condizioni di recapito finale (Art. 107 NTA PRG) e raccogliendo e regimando in modo appropriato tutte le acque meteoriche gravanti sull'area del comparto, migliorando l'efficienza della rete idrografica superficiale minuta esistente

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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-31-PA	DCC n. 189/2023 – emendamento n. 17
Sigla previgente	ST5-E02 parte	
Denominazione	Intervento a destinazione commerciale e di completamento della centralità civica di Centinarola	
Strumento	Piano Attuativo	
Località	Centinarola	
Tavola Centri abitati	Tav. 12 "Centinarola"	
Tavola Spazi Aperti		
Tavola Struttura	Tav. 12 "Centinarola"	

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
8.519	0,31	2.650	0	

Destinazioni d'uso	Commerciale	2.650	medie strutture sino ad Ms2	D
--------------------	-------------	-------	-----------------------------	----------

Superficie Comparto	Superficie fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int.Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% ERP
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
8.519	4.662			3.857		0

Prescrizioni specifiche
Il Comparto individua una zona commerciale in località Centinarola, al fine di rifinire la centralità della frazione con spazi di interesse collettivo
Il Comparto deve realizzare il verde pubblico nelle quantità riportate in tabella.
L'edificio commerciale dovrà essere realizzato nell'area situata a valle di Via Magenta, come indicato nella tav. Struttura del Piano – Progetto di suolo. L'attuazione del presente comparto dovrà prevedere la realizzazione di una Community Hub, quale opera di urbanizzazione secondaria le cui dimensioni saranno definite in fase attuativa.
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.
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, 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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico. Tali misure, richiedono ampi spazi come quelli a disposizione nel presente comparto, consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-32-PA	(Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 9 a)
Sigla previgente	ST5-P08	(Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.4.3-10)
Denominazione	Intervento di riconversione "Ex Delvecchio"	
Strumento	Piano Attuativo	
Località	Centinarola	
Tavola Centri abitati	Tav. 12 "Centinarola"	
Tavola Spazi Aperti		
Tavola Struttura	Tav. 12 "Centinarola"	

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
14.006	0,40	5.602	140	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C
--------------------	--------------	---

Superficie Comparto	Superficie fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int.Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% ERP
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
14.006	9.803			1.110	3.093	40

Prescrizioni specifiche

Il Comparto individua una zona di completamento residenziale in località Centinarola

Deve essere realizzata una pista ciclabile in fregio alla viabilità entro comparto

Deve essere prevista l'individuazione di un innesto funzionale e correttamente dimensionato all'area d'intervento

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

L'altezza massima degli edifici direzionali è HMAX = a 13,00 ml

In sede di pianificazione attuativa dovrà essere redatto uno specifico “Piano del verde” consistente nella creazione di un elaborato progettuale in cui sia dettagliata la piantumazione delle essenze arboree da mettere a dimora: tale piano, che dovrà essere esteso anche all'area destinata ad ospitare i parcheggi pubblici, dovrà seguire, come principio generale, quello della realizzazione, lungo il perimetro dell'intera zona ed in particolare lungo i margini della via Monfalcone (principale strada di accesso al comparto), di una barriera discontinua di verde, visiva e frangi rumore, con il fine di separare e connettere gli insediamenti esistenti con l'ambiente circostante. Tale barriera dovrà essere costituita da essenze arboree di alto fusto e siepi autoctone in cui le prime dovranno avere al momento della loro piantumazione un diametro del fusto non inferiore ai 10 cm. ed un'altezza minima di 1,5 mt.

Le aree destinate a parcheggio dovranno essere alberate con specie arboree di alto fusto appartenenti a specie locali o naturalizzate e non invasive. La superficie degli stalli adibiti alla sosta dei veicoli dovrà essere preferibilmente pavimentata con materiali permeabili o semipermeabili.

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, 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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-33-PA
Sigla previgente	ST2-P05
Denominazione	Intervento a destinazione residenziale "Mascarucci Legnami"
Strumento	Permesso di Costruire Convenzionato/Piano Attuativo
Località	Flaminio
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
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
5.198	0,31	1.637	41	

Destinazioni d'uso:	Scolastica	F
	Residenziale	C

Superficie Comparto	Superficie fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int.Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% ERP
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
5.198	3.273	1.425			500	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto individua un'area adiacente Via Brigata Messina in prossimità dell'Autostrada A14

Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano.

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.

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, 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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-34-PA	Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 181 b)
Sigla previgente	ST2-P07	
Denominazione	Intervento residenziale via IV Novembre	
Strumento	Piano Attuativo	
Località	Flaminio	
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
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
15.342	0,20	3.068	77	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C
--------------------	--------------	----------

Superficie Comparto	Superficie fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int.Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% ERP
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
15.342	12.472			0	0	40

Prescrizioni specifiche
Il Comparto individua una zona di completamento residenziale del tessuto del quartiere Flaminio
Dovrà essere realizzato il percorso ciclopedonale così come rappresentato nella tavola della Struttura del Piano-progetto di suolo, per circa 2870 mq. di superficie
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. 107 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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-35-PA
Sigla previgente	ST2-P08
Denominazione	Intervento residenziale via IV Novembre
Strumento	Piano Attuativo
Località	Flaminio
Tavola Centri abitati	Taav. 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
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
19.347	0,20	3.870	97	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C
--------------------	--------------	----------

Superficie Comparto	Superficie fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int.Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% ERP
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>%</i>
19.347	7.937			6.849	2.298	40

Prescrizioni specifiche
Il comparto di cui alla presente scheda individua una zona di espansione tra la strada nazionale Flaminia e l'autostrada A14.
Dovrà essere realizzato il percorso ciclopeditonale rappresentato nella tavola della Struttura del Piano-Progetto di suolo, per una superficie di circa 2263 mq.
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. 107 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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure, richiedono ampi spazi come quelli a disposizione nel presente comparto, consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-36-PA
Sigla previgente	ST4-P03
Denominazione	Intervento di riconversione residenziale in loc. S.Andrea
Strumento	Piano Attuativo
Località	S.Andrea
Tavola Centri abitati	
Tavola Spazi Aperti	Tav. n.5 Carignano
Tavola Struttura	Tav. n.5 Carignano

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
13.052	0,30	3.916	98	

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
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>%</i>
13.052	7.832			3.009	2.211	40

Prescrizioni specifiche

Il comparto di cui alla presente scheda individua un'area già edificata e destinata ad attività artigianali da riconvertire in località Sant' Andrea adiacente alla strada provinciale SP 45 di Carignano

L'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a ml 7,50.

L'intervento potrà essere attuato solo dopo il ripristino ambientale del fosso

In conformità al parere favorevole della Provincia dovranno osservarsi le seguenti prescrizioni:

"Tenuto conto del contesto paesaggistico interessato, si prescrive una accurata progettazione dell'area riguardante la sistemazione degli spazi aperti e delle recinzioni mascherate con siepi. Si raccomanda infine l'utilizzo, nelle tinteggiature esterne degli edifici, di tonalità di colore tipiche delle terre locali; dovrà essere evitato l'utilizzo di coperture piane privilegiando l'utilizzo di coppi di recupero o antidati.

Il volume e la composizione architettonica dei costruendi manufatti dovranno assecondare la morfologia dei suoli evitando di porsi in contrasto con questa e dovranno inoltre essere realizzate cisterne per la raccolta di acqua piovana per surrogare da usi impropri le scarse risorse idropotabili disponibili. Tale operazione, oltre a diminuire i rischi di allagamento crea dei serbatoi d'acqua utilizzabili per le aree verdi.

In sede attuativa degli interventi, si ricorda di applicare l'art. 13 del PPAE avente ad oggetto "Recupero e riutilizzo di inerti da attività private diverse da demolizioni".

Condizionamenti geologici e sismici.

La previsione non è direttamente interessata da condizionamenti geologici, geomorfologici e geotecnici, in un area caratterizzata da basse pendenze, ma è lambita a ovest dal pendio che in alcune zone presenta pendenze superiori al 30%; inoltre si trova in una zona non caratterizzata dagli studi di Microzonazione Sismica di secondo livello.

I progetti attuativi dovranno essere supportati dalle verifiche di stabilità del versante e dovranno prevedere alla sua base eventuali opere di contenimento.

Il corso d'acqua che attraversa l'area di previsione da nord a sud dovrà essere regimato.

Sono prescritti studi integrativi di microzonazione sismica coerenti con quelli approvati dall'Amministrazione Comunale; sulla base dei risultati verrà valutata la necessità di effettuare l'analisi di risposta sismica locale.

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 alle seguenti prescrizioni:

- In fase attuativa il proponente dovrà valutare se mantenere il tracciato del corso d'acqua a bordo lotto, procedendo alla sdemanializzazione del sedime demaniale interno al lotto, oppure ripristinare il tracciato del corso d'acqua nelle condizioni originarie
- Resta inteso che in entrambe le soluzioni si dovrà rispettare con vincolo di inedificabilità la fascia dei 10 m dal ciglio di sponda o dal piede d'argine previste dall'articolo 96 lett. f) del R.D. 523/1904
- Ripristinare il tracciato del corso d'acqua a cielo aperto (detombamento) limitando i tratti a sezione chiusa esclusivamente ai manufatti di attraversamento stradale, verificando anche la capacità ricettiva del tronco a valle della strada
- Si dovranno effettuare verifiche idrauliche approfondite, basate su un rilievo plani-altimetrico di dettaglio, che individui, a partire dalle indicazioni preliminari forniti in questa sede, la corretta sezione a cielo aperta e quella dei manufatti di attraversamento, in grado di far transitare la portata duecentennale con almeno 50 cm di franco; i rilasci dei titoli edilizi saranno condizionati all'approvazione dell'Autorità Idraulica competente degli studi idraulici prodotti, sulla base dei quali dovranno essere posizionati i fabbricati
- Garantire l'invarianza idraulica secondo la L.R. 22/2011 e criteri applicativi DGR 53/2014 e smi
- Verificare la consistenza delle reti fognarie meteoriche esistenti, 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.

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.

AT	AT-37-PA	(Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 7 a-b)
Sigla previgente	ST2-P06	
Denominazione	Intervento di completamento residenziale a Sant'Orso	
Strumento	Piano Attuativo	
Località	Sant'Orso	
Tavola Centri abitati	Tav. n.16 "Sant'Orso"	
Tavola Spazi Aperti		
Tavola Struttura	Tav. n.16 "Sant'Orso"	

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
2.582	0,20	516	13	

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
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
2.582	2.582			0	0	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto individua una zona di completamento residenziale in località Sant'Orso

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. 107 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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-38-PA	(Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 129 a)
Sigla previgente	ST2-P16	
Denominazione	Intervento di ricucitura residenziale di Via Giunizzelli	
Strumento	Piano Attuativo	
Località	Flaminio	
Tavola Centri abitati	Tav. n.13 "Flaminio"	
Tavola Spazi Aperti		
Tavola Struttura	Tav. n.13 "Flaminio"	

STE	IT	ST		
Superficie Territoriale Comparto	(ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
7.951	0,20	1.590	40	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C
--------------------	--------------	----------

STE	SF	Standard	Standard	Standard	Standard	%
Superficie Territoriale Comparto	Superficie Fondiarie	Istruzione	Int. Collettivo	Verde Pubblico e Sport	Parcheggi Pubblici	Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
7.964	3.200			2.362	702	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto individua una zona di completamento residenziale del tessuto del quartiere Flaminio, in fregio alla viabilità interquartierale esistente

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

Dovrà essere realizzato il percorso ciclopeditone rappresentato nella tavola della Struttura del Piano-Progetto di suolo, per una superficie di circa 1700 mq.

Il comparto potrà essere attuato attraverso un PCC in conformità al piano attuativo approvato con D.G.C. n. 144 del 4/04/2019, diversamente potrà essere approvata una diversa distribuzione interna con la modifica delle previsioni relative alle opere di urbanizzazione attraverso l'approvazione di un nuovo Piano Attuativo con possibilità di attuazione in subcomparti.

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, 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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-40-PA
Sigla previgente	ST3-P02
Denominazione	Intervento residenziale in Via del Lavoro
Strumento	Piano Attuativo
Località	Sassonia
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
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
8.305	0,20	1.661	42	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C
--------------------	--------------	----------

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
8.305	3.322			2.070	1.401	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto individua una zona di completamento residenziale del tessuto del quartiere Sassonia, lungo Via del Lavoro cui concorre per la ricucitura

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

Il Comparto deve realizzare una viabilità interna per una superficie pari a 1.512 mq

L'attuazione dovrà prevedere il collegamento ciclo-pedonale tra Via Tomani Amiani e Via Bianchini

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, 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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-41-PA
Sigla previgente	ST5-P89 (Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.4.3-11)
Denominazione	Zona per attrezzature di interesse collettivo destinata a convento
Strumento	Piano Attuativo
Località	Prelato
Tavola Centri abitati	
Tavola Spazi Aperti	Tav. n.06 Monte Giove
Tavola Struttura	Tav. n.06 Monte Giove

STE	IT	ST		
Superficie Territoriale Comparto	(ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
28.621	0,08	2.400		

Destinazioni d'uso	Attrezz. Collettive: convento	F
--------------------	-------------------------------	---

STE	SF	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
Superficie Territoriale Comparto	Superficie Fondiaria					
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
28.621	28.621		28.621			0

Prescrizioni specifiche
Il comparto di cui alla presente scheda individua una zona per Attrezzature di Interesse Collettivo in loc. Prelato, destinata a convento.
Nella ST realizzabile non sono conteggiate le superfici dei volumi esistenti quali: Foresteria, forno e magazzino..
Le previsioni avranno attuazione mediante PCC, 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. da approvarsi conformemente agli indirizzi stabiliti con DCC n. 1 del 05/01/2023
Le previsioni avranno attuazione mediante PCC, 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., approvata con D.C.C n.194 del 30/10/2024 in variante al PRG2009
il cimitero privato potrà essere realizzato solamente in conformità a quanto stabilito dal DPR285/1990 art.104 comma 2
Il progetto architettonico allegato alla delibera di adozione/approvazione della suddetta progettazione urbanistica di dettaglio costituisce indicazione per la fase attuativa del complesso monastico
All'interno della zona per attrezzature di interesse collettivo dovranno essere reperiti i parcheggi di cui all'art. 9 delle NTA di PRG
Per l'attuazione sono prescrittivi i pareri di cui alla Determinazione n. 1261 del 23/05/2023, di conclusione positiva della conferenza di servizi, con particolare riferimento al parere della REGIONE MARCHE - Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio - P.F. Tutela del territorio di Pesaro Urbino, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, n. 3931/23 pervenuto in data 18/04/2023, prot. n. 0038845.
In fase di progettazione esecutiva dell'intervento dovrà essere prodotta una relazione agronomico-paesaggistica finalizzata ad una adeguata piantumazione dell'area con almeno 100 piante autoctone che tenga comunque in debito conto le necessità di coltivazione dei terreni e previa autorizzazione paesaggistica.

Decreto del Presidente della Provincia di Pesaro Urbino, n. 254 del 4/10/2024: Considerata la posizione e la morfologia del terreno su cui verranno realizzati i nuovi corpi di fabbrica del Monastero, i punti di vista dai quali risalteranno i nuovi volumi di progetto, si evidenzia la necessità di mitigare il loro inserimento nel contesto ecologico-paesaggistico attraverso un'attenta e dettagliata progettazione del verde. A tal fine, durante la fase della progettazione esecutiva degli interventi, si prescrive la redazione di un elaborato progettuale in cui sia dettagliata la piantumazione delle essenze arboree da mettere a dimora. Tale elaborato dovrà seguire come principio generale quello della realizzazione, lungo i margini della principale strada di accesso interna al comparto e lungo il margine ovest del comparto di una barriera discontinua di verde - funzionale al collegamento ecologico tra il Bosco di Casa Carampana e l'area coltivata ad uliveto che confina con il corridoio vegetato del tratto iniziale del Rio di Girolamo -, costituita da essenze arboree di alto fusto e siepi autoctone. Anche per l'area destinata a parcheggio dovrà essere prevista la messa a dimora di idonee essenze arboree con il fine di ombreggiare le aree destinate alla sosta dei veicoli; aree di sosta che dovranno essere peraltro realizzate con pavimentazioni permeabile o semipermeabile.

Condizionamenti geologici e sismici: Una parte della previsione è interessata da condizionamenti per fattori geomorfologici e topografici dovuti alle pendenze elevate e alla presenza di una scarpata morfologica; inoltre si trova in una zona non caratterizzata dagli studi di Microzonazione Sismica di secondo livello. Sono prescritte indagini e prospezioni per la verifica delle effettive caratteristiche geotecniche dei terreni, le condizioni idrogeologiche, la verifica di stabilità dei versanti presso le porzioni più acclivi. Sono prescritti studi integrativi di microzonazione sismica coerenti con quelli approvati dall'Amministrazione Comunale; sulla base dei risultati verrà valutata la necessità di effettuare l'analisi di risposta sismica locale.

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
- Predisporre in fase attuativa un progetto di gestione delle acque meteoriche, valutando la possibilità di recapito in corso d'acqua superficiale o di allaccio a rete più a valle, verificando puntualmente le condizioni di recapito finale (Art. 107 NTA PRG), raccogliendo e regimando in modo appropriato tutte le acque meteoriche gravanti sull'area del comparto, migliorando l'efficienza della rete idrografica superficiale minuta esistente, ed evitando che si inneschino fenomeni erosivi

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.

AT	AT-43-PA
Sigla previgente	ST3-P38bis (Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.4.3-12)
Denominazione	Intervento residenziale Via degli Olmi
Strumento	Piano Attuativo
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
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
7.623	0,20	1.532	38	

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
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
7.623	2.677			1.783	1.018	0

Prescrizioni specifiche
Il Comparto individua una zona di completamento residenziale del tessuto del quartiere Vallato, anche come ridefinizione del margine insediativo
Il Comparto deve realizzare il verde pubblico e il parcheggio pubblico nelle quantità riportate in tabella.
Il Comparto deve realizzare una viabilità interna per una superficie pari a 1344 mq
L'attuazione dovrà prevedere un collegamento ciclo-pedonale pari a 801 mq
Le previsioni si attuano mediante Piano Attuativo. Potranno avere attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato se conformi a tutte le prescrizioni contenute nella variante approvata con DCC n. 60 del 08/04/2014 ovvero conformemente al Piano Attuativo approvato con DGC n. 172 del 5/08/2020.
In sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione nel rispetto del codice della strada andrà verificato il restringimento dell'aiuola centrale su via degli Olmi al fine di ottenere spazi a parcheggio sulla via stessa, lato Ancona (osservazione 2.1). Si prescrive che prima del rilascio delle agibilità delle nuove palazzine venga effettuato, con spese a completo carico della ditta lottizzante, il rifacimento completo del manto stradale dell'attuale via degli Olmi. (osservazione 2.3)
Si prescrive la salvaguardia del filare di lecci disposto lungo il confine con via degli Olmi
Dovranno altresì essere rispettate le prescrizioni contenute nel parere n.3017/12 del Servizio 11 Suolo Attività estrattive Acque pubbliche Servizi pubblici locali Tutela e gestione della fauna selvatica della Provincia di Pesaro Urbino.
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. Una parte della 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 con progetto dedicato a cura del progettista
- 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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-44-PA	DCC n. 189/2023 – emendamento n. 14 (Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 237 g) (Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.4.3-13)
Sigla previgente		
Denominazione	Villaggio Ciano	
Strumento	Piano Attuativo	
Località	San Lazzaro	
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
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
40.094				

Destinazioni d'uso	Residenziale	€A2
	Servizi	F

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
40.094						0

Prescrizioni specifiche

La scheda comparto individua un'area nel quartiere San Lazzaro soggetta a Piano Attuativo di Recupero (ai sensi degli articoli 27 e 28 della L. n. 457/1978) all'interno del quale dovranno essere censiti tutti gli edifici presenti al suo interno (in sintonia con il principio contenuto nel secondo capoverso del comma 6, art. 25 delle NTA del vigente PRG) distinguendo quelli classificabili come “permanenze” dello storico “Villaggio Ciano” da quelli realizzati in epoca più recente. Il Piano dovrà poi definire caso per caso gli interventi ammissibili con il fine ultimo di conservare e salvaguardare l'immagine estetica storico-architettonica complessiva del quartiere.

Per gli edifici che saranno individuati e censiti dal Piano di Recupero come appartenenti a quelli dello storico “Villaggio Ciano”, l'area di sedime degli edifici esistenti dovrà sostanzialmente rimanere immutata, salvaguardando i giardini privati esistenti”.

Il Piano di Recupero dovrà valutare caso per caso l'eventuale possibilità di ammettere ampliamenti volumetrici pari al 20% solo nei casi di sopraelevazione ad esclusione, naturalmente, degli edifici che a seguito del censimento di cui sopra saranno classificati come “permanenze” dell'impianto originario dello storico “Villaggio Ciano”.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere la riqualificazione dell'intera area, intervenendo sulla chiesetta di San Lazzaro con un progetto di restauro e di consolidamento, sugli spazi pubblici della borgata, strade e spazi aperti, migliorandone la qualità dei servizi a rete e delle pavimentazioni, sugli spazi privati incentivandone la riqualificazione.

I magazzini comunali verranno demoliti e l'area dovrà diventare una piazza sulla quale si affaccia la ex chiesa di San Lazzaro che dovrà essere recuperata.

La volumetria relativa ai magazzini dovrà essere recuperata e utilizzata per Community-Hub ed eventuali altri servizi.

Nelle more dell'approvazione del Piano Particolareggiato per gli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla “ril” (ristrutturazione edilizia vincolata) di cui all'art. 11 delle NTA, ad eccezione degli edifici non facenti parte dell'impianto originario del Villaggio Ciano.

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.

Inoltre, per l'estensione dell'area interessata dalle modifiche e per le destinazioni previste si prescrive comunque che i progetti attuativi siano supportati da approfonditi studi geologici, idrogeologici e geotecnici, prospezioni dirette e indagini geofisiche per la completa caratterizzazione dei terreni. Si prescrive inoltre l'approfondimento della caratterizzazione sismica locale e, sulla base dei risultati ottenuti, l'eventuale analisi di risposta sismica locale.

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. 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 geocellulari da prevedersi nelle aree al di sotto della piazza. Tali misure non richiedono 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.

AT	AT-45-PA	DCC n. 189/2023 emendamento n. 15				
Sigla previgente	ST3-P11	unione dei comparti AT-45-PA e AT-47-PCC, il comparto AT-47-PCC viene soppresso				
Denominazione:	Intervento residenze protette, social housing in via Bracci					
Strumento:	Piano Attuativo					
Località:	San Lazzaro					
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
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
13.871	0,200	2.774		

Destinazioni d'uso	R3: residenze protette, social housing	2.774	69	C
--------------------	--	-------	----	---

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
13.871	3.656			3.711	4.469	

Prescrizioni specifiche
Il comparto di cui alla presente scheda individua un'area destinata esclusivamente a R3 in località San Lazzaro.
Le previsioni avranno attuazione mediante approvazione di Piano Attuativo, così come perimetrato nelle tavole di Piano e conforme alle prescrizioni ed ai parametri urbanistico-edilizi contenuti nella presente scheda comparto e così come indicato nella tavola della Struttura del Piano-Progetto di Suolo.
Il comparto prevede la realizzazione di una viabilità per circa 2.035 mq. di superficie.
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, 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: Tetti verdi, cisterne di raccolta acqua piovana (domestiche e non) con riuso dell'acqua a fini irrigui, superfici permeabili, sistemi di bioritenzione, fasce filtranti, gallerie di infiltrazione, cisterne sotterranee, bacini di infiltrazione, vassoi, bacini di detenzione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure, richiedono ampi spazi come quelli a disposizione nel presente comparto, consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. 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. 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

La scelta della soluzione più idonea sarà possibile nella successiva fase progettuale di attuazione del comparto in funzione delle caratteristiche architettoniche ed ecosistemiche richieste

AT	AT-46-PA
Sigla previgente	ST3-P34
Denominazione	Intervento residenziale a San Lazzaro in via Filippo Bracci
Strumento	Piano Attuativo
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
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
4.110	0,20	822	21	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C
--------------------	--------------	----------

Superficie Comparto	Superficie fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int.Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% ERP
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
4.110	1.641			1.436	1.033	0

Prescrizioni specifiche

Il comparto di cui alla presente scheda individua un'area residenziale di espansione in località San Lazzaro.

L'ambito deve perseguire il disegno degli spazi scoperti in coerenza con quanto riportato nella Tavola della Struttura del Piano-Progetto di suolo, con particolare riferimento alle aree di margine

Il Comparto deve realizzare il verde pubblico ed 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 con progetto dedicato a cura del progettista
- 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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-50-PA
Sigla previgente	ST3-P10
Denominazione	Intervento di completamento residenziale a Ponte Metauro
Strumento	Piano Attuativo
Località	Baia Metauro
Tavola Centri abitati	Tav. n.15 "Baia Metauro"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.15 "Baia Metauro"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
21.808	0,20	4.362	109	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C
--------------------	--------------	----------

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>%</i>
21.808	14.660			1.678	5.470	40

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area a destinazione mista di proprietà comunale sita tra Viale Piceno e la tratta ferroviaria Fano Ancona.
Il Comparto deve realizzare il verde pubblico ed il parcheggio pubblico nelle quantità riportate in tabella.
4. E' prescritta la realizzazione della strada che collega via delle Brece con viale Piceno.
Le ulteriori prescrizioni sono: 1. L'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a ml 7,50; 2. Le destinazioni d'uso ammesse in tale comparto sono : attività professionali; Attività artigianali di servizio non moleste, attività commerciali all'ingrosso, mentre sono vietate le destinazioni d'uso Attività produttive a carattere artigianale e industriale; 3. Si dovrà prevedere una fascia di rispetto di ml 5 dagli edifici esistenti;
A protezione delle future edificazioni andrà mantenuto un ambito di rispetto di almeno 20 metri dal limite dell'area esondabile a rischio R4 perimetrata dal P.A.I. dell'Autorità di Bacino Regionale, da destinarsi a verde, evitando la realizzazione di superfici impermeabilizzate. Per limitare l'incremento indotto dalla nuova urbanizzazione sulla zona già caratterizzata da vulnerabilità idrogeologica, si rende necessaria la realizzazione di una vasca di laminazione, calcolata secondo le modalità indicate nelle Norme Tecniche di Attuazione.
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 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:

- Ubicare l'edificazioni di progetto nella porzione centro occidentale del lotto, lasciando una fascia libera sul margine orientale di almeno 30 metri dal limite dell'area esondabile, da destinare a verde ed evitando in questa fascia qualunque impermeabilizzazione
- Evitare volumi interrati o semi-interrati
- 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. 107 NTA PRG), raccogliendo e regimando correttamente le acque meteoriche
- Nell'area soggetta a pericolosità costiera rispettare quanto previsto dalle NTA del Piano GIZC con particolare riferimento all'articolo 22.

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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-51-PA
Sigla previgente	ST5-P01
Denominazione	Intervento residenziale in via Fossa di Sant'Orso
Strumento	Piano Attuativo
Località	Sant'Orso
Tavola Centri abitati	Tav. 16 "Sant'Orso"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. 16 "Sant'Orso"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
17.906	0,20	3.561	89	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C
--------------------	--------------	----------

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>%</i>
17.906	7.123			9.903	880	40

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua una zona di espansione a sud del quartiere S. Orso.

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

L'attuazione dovrà prevedere la realizzazione del collegamento ciclo-pedonale 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. 107 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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-52-PA
Sigla previgente	ST5-P74
Denominazione	Intervento residenziale in via Sarpi
Strumento	Piano Attuativo
Località	Sant'Orso
Tavola Centri abitati	
Tavola Spazi Aperti	Tav. 07 "Sant'Orso"
Tavola Struttura	Tav. 07 "Sant'Orso"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
2.500	0,20	500	13	

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
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
2.500	1.000			678	718	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua una zona di espansione a sud del quartiere S. Orso.

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

Il Comparto deve realizzare il marciapiede lungo via Fossa Sant'Orso di superficie indicativamente pari a 104 mq, come rappresentato nella tav. Struttura del Piano – Progetto di suolo

L'attuazione dovrà prevedere la cessione gratuita al comune dell'area di sedime del percorso ciclo-pedonale adiacente al comparto, 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. 107 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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-53-PA	(Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n.139 a)
Sigla previgente	ST5-P09	
Denominazione	Intervento residenziale a Sant'orso in Via G.Galilei	
Strumento	Piano Attuativo	
Località	Sant'Orso	
Tavola Centri abitati	Tav. 16 "Sant'Orso"	
Tavola Spazi Aperti		
Tavola Struttura	Tav. 16 "Sant'Orso"	

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
6.300	0,20	1.260	32	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C
--------------------	--------------	----------

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
6.300	5.980			0	0	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua una zona di espansione a sud del quartiere S. Orso.

E' ammessa la suddivisione in due sub-comparti come proposto nell'Oss. n. 139 a - prot. 16959/2024.

Dovrà essere realizzato il percorso ciclopedonale rappresentato nella tavola della Struttura del Piano-Progetto di suolo, posto nel margine superiore dell'area di intervento per una superficie di circa 320 mq

Il Comparto deve realizzare il verde pubblico ed 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. 107 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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-54-PA	(Modifiche inserite in seguito all'accoglimento delle Oss. nn. 4 a - 194 b - 237 a)		
Sigla previgente	ST5-P11			
Denominazione	Intervento residenziale a Sant'Orso in via G. Soncino			
Strumento	Piano Attuativo			
Località	Sant'Orso			
Tavola Centri abitati	Tav. 16 "Sant'Orso"			
Tavola Spazi Aperti				
Tavola Struttura	Tav. 16 "Sant'Orso"			
STE	IT	ST		
Superficie Territoriale Comparto	(ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
Mq	Mq/Mq	Mq	N.	
14.887	0,20	2.977	74	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C
--------------------	--------------	----------

STE	SF	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
Superficie Territoriale Comparto	Superficie Fondiaria					
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
14.887	5.955			7.480	1.452	40

Prescrizioni specifiche
Il Comparto di cui alla presente scheda individua una zona residenziale di espansione nel quartiere Sant'Orso
Il Comparto deve realizzare il verde pubblico ed il parcheggio pubblico nelle quantità riportate in tabella.
Dovrà essere realizzato il percorso ciclopeditonale rappresentato nella tavola della Struttura del Piano-Progetto di suolo, posto nel margine inferiore dell'area di intervento
Dovrà essere realizzata la nuova rotatoria individuata nell'intersezione con la SP 92
Gli edifici dovranno essere edificati ad una distanza minima pari a 10 m. dal confine di proprietà del comparto verso via Magalotti
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, 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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-55-PA			
Sigla previgente	ST5-P86	(Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.4.3-14)		
Denominazione	Intervento commerciale e parcheggio di scambio loc. Forcolo			
Strumento	Piano Attuativo			
Località	Rosciano			
Tavola Centri abitati	Tav. n.20 "Rosciano Nord"			
Tavola Spazi Aperti				
Tavola Struttura	Tav. n.20 "Rosciano Nord"			
STE	IT	ST		
Superficie Territoriale Comparto	(ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
Mq	Mq/Mq	Mq	N.	
19.450	0,25	4.850	0	

Destinazioni d'uso	Commerciale - Direz.: medie strutture sino ad Ms3, superficie di vendita massima 2500 mq.	D
--------------------	---	----------

Superficie Comparto	Superficie fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int.Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% ERP
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
19.450	11.761			1.754	5.935	0

Prescrizioni specifiche
Il comparto di cui alla presente scheda individua una zona commerciale/direzionale in località Rosciano Nord
L'approvazione dell'ambito è subordinata al rispetto di tutte le prescrizioni e condizioni contenute nella Determinazione di esclusione dalla VAS - Det. 269 del 06,10,2011)
Il comparto deve realizzare il verde pubblico ed il parcheggio pubblico nelle quantità riportate in tabella.
La quantità indicata come standard parcheggi pubblici comprende 3.805 mq. per parcheggi privati di uso pubblico
Il comparto dovrà prevedere anche la viabilità ciclopeditone a margine, secondo i Piano delle ciclabili
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, il cui progetto dovrà essere sviluppato in fase attuativa •Verificare la consistenza del reticolo idraulico minore e l'ufficiosità idraulica dello stesso, prevedendo un progetto da proporre in fase attuativa per la sistemazione e regimazione 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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-56-PA	(Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 115 a)		
Sigla previgente	ST5-P54			
Denominazione	Intervento di trasformazione Ex Capannoni Amaf			
Strumento	Piano Attuativo			
Località	Rosciano			
Tavola Centri abitati	Tav. n.20 "Rosciano Nord"			
Tavola Spazi Aperti				
Tavola Struttura	Tav. n.20 "Rosciano Nord"			
STE	IT	ST		
Superficie Territoriale Comparto	(ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
Mq	Mq/Mq	Mq	N.	
6.000	0,33	1.980	50	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C
--------------------	--------------	----------

Superficie Comparto	Superficie fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int.Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% ERP
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
6.000	3.937			800	1.263	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua una zona già destinata a sede dei capannoni AMAF in Località Rosciano da riconvertire.

Il comparto dovrà contribuire alla realizzazione della rotatoria che lo lambisce per una superficie di circa 370 mq.

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

Si richiama la convenzione stipulata presso lo Studio dei Notai Alberto e Alfredo de Martino in data 29 giugno 2012 - Repertorio n. 8604 Raccolta n. 6352 - registrata a Fano il 16 luglio 2012 al n. 4474 Serie 1T.

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, 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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT		AT-57-PA		
Sigla previgente	ST5-P48			
Denominazione	Intervento di ricucitura Via Baretti Località Rosciano			
Strumento	Piano Attuativo			
Località	Rosciano			
Tavola Centri abitati	Tav. n.20 "Rosciano Nord"			
Tavola Spazi Aperti				
Tavola Struttura	Tav. n.20 "Rosciano Nord"			
STE	IT	ST		
Superficie Territoriale Comparto	(ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
Mq	Mq/Mq	Mq	N.	
5.412	0,20	1.082	27	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C
--------------------	--------------	----------

Superficie Comparto	Superficie fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int.Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% ERP
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
5.412	2.523			2.019	870	0

Prescrizioni specifiche

Il comparto di cui alla presente scheda individua un'area residenziale di ricucitura urbana in località Rosciano.

Il Comparto deve realizzare il verde pubblico ed 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. 107 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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-59-PA	(Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 37 a)		
Sigla previgente	ST5-P10 parte			
Denominazione	Intervento residenziale Via Gualteruzzi 1			
Strumento	Piano Attuativo			
Località	Rosciano			
Tavola Centri abitati	Tav. n.20 "Rosciano Nord"			
Tavola Spazi Aperti				
Tavola Struttura	Tav. n.20 "Rosciano Nord"			
STE	IT	ST		
Superficie Territoriale Comparto	(ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
Mq	Mq/Mq	Mq	N.	
4.579	0,12	549	14	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C
--------------------	--------------	----------

Superficie Comparto	Superficie fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int.Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% ERP
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
4.579	1.065			3.045	469	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla seguente scheda individua un'area residenziale situata tra via Gualteruzzi e la strada nazionale Flaminia.

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

Il disegno urbanistico del presente comparto, così come riportato nella tav. Struttura del Piano-Progetto di suolo, è vincolante.

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, 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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-60-PA (Comparto stralciato in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 52 a)		
Sigla previgente	ST5-P49		
Denominazione	Intervento di ricucitura Via Guerrieri Località Rosciano		
Strumento	Piano Attuativo		
Località	Rosciano		
Tavola Centri abitati	Tav. n.20 "Rosciano Nord"		
Tavola Spazi Aperti			
Tavola Struttura	Tav. n.20 "Rosciano Nord"		
STE	IT	ST	
Superficie Territoriale Comparto	(ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	Superficie Totale	Abitanti Teorici
Mq	Mq/Mq	Mq	N.
3.977	0,20	795	20

Destinazioni d'uso	Residenziale
--------------------	--------------

Superficie Comparto	Superficie fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int.Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% ERP
Mq	Mq	Mq	Mq	Mq	Mq	%
3.977	4.639			799	1.046	0

Prescrizioni specifiche

~~Il comparto di cui alla presente scheda individua un'area residenziale di ricucitura urbana in località Rosciano.~~

~~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 493 mq~~

~~L'attuazione dovrà rispettare tutte le prescrizioni approvate con DGC n. 23 del 13/02/2020~~

~~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" la compatibilità idraulica della trasformazione urbanistica in esame risulta positiva con una verifica semplificata senza la necessità di verifiche più approfondite alle seguenti prescrizioni:

- Sugli edifici non andranno realizzati piani interrati o semi interrati
- Andranno evitati nuovi recapiti di acque provenienti dall'ambito di trasformazione verso il Fosso degli Uscenti
- Il piano di imposta degli edifici andrà rialzato di +85 cm dal piano campagna attuale utilizzando per la realizzazione dei riporti materiali idonei adeguatamente costipati, previa rimozione dello strato di terreno rimaneggiato (circa 0,80 cm)
- Sulla fascia a verde pubblico prevista in corrispondenza dell'ex sede ferroviaria, non andranno elevate le attuali quote topografiche, mediante riporti di terreno
- Lungo il confine dei lotti edificabili verso il corso d'acqua e sui lati ortogonali a questo andrà realizzato un muro di recinzione a tenuta di 1,00 m di altezza, rispetto al piano di imposta dei futuri fabbricati, ovvero di +1,85 m rispetto alla quota del piano campagna attuale. Laddove si intenda in un secondo tempo accorpate ad ogni lotto la porzione dell'area agricola contermini, si prescrive sull'area in aggiunta il divieto di innalzare l'attuale quota del terreno, allo scopo di non ridurre la capacità di laminazione/accumulo su tale ambito permeabile, nell'eventualità di sversamenti in corrispondenza del manufatto di attraversamento dell'ex linea ferroviaria
- Andrà realizzato un fosso di guardia drenante lungo il confine del comparto verso il corso d'acqua, per separare l'area agricola e potenzialmente allagabile dai lotti edificabili. Non si ritiene invece compatibile la realizzazione di scavi, compresi quelli per la formazione di fossi, o il posizionamento di dispositivi drenanti all'interno della fascia di sicurezza idraulica della larghezza di 10 metri dal piede dell'argine, che pertanto andrà mantenuta inalterata, ai sensi dell'art.96 del R.D. 523/1904, fatta eccezione per la zona interessata dall'intervento sulla viabilità
- Rispettare la fascia di 10 m dalla sponda/piede d'argine del Fosso degli Uscenti, che dovrà essere lasciata a verde
- 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 PRC) e raccogliere, regimare e smaltire correttamente le acque meteoriche
- Dovrà essere garantita la periodica pulizia del corso d'acqua demaniale nel tratto afferente il piano di lottizzazione, compreso il tratto tombinato sotto l'ex sede ferrovia, al fine di assicurare il regolare deflusso delle acque verso valle.

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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-61-PA	(Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 50 a)		
Sigla previgente	ST5-P60			
Denominazione	Intervento residenziale Via Martinetti Località Rosciano			
Strumento	Piano Attuativo			
Località	Rosciano			
Tavola Centri abitati	Tav. n.20 "Rosciano Nord"			
Tavola Spazi Aperti				
Tavola Struttura	Tav. n.20 "Rosciano Nord"			
STE	IT	ST		ZTO
Superficie Territoriale Comparto	(ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	Superficie Totale	Abitanti Teorici	
Mq	Mq/Mq	Mq	N.	
2.131	0,20	426	11	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C
--------------------	--------------	----------

Superficie Comparto	Superficie fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int.Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% ERP
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
2.131	1.162			248	380	

extra-comparto

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area di ricucitura in località Rosciano.

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

Il Comparto deve realizzare una viabilità per mq 323 così come da tavola struttura progetto di suolo e dovrà essere ceduta all'amministrazione comunale l'area di Verde Pubblico attrezzato adiacente al comparto ed individuata nella tav. PB1 e PB2 - Tav. n. 20 "Rosciano Nord"

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.

AT	AT-62-PA	(Modifica inserita in seguito all'accoglimento delle			
Sigla previgente	ST5-P27	Oss. nn. 89 a - 48 a) e rettifica refuso di cui alla D.C.C. 114/2025			
Denominazione	Intervento a destinazione mista Ex Autoporto				
Strumento	Piano Attuativo				
Località	Chiaruccia				
Tavola Centri abitati	Tav. n21 "Casello"				
Tavola Spazi Aperti					
Tavola Struttura	Tav. n21 "Casello"				
STE	IT	ST			
Superficie Territoriale Comparto	(ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO	
Mq	Mq/Mq	Mq	N.		
222955 218.320	0,15	33633 32.944	0	D	

Destinazioni d'uso	Comm.le/Direz.le	30454 29.818	medie strutture di vendita sino ad Ms3 sono ammesse concentrazioni ai sensi dell'art. 37 del Regolamento del Commercio n. 4/2022		
	Turistico/alberghiero	2707 2.651			
	Turistico/ricreativo	475			

Superficie Comparto	Superficie fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int.Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% ERP
Mq	Mq	Mq	Mq	Mq	Mq	%
222955 218.320	57.891 56.730			109813 107.530	44772 43.841	0
	52013 50.932	Comm.le				
	3861 3.781	Turistico/alberghiera				
	2.017	Turistico ricreativa				

Prescrizioni specifiche

Il Comparto individua un'area a servizi a destinazione mista prossima al casello autostradale
In sede di pianificazione attuativa, andrà prescritta la realizzazione di una barriera di massa boscata a margine della zona di rispetto autostradale per garantirne la continuità dell'anello verde tutt'attorno alla città (Modifica inserita in seguito al parere istruttorio di VAS, allegato alla Determinazione n. 389 del 26/03/2024, di Parere Motivato di VAS espresso dalla Provincia PU).

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

Le ulteriori prescrizioni sono:

- l'ubicazione dell'area a verde pubblico prevista fra la strada realizzata e l'abitato di Sant'Orso è prescrittiva.
- dovranno essere realizzati percorsi ciclopeditoni

In considerazione della strategicità di tale area, il piano attuativo dovrà necessariamente tenere in considerazione il sistema infrastrutturale complessivo che dovrà garantire la funzionalità dell'area e quelle ad essa correlate.

A seguito del parere ENAC PROT-05/02/2019-001364-P è stata operata una redistribuzione dell'intero carico antropico nelle aree di interesse per cui la ST massima consentita nelle aree del comparto ricadenti nelle zone A e B del Piano di rischio dell'Aeroporto è:

- zona A: ST massima 475 mq con destinazione turistico-ricreativo;
- zona B: ST massima 6.307 mq a destinazione commerciale e/o direzionale con una Superficie di vendita massima pari a 5.000 mq e il divieto di insediare concentrazioni di medie strutture di vendita o centri commerciali.

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.

Una limitata 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.

Inoltre, per l'estensione dell'area interessata dalle trasformazioni e per le destinazioni previste, si prescrive che i progetti attuativi siano supportati da approfonditi studi geologici, idrogeologici e geotecnici, prospezioni dirette e indagini geofisiche per la completa caratterizzazione dei terreni. Si prescrive inoltre l'approfondimento della caratterizzazione sismica locale e, sulla base dei risultati ottenuti, l'eventuale analisi di risposta sismica locale.

I progetti attuativi se riguardanti significativamente la parte sud est della previsione, dovranno essere supportati da indagini per la completa caratterizzazione dei terreni; le destinazioni previste dovranno essere valutate anche sulla base delle loro caratteristiche chimiche e chimico fisiche.

La previsione interessa le sponde del Canale degli Uscenti; in fase di attuazione si dovrà prevederne il consolidamento considerando anche le eventuali opere previste per la riduzione del rischio idraulico.

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 alle seguenti prescrizioni:

- In fase attuativa dovrà essere prodotto uno studio idraulico di dettaglio, volto all'individuazione delle aree allagabili, che non potranno essere utilizzate a fini edificatori: Lo studio idraulico dovrà avere congrua estensione a monte ed a valle del tratto di interesse, essere riferito ad eventi con Tr 200 anni, ed essere di tipo accoppiato 1D-2D, in modo da definire con esattezza la dinamica esondativa del Fosso degli Uscenti. Come condizione al contorno di valle dovrà essere considerato l'effetto di rigurgito prodotto dal Canale Albani. Lo studio idraulico deve essere basato su un puntuale rilievo topografico dei manufatti di attraversamento, delle sezioni idrauliche del Fosso degli Uscenti e del piano campagna circostante. Le parti edificabili del lotto risulteranno quelle posizionate in area non allagabili e poste ad una quota almeno 50 cm superiore rispetto alla max WSE (massima water surface elevation) ricavata dalla modellazione idraulica 2D. Per ridurre le aree allagabili il proponente può prevedere l'attuazione di opere di sistemazione idraulica, il cui progetto deve essere approvato dall'Autorità Idraulica competente, ottenendo l'agibilità degli edifici solo a seguito del collaudo delle opere idrauliche di mitigazione
- Resta inteso che si dovrà rispettare comunque con vincolo di inedificabilità la fascia dei 10 m dal ciglio di sponda o dal piede d'argine previste dall'articolo 96 lett. f) del R.D. 523/1904 per le particelle demaniali ricadenti nel lotto
- 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.

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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure, richiedono ampi spazi come quelli a disposizione nel presente comparto, consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati

a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT		AT-63-PA		
Sigla previgente		ST5-P67		
Denominazione		Intervento residenziale di completamento Via Flaminia - A		
Strumento		Piano Attuativo		
Località		Cuccurano		
Tavola Centri abitati		Tav. n.23 "Rosciano Est" - Tav. n.28 "Cuccurano"		
Tavola Spazi Aperti				
Tavola Struttura		Tav. n.23 "Rosciano Est" - Tav. n.28 "Cuccurano"		
STE		IT		ZTO
Superficie Territoriale Comparto		(ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale		
		ST		
		Superficie Totale		Abitanti Teorici
Mq		Mq/Mq		N.
4.398		0,169		19

Destinazioni d'uso	Residenziale	C
--------------------	--------------	----------

Superficie Comparto	Superficie fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int.Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% ERP
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
4.398	1.453,23			1.753,71	1.012,58	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto individua un'area di ricucitura urbana in località Cuccurano

Il Comparto deve realizzare il parcheggio pubblico nelle quantità riportate in tabella e prevedere la cessione gratuita all'Amministrazione dell'area da sistemare a verde pubblico (senza realizzazione delle opere) nella misura indicata in tabella

Il comparto deve realizzare una viabilità per circa 179 mq. con un sistema di accessibilità che si relazioni in modo organico con il comparto adiacente

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.

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 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 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. 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.

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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure, richiedono ampi spazi come quelli a disposizione nel presente comparto, consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati

a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT		AT-64-PA		
Sigla previgente	ST5-P50	(Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.2.3-2)		
Denominazione	Intervento residenziale di completamento Via Flaminia - B			
Strumento	Piano Attuativo			
Località	Cuccurano			
Tavola Centri abitati	Tav. n.23 "Rosciano Est" - Tav. n.28 "Cuccurano"			
Tavola Spazi Aperti				
Tavola Struttura	Tav. n.23 "Rosciano Est" - Tav. n.28 "Cuccurano"			
STE	IT	ST		
Superficie Territoriale Comparto	(ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
Mq	Mq/Mq	Mq	N.	
6.783	0,169	1.148	29	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C
--------------------	--------------	----------

Superficie Comparto	Superficie fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int.Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% ERP
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
6.783	2.450,67			2.892,84	900,11	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto individua un'area di ricucitura urbana in località Cuccurano

Il Comparto deve realizzare il parcheggio pubblico nelle quantità riportate in tabella e prevedere la cessione gratuita all'Amministrazione dell'area da sistemare a verde pubblico (senza realizzazione delle opere) nella misura indicata in tabella

Il comparto deve realizzare una viabilità per circa 540 mq. con un sistema di accessibilità che si relazioni in modo organico con il comparto adiacente

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.

Una parte della previsione è interessata da condizionamenti per fattori geomorfologici e topografici dovuti alle pendenze elevate e alla presenza di una scarpata morfologica.

In adeguamento al Parere n. 3945/23 della Regione Marche - Genio Civile Marche Nord si prescrive che nella parte interessata da elevata pendenza e scarpate morfologiche, eventuali sbancamenti con altezze superiori 1,50 m in corrispondenza del versante sovrastate andranno sempre contenuti con opere di sostegno, adeguatamente dimensionate secondo le NTC 2018 e drenate a tergo, fatti salvi gli esiti delle previste analisi di stabilità globali e locali;

Sono prescritte indagini e prospezioni per la verifica delle effettive caratteristiche geotecniche dei terreni, le condizioni idrogeologiche, la verifica di stabilità dei versanti presso le porzioni più acclivi.

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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-65-PA	(Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 246 a)		
Sigla previgente	ST5-P18			
Denominazione	Nuova area artigianale in Località Cuccurano			
Strumento	Piano Attuativo			
Località	Cuccurano			
Tavola Centri abitati	Tav. n.23 "Rosciano Est" - Tav. n.28 "Cuccurano"			
Tavola Spazi Aperti				
Tavola Struttura	Tav. n.23 "Rosciano Est" - Tav. n.28 "Cuccurano"			
STE	IT	ST		
Superficie Territoriale Comparto	(ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
Mq	Mq/Mq	Mq	N.	
18.068	0,350	6.324	0	

Destinazioni d'uso	Produttivo Artigianale	D
--------------------	------------------------	----------

Superficie Comparto	Superficie fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int.Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% ERP
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
18.068	10.690			4.106	3.272	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area produttiva artigianale in località Cuccurano.

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

Deve essere prevista la realizzazione di una barriera vegetazionale di mitigazione delle aree di margine prospicienti il sistema degli spazi aperti sottoforma di alberature e filari di alto fusto.

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. 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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure, richiedono ampi spazi come quelli a disposizione nel presente comparto, consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-66-PA			
Sigla previgente	ST5-P69			
Denominazione	Adeguamento area per autodemolizione			
Strumento	Piano Attuativo			
Località	Chiaruccia			
Tavola Centri abitati	Tav. n21 "Casello"			
Tavola Spazi Aperti				
Tavola Struttura	Tav. n21 "Casello"			
STE	IT	ST		
Superficie Territoriale Comparto	(ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
Mq	Mq/Mq	Mq	N.	
11.519				

Destinazioni d'uso	Artigianale	D
--------------------	-------------	----------

Superficie Comparto	Superficie fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int.Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% ERP
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
11.519						0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto individua un'area in cui è sita un attività di autodemolizione, secondo quanto disposto dalla DGP 12/2007 che autorizza l'adeguamento dell'impianto esistente ai sensi dell'art.15 D.Lgs 209/2003

Condizionamenti geologici e sismici.

La previsione non è interessata direttamente da condizionamenti geologici, geomorfologici e geotecnici; ma le attività di autodemolizione presenti comportano che i progetti attuativi debbano 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 si trova alla distanza di circa 50 m. dalla sponda 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.

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:

- Lasciare la fascia verde esistente nel margine nord-ovest del lotto, che risulta morfologicamente più depressa, al fine di contrastare eventuali effetti di rigurgito derivanti dall'insufficienza dell'attraversamento autostradale, ubicando eventuali volumi edilizi in ampliamento nella porzione centrale o sud est del lotto, che risulta più rialzata topograficamente
- 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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure, richiedono ampi spazi come quelli a disposizione nel presente comparto, consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-67-PA	(Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 239 g)		
Sigla previgente	ST5-P14	(Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.2.3-2)		
Denominazione	Intervento polifunzionale Chiaruccia			
Strumento	Piano Attuativo			
Località	Chiaruccia			
Tavola Centri abitati	Tav. n21 "Casello"			
Tavola Spazi Aperti				
Tavola Struttura	Tav. n21 "Casello"			
STE	IT	ST		
Superficie Territoriale Comparto	(ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
Mq	Mq/Mq	Mq	N.	
230.658				

Destinazioni d'uso	Interesse collettivo - destinazioni mista	F
--------------------	---	----------

Superficie Comparto	Superficie fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int.Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% ERP
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
230.658				22.847	2.645	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto individua un'area destinata a realizzazione di interventi polifunzionali e sportivi.

In sede di pianificazione attuativa, andrà prescritta la realizzazione di una barriera di massa boscata a margine della zona di rispetto autostradale per garantirne la continuità dell'anello verde tutt'attorno alla città (Modifica inserita in seguito al parere istruttorio di VAS, allegato alla Determinazione n. 389 del 26/03/2024, di Parere Motivato di VAS espresso dalla Provincia PU).

L'intervento dovrà porre particolare attenzione all'inserimento degli interventi edilizi e infrastrutturali in zona agricola; nell'edificazione dovrà inoltre essere rispettato il vincolo di edificazione in zone limitrofe ai pozzi pubblici.

All'interno del comparto sono presenti 2 edifici storici tutelati ai sensi dell'art 42 delle NTA (costruzioni storiche in zona agricola E42 – E44)

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.

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 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.

Considerata l'estensione dell'area interessata dalle modifiche e per le destinazioni previste si prescrive l'approfondimento della caratterizzazione sismica locale e, sulla base dei risultati ottenuti, l'eventuale analisi di risposta sismica locale.

La previsione si sviluppa in sinistra idrografica del Canale degli Albani, con distanze dalla sponda variabili dai 30 ai 350 m.; inoltre è localizzata in destra idrografica del Fosso degli Uscenti. 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.

In relazione al Parere n. 3945/23 emesso dalla Regione Marche - Genio Civile Marche Nord, in fase attuativa si dovrà procedere con una valutazione approfondita dell'effettiva necessità e fattibilità del consolidamento della sponda del Canale degli Albani.

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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure, richiedono ampi spazi come quelli a disposizione nel presente comparto, consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-68-PA			
Sigla previgente	ST5-P87			
Denominazione	Cittadella della salute			
Strumento	Piano Attuativo			
Località	Chiaruccia			
Tavola Centri abitati	Tav. n24 "Chiaruccia"			
Tavola Spazi Aperti				
Tavola Struttura	Tav. n24 "Chiaruccia"			
STE	IT	ST		ZTO
Superficie Territoriale Comparto	(ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	Superficie Totale	Abitanti Teorici	
Mq	Mq/Mq	Mq	N.	
40.000	0,250	10.000		

Destinazioni d'uso	Servizi pubblici	F
--------------------	------------------	----------

Superficie Comparto	Superficie fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int.Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% ERP
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
40.000	16.505			18.396	4.861	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto individua un'area per attrezzature sanitarie in località Chiaruccia

Il comparto dovrà essere attuato secondo le prescrizioni approvate con DCC 56 del 4/04/2019

Il Comparto deve realizzare viabilità per una superficie di circa 238 mq, come rappresentato nella tav. Struttura del Piano - Progetto di suolo.

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 non è interessata da condizionamenti geologici, geomorfologici e geotecnici.

D'altra parte, per l'estensione dell'area interessata dalle modifiche e per le destinazioni previste, si prescrive comunque che i progetti attuativi siano supportati da approfonditi studi geologici, idrogeologici e geotecnici, prospezioni dirette e indagini geofisiche per la completa caratterizzazione dei terreni. Si prescrive inoltre l'approfondimento della caratterizzazione sismica locale e, sulla base dei risultati ottenuti, l'eventuale analisi di risposta sismica locale.

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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure, richiedono ampi spazi come quelli a disposizione nel presente comparto, consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-69-PA	(Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 210 a)
Sigla previgente		
Denominazione	Spettacoli viaggianti	
Strumento		
Località	Chiaruccia	
Tavola Centri abitati	Tav. n.34 "PB1 ZI Bellocchi Ovest"	
Tavola Spazi Aperti		
Tavola Struttura	Tav. n.34 "PB1 ZI Bellocchi Ovest"	

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
6.999				

Destinazioni d'uso	Attrezzature interesse collettivo	F
--------------------	-----------------------------------	----------

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarìa	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
6.999			6.999			0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto individua un'area per Spettacoli Viaggianti in **Via Einaudi**, in terreni di proprietà comunale

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.

Le attività produttive ora dismesse comportano che i progetti attuativi debbano essere supportati da approfonditi studi ambientali per la completa caratterizzazione del suolo e del sottosuolo; le destinazioni previste dovranno essere valutate anche sulla base delle loro caratteristiche chimiche e chimico fisiche.

La previsione ha relazioni indirette con il Fosso della Carrara che scorre a Est.

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: 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.

AT	AT-70-PA
Sigla previgente	ST5-P32
Denominazione	Cittadella dello sport
Strumento	Piano Attuativo
Località	Chiaruccia
Tavola Centri abitati	Tav. n24 "Chiaruccia"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n24 "Chiaruccia"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
56.700	0,18	10.000	0	

Destinazioni d'uso	Servizi sportivi	F
--------------------	------------------	----------

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
56.700				34.697	22.000	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto individua un'area a Servizi Sportivi in località Chiaruccia

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area di proprietà comunale destinata alla realizzazione del nuovo PALASPORT della città di Fano. La superficie totale è prescrittiva.

La superficie a parcheggi sarà definita dal progetto dell'opera pubblica unitamente alle altre zone omogenee in funzione del dimensionamento dell'opera stessa, pertanto nella scheda è riportata una dimensione indicativa.

Le superficie a Verde pubblico e sportivo sono così ripartite:

1. Verde per lo sport: 29.458
2. Verde pubblico: 5.239

Le previsioni avranno attuazione mediante Piano Attuativo. Potrà in alternativa attuarsi tramite Permesso di Costruire Convenzionato previa approvazione dell'opera pubblica da parte della Giunta Comunale e se conforme a tutte le prescrizioni recepite dalla Variante Urbanistica approvata con D.C.C. n.119 del 19/06/2022

Condizionamenti geologici e sismici.

La previsione non è interessata da condizionamenti geologici, geomorfologici e geotecnici significativi; d'altra parte, per l'estensione dell'area interessata dalle modifiche e per le destinazioni previste si prescrive comunque che i progetti attuativi siano supportati da approfonditi studi geologici, idrogeologici e geotecnici, prospezioni dirette e indagini geofisiche per la completa caratterizzazione dei terreni. Si prescrive inoltre l'approfondimento della caratterizzazione sismica locale e, sulla base dei risultati ottenuti, l'eventuale analisi di risposta sismica locale.

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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure, richiedono ampi spazi come quelli a disposizione nel presente comparto, consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-72-PA	(Modifiche inserite in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 183 a)
Sigla previgente	ST5-P66	(Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.4.3-15)
Denominazione	Intervento a destinazione residenziale a Chiaruccia	
Strumento	Piano Attuativo	
Località	Chiaruccia	
Tavola Centri abitati	Tav. n24 "Chiaruccia"	
Tavola Spazi Aperti		
Tavola Struttura	Tav. n24 "Chiaruccia"	

STE	IT	ST		
Superficie Territoriale Comparto	(ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
25.854	0,10	2.585	429 65	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C
--------------------	--------------	----------

STE	SF	Standard	Standard	Standard	Standard	%
Superficie Territoriale Comparto	Superficie Fondiaria	Istruzione	Int. Collettivo	Verde Pubblico e Sport	Parcheggi Pubblici	Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
25.854	25.854			0	0	40

Prescrizioni specifiche
Il Comparto di cui alla presente scheda individua un area di espansione residenziale in località Chiaruccia.
Il Comparto deve realizzare il parcheggio pubblico nelle quantità riportate in tabella e prevedere la cessione gratuita all'Amministrazione dell'area da sistemare a verde pubblico (senza realizzazione delle opere) nella misura indicata 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. 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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure, richiedono ampi spazi come quelli a disposizione nel presente comparto, consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-73-PA	(Modifica inserita in seguito all'accoglimento delle Oss.nn. 91 a - 205 a)
Sigla previgente	ST3-P07	
Denominazione	Intervento residenziale di espansione Treponti	
Strumento	Piano Attuativo	
Località	Treponti	
Tavola Centri abitati	Tav. n24 "Chiaruccia"	
Tavola Spazi Aperti		
Tavola Struttura	Tav. n24 "Chiaruccia"	

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
6.886	0,200	1.377	34	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C
--------------------	--------------	----------

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
6.886	4.576			874	1.436	0

Prescrizioni specifiche

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

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

Un'eventuale riduzione del previsto parcheggio pubblico a favore del verde pubblico potrà essere valutata in fase attuativa sulla base delle effettive necessità delle destinazioni progettate e del contesto della frazione

Il comparto deve realizzare l'allargamento della viabilità esistente, 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.

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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-75-PA
Sigla previgente	ST6-P43
Denominazione	Intervento di ricucitura residenziale località Tombaccia
Strumento	Piano Attuativo
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
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
5.160	0,20	1.032	26	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C
--------------------	--------------	----------

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
5.160	2.785			1.187	828	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua una zona residenziale di ricucitura urbana in Località Tombaccia.

Il Comparto deve realizzare il parcheggio pubblico nelle quantità riportate in tabella e prevedere la cessione gratuita all'Amministrazione dell'area da sistemare a verde pubblico (senza realizzazione delle opere) nella misura indicata in tabella

Il Comparto deve realizzare viabilità per una superficie di circa 360 mq

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 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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-77-PA
Sigla previgente	ST6-P03
Denominazione	Intervento residenziale e turistico ricettivo a Metaurilia
Strumento	Piano Attuativo
Località	Metaurilia
Tavola Centri abitati	Tav. n.26 "Metaurilia"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.26 "Metaurilia"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
48.860	0,162	7.932	198	

Destinazioni d'uso	Residenziale	2.319	C
	Turistico ricettivo	5.613	D

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>%</i>
48.860	34.429			5.800	5.281	0

Prescrizioni specifiche

Il comparto di cui alla presente scheda individua un'area a destinazione residenziale e turistica, in località Metaurilia in prossimità della S.S. 16 Adriatica.

Il comparto deve realizzare la viabilità di penetrazione e la rotatoria posta ad intersezione della SS per una superficie di circa 3.350 mq.

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

L'attuazione dovrà preservare la scarpata e la siepe esistenti a monte della strada statale

La superficie fondiaria sopra indicata è così ripartita:

1. residenza 10.067 mq.
2. Villaggio turistico. 24.362 mq.

La superficie dei parcheggi pubblici è così ripartita:

1. residenza 2.000 mq.
2. Villaggio turistico. 3.187 mq.

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 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 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 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, 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 ritenzione 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.

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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure, richiedono ampi spazi come quelli a disposizione nel presente comparto, consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-78-PA	(Comparto stralciato in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 114 a)
Sigla previgente	ST6-P59	
Denominazione	Intervento residenziale di ricucitura a Metaurilia-A	
Strumento	Piano Attuativo	
Località	Metaurilia	
Tavola Centri abitati	Tav. n.26 "Metaurilia"	
Tavola Spazi Aperti		
Tavola Struttura	Tav. n.26 "Metaurilia"	

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>
6.967	0,20	1.393	35

Destinazioni d'uso	Residenziale
--------------------	-------------------------

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>%</i>
6.967	4.633			1.393	941	0

Prescrizioni specifiche

~~Il Comparto di cui alla presente scheda individua una zona residenziale di ricucitura in località Metaurilia.~~

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

~~L'attuazione prevede la cessione gratuita dell'area destinata a rotatoria e l'edificazione, rispetto alla strada statale, dovrà allinearsi agli edifici esistenti~~

~~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 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, le condizioni di recapito finale (art. 106 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 ritenzione 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 bi-centennari~~
- ~~•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.~~

~~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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure, richiedono ampi spazi come quelli a disposizione nel presente comparto, consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.~~

AT	AT-79-PA
Sigla previgente	ST6-P60
Denominazione	Intervento residenziale di ricucitura a Metaurilia - B
Strumento	Piano Attuativo
Località	Metaurilia
Tavola Centri abitati	Tav. n.26 "Metaurilia"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.26 "Metaurilia"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
2.069	0,20	414	10	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C
--------------------	--------------	----------

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
2.069	829			568	672	0

Prescrizioni specifiche

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

Il Comparto deve realizzare il verde pubblico ed 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 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 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, 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 ritenzione e quant'altro utile ad aumentare il tempo di corrvazione 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

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.

AT	AT-80-PA
Sigla previgente	ST5-P33 (Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.4.3-16)
Denominazione	Intervento residenziale di ricucitura urbana Carrara
Strumento	Piano Attuativo
Località	Carrara
Tavola Centri abitati	Tav. n.27 "Carrara"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.27 "Carrara"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
2.937	0,20	587	15	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C
--------------------	--------------	---

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
2.937	1.140			703	703	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area **residenziale** di espansione **residenziale di ricucitura urbana** in località **Marotta Carrara**.

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 391 mq

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 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.

AT	AT-81-PA	DCC n. 189/2023 – emendamento n. 129 (Modifica inserita in seguito all'accoglimento delle Oss. nn. 199 a - 233 a - 237 i)
Sigla previgente	ST5-P31	
Denominazione	Intervento residenziale e scolastico località Cuccurano	
Strumento	Piano Attuativo	
Località	Cuccurano	
Tavola Centri abitati	Tav. n.28 "Cuccurano"	
Tavola Spazi Aperti		
Tavola Struttura	Tav. n.28 "Cuccurano"	

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
69.358	0,19	12.918		

Destinazioni d'uso:	Residenziale	12.818	320	C
	Interesse collettivo	100		F

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
69.358	36.624	17.528	400	3.791	5.190	40

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area tra l'abitato di Carrara e Cuccurano con destinazioni funzionali integrate su cui è prevista una vasta area per la realizzazione di un complesso scolastico.

Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano e conforme a tutte le prescrizioni delle singole zone omogenee che lo compongono.

L'attuazione prevede la realizzazione, a carico dei soggetti attuatori, di un centro civico e sociale di superficie minima di mq 100 ricavato nell'ambito della zona omogenea F2-Sd, posto vicino ad un parcheggio pubblico ed inserito nel contesto della zona verde. Le dimensioni del centro civico e sociale dovranno essere rapportate al numero degli abitanti della frazione e potrà essere di minori dimensioni solo in presenza di altro edificio civico o sociale nella frazione.

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

~~Si prescrive inoltre la realizzazione di un innesto funzionale con la Flaminia a carico dei lottizzanti, da concordare con il Servizio Strade dell'Amministrazione Provinciale.~~

Si prescrive la realizzazione di una strada di collegamento fra via Alexander Dubcek e la Strada Nazionale Flaminia:
la realizzazione di un innesto funzionale con la Flaminia, da concordare con il Servizio Strade dell'Amministrazione Provinciale e il collegamento con la scuola primaria saranno realizzati direttamente dall'Amministrazione Comunale; il tratto di collegamento dalla scuola a via Alexander Dubcek sarà realizzato dalla ditta lottizzante.

In fase attuativa andrà inoltre studiata la viabilità interna di lottizzazione in modo da verificare la possibilità di spostare la strada interna di lottizzazione sul retro dell'edificio esistente presente sulla Flaminia in modo da prevedere l'eliminazione degli accessi diretti sulla strada di tali fabbricati.

La superficie stimata per le sistemazioni stradali è pari a 5.824 mq. circa

Variante approvata con D.C.C. n.260 del 29/09/2011

Condizionamenti geologici e sismici.

La previsione non è interessata da condizionamenti geologici, geomorfologici e geotecnici significativi; d'altra parte, per l'estensione dell'area interessata dalle modifiche e per le destinazioni previste si prescrive comunque che i progetti attuativi siano supportati da approfonditi studi geologici, idrogeologici e geotecnici, prospezioni dirette e indagini geofisiche per la completa caratterizzazione dei terreni. Si prescrive inoltre l'approfondimento della caratterizzazione sismica locale e, sulla base dei risultati ottenuti, l'eventuale analisi di risposta sismica locale.

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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure, richiedono ampi spazi come quelli a disposizione nel presente comparto, consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-82-PA
Sigla previgente	ST5-P20 (Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.2.3-2)
Denominazione	Intervento residenziale Ex Cementificio Cuccurano
Strumento	Piano Attuativo
Località	Cuccurano
Tavola Centri abitati	Tav. n.28 "Cuccurano"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.28 "Cuccurano"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
14.034	0,24	3.368	84	

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
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
14.034	9.696			3.038	1.300	40

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area residenziale di espansione che sorgerà in un'ex area produttiva in località Cuccurano.

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

Il comparto dovrà essere assoggettato a verifica secondo il regolamento previsto nel D.M. 471/99 e nel caso di superamento dei valori consentiti dallo stesso decreto, si dovrà procedere alla bonifica e alla messa in sicurezza del sito, prima di iniziare la nuova previsione urbanistica. In fase progettuale, sulla base di un dettagliato rilievo plano-altimetrico, si posizioneranno le edificazioni esclusivamente nelle zone con pendenza inferiore al 30%.

"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"

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.

Una parte della previsione è interessata marginalmente da condizionamenti per fattori topografici dovuti alle pendenze elevate.

Una parte della previsione è interessata da condizionamenti per fattori geomorfologici dovuti alle rilevanti modifiche morfologiche che si sono evolute nel tempo ma ora in condizioni stabili, riconducibili a fasi di scavo e riporti di terre eterogenee probabilmente per escavazione di materiali inerti, attività di cava, interventi edilizi o infrastrutturali.

In adeguamento al Parere n. 3945/23 della Regione Marche - Genio Civile Marche Nord si prescrive che nella parte interessata da elevata pendenza e scarpate morfologiche, eventuali sbancamenti con altezze superiori 1,50 m in corrispondenza del versante sovrastate andranno sempre contenuti con opere di sostegno, adeguatamente dimensionate secondo le NTC 2018 e drenate a tergo, fatti salvi gli esiti delle previste analisi di stabilità globali e locali;

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 verifica di stabilità dei versanti presso le porzioni più acclivi.

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:

- In fase attuativa dovrà essere progettato e realizzato un efficiente ed idoneo sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali, comprese quelle provenienti dal versante di monte
- In sede attuativa dovrà essere effettuato un accurato rilievo dell'assetto idrologico della zona, con individuazione del reale reticolo idrografico superficiale, mirato ad individuare e ridurre eventuali criticità idrauliche e regolarizzare anche catastalmente le proprietà demaniali, in relazione alla funzione idraulica attualmente assolta dai corsi d'acqua, a seguito della dismissione dell'attività industriale, sottoponendo il progetto alla valutazione dal parte dell'Autorità Idraulica Competente
- Dovrà comunque essere rispettata con vincolo di inedificabilità la fascia di 10 m dal ciglio di sponda o dal piede d'argine delle particelle demaniali, ai sensi del R.D. 523/1904
- 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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure, richiedono ampi spazi come quelli a disposizione nel presente comparto, consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-84-PA
Sigla previgente	ST5-P22
Denominazione	Intervento residenziale di completamento a Bellocchi
Strumento	Piano Attuativo
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
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
11.976	0,35	4.192	105	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C
--------------------	--------------	----------

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
11.976	8.384			1.562	2.030	40

Prescrizioni specifiche

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

Il Comparto deve realizzare il verde pubblico ed 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. 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.

AT	AT-87-PA
Sigla previgente	ST5-P23
Denominazione	Intervento residenziale di ricucitura urbana a Bellocchi
Strumento	Piano Attuativo
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
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
3.745	0,20	749	19	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C
--------------------	--------------	----------

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
3.745	1.490			811	1.181	0

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 ed il parcheggio pubblico nelle quantità riportate in tabella.

Il Comparto deve realizzare viabilità per una superficie di circa 263 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. 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.

AT	AT-89-PA
Sigla previgente	ST5-P29
Denominazione	Intervento a carattere commerciale a Bellocchi
Strumento	Piano Attuativo
Località	Bellocchi
Tavola Centri abitati	Tav. n.30 "Zona Industriale Bellocchi"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.30 "Zona Industriale Bellocchi"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
39.141	0,53	20.643	0	D

Destinazioni d'uso	Commerciale	medie strutture di vendita sino ad Ms3
sono ammesse concentrazioni ai sensi dell'art. 37 del Reg. del Commercio n. 4/2022		

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
39.141	28.293		4.984		5.864	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area sottoposta ad un Piano urbanistico attuativo già approvato e convenzionato.

Le norme relative agli interventi sono contenute nel piano particolareggiato approvato con Decreto del Presidente della G.Regionale n.5482 del 1990 e n.7705 del 1990.

Le previsioni avranno attuazione mediante intervento diretto; per realizzare l'intervento a stralci o sub-comparti si richiede il Piano di Lottizzazione.

Nel presente comparto è consentita la definizione di ampiezze minori delle fasce di rispetto relative a centrali elettriche ed elettrodotti, qualora si dimostri il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 micro Tesla di induzione magnetica.

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 approfonditi studi geologici, idrogeologici e geotecnici, prospezioni dirette e indagini geofisiche per la completa caratterizzazione dei terreni. 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 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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure, richiedono ampi spazi come quelli a disposizione nel presente comparto, consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-91-PA	(Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 23 a)
Sigla previgente	ST6-P08	(Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.2.3-2)
Denominazione	Intervento turistico ricettivo "Autodemolitore torrette"	
Strumento	Piano Attuativo	
Località	Ponte Alto	
Tavola Centri abitati	Tav. n.31 "Ponte Alto"	
Tavola Spazi Aperti		
Tavola Struttura	Tav. n.31 "Ponte Alto"	

STE	IT	ST		
Superficie Territoriale Comparto	(ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
4.845	0,05	242	0	

Destinazioni d'uso	Zona a carattere turistico ricettivo all'aria aperta D4-Tr2	D
--------------------	--	----------

STE	SF	Standard	Standard	Standard	Standard	%
Superficie Territoriale Comparto	Superficie Fondiaria	Istruzione	Int. Collettivo	Verde Pubblico e Sport	Parcheggi Pubblici	Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
4.845	3.445				1.400	0

Prescrizioni specifiche
Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area da riconvertire ad attività produttiva di tipo turistico estensiva in località Torrette.
Il comparto dovrà essere assoggettato a verifica secondo il regolamento previsto nel D.M. 471/99 e nel caso che superi i valori consentiti dallo stesso decreto, si dovrà procedere alla bonifica e alla messa in sicurezza del sito, prima di iniziare la nuova previsione urbanistica
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 a breve distanza dal corso del Fosso di Tombaccia valutata in circa 10 m.; in fase di attuazione si dovrà prevedere il consolidamento della sponda o dell'argine, considerando anche le eventuali opere previste per la riduzione del rischio idraulico. In relazione al Parere n. 3945/23 emesso dalla Regione Marche - Genio Civile Marche Nord, in fase attuativa si dovrà procedere con una valutazione approfondita dell'effettiva necessità e fattibilità del consolidamento della sponda del Fosso Tombaccia. 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. Le attività di autodemolizione presenti comportano che i progetti attuativi dellenuove destinazioni debbano 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.

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:

- Si dovrà mantenere una fascia di rispetto inedificabile della larghezza di 30 m dalla particella demaniale del Fosso di Tombaccia, da destinare esclusivamente a verde. La possibilità di riduzione di detta fascia o di prevedere destinazioni d'uso alternative è subordinata alla realizzazione, in fase attuativa, di opportune verifiche idrauliche estese ad un tratto significativo del corso d'acqua a monte ed a valle del comparto, per la determinazione del reale perimetro di esondabilità, della velocità di propagazione della corrente e del rischio associato ai fenomeni esondativi, i cui risultati devono essere valutati dall'Autorità idraulica competente
- Indipendentemente dagli esiti delle verifiche idrauliche occorre garantire quanto prescritto dal R.D. 523/1904 nella fascia di rispetto dei 10 m dal limite della particella demaniale
- 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, 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 ritenzione 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
- Evitare volumi interrati o semi-interrati.

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.

AT	AT-92-PA
Sigla previgente	ST6-P36 (Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.2.3-2)
Denominazione	Nuova area scolastico sportiva a Ponte Alto
Strumento	Piano Attuativo
Località	Ponte Alto
Tavola Centri abitati	Tav. n.31 "Ponte Alto"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.31 "Ponte Alto"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
49.334				

Destinazioni d'uso	Servizi per l'istruzione-Verde sportivo	F
--------------------	---	---

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
49.334		15.186		28.251	4.497	0

Prescrizioni specifiche
L'area è relativa al Comparto scolastico-sportivo in loc. Ponte Alto
Il Comparto deve realizzare il verde ed il parcheggio pubblico nelle quantità riportate in tabella.
Il Comparto deve realizzare la viabilità ciclopeditonale per una superficie di circa 1.237 mq, come rappresentato nella tav. Struttura del Piano - Progetto di suolo.
La superficie a standard relativa al verde pubblico e sport è così ripartita: 1. Attività sportiva: 20.151 mq. 2. verde pubblico: 8.100 mq.
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 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 a breve distanza dal Fosso di Tombaccia valutata in circa 10 m.; in fase di attuazione si dovrà prevedere il consolidamento della sponda o dell'argine, considerando anche le eventuali opere previste per la riduzione del rischio idraulico. In relazione al Parere n. 3945/23 emesso dalla Regione Marche - Genio Civile Marche Nord, in fase attuativa si dovrà procedere con una valutazione approfondita dell'effettiva necessità e fattibilità del consolidamento della sponda del Fosso Tombaccia. 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 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. 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 le 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 alle seguenti prescrizioni:

- L'attuazione delle previsioni urbanistiche è subordinata all'adeguamento del Fosso di Tombaccia allo smaltimento delle portate Tr 200 anni attese, individuate sulla base di un puntuale studio idraulico da realizzare nella fase attuativa, con particolare attenzione all'inadeguatezza del corso d'acqua in corrispondenza della linea ferroviaria, così come evidenziato nella tavola 'Punti critici dei corsi d'acqua minori e criticità da eventi meteorologici – Monitoraggio delle criticità' allegata agli elaborati del previgente PRG; lo studio idraulico ed il progetto degli interventi di sistemazione idraulica del Fosso di Tombaccia dovranno essere approvati dall'Autorità Idraulica Competente
- Indipendentemente dagli esiti degli studi idraulici, si dovrà prevedere un limite di rispetto dal piede dell'argine o ciglio di sponda del corso d'acqua demaniale pari a m.10 che andrà destinato a verde.
- 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, 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 ritenzione 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
- Evitare volumi interrati o semi-interrati
- Gli edifici dovranno essere realizzati in trasparenza idraulica (pilotis) oppure con piano di calpestio superiore di almeno 50 cm rispetto al piano campagna attuale.

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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure, richiedono ampi spazi come quelli a disposizione nel presente comparto, consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-93-PA
Sigla previgente	ST6-P10 (Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punti 4.2.2-1 e 4.2.3-2)
Denominazione	Intervento turistico ricettivo a Torrette
Strumento	Piano Attuativo
Località	Ponte Alto
Tavola Centri abitati	Tav. n.31 "Ponte Alto"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.31 "Ponte Alto"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
9.988	0,04	400	0	

Destinazioni d'uso	Turistico ricettivo	D
--------------------	---------------------	---

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
9.988	6.111			3.157		0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un' area in località Torrette, sita tra la ferrovia e la strada statale adriatica Sud, a destinazione turistico ricettiva. L'attuazione del comparto è subordinata all'attivazione della procedura di mitigazione delle condizioni di rischio secondo quanto indicato dall'art.23 delle NTA del PAI e sulla quale dovrà essere acquisito il parere favorevole dell'AUBAC.
E' consentita anche la destinazione d'uso a Strutture ricettive all'aria aperta (Tr2)
Il Comparto deve realizzare il verde pubblico nelle quantità indicate in tabella ed il percorso ciclopeditone individuato nella Tavola della Struttura del Piano-Progetto di suolo per una superficie di circa 720 mq.
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 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 è lambita a sud dal Fosso di Marsigliano; in fase di attuazione si dovrà prevedere il consolidamento della sponda o dell'argine, considerando anche le eventuali opere previste per la riduzione del rischio idraulico. In relazione al Parere n. 3945/23 emesso dalla Regione Marche - Genio Civile Marche Nord, in fase attuativa si dovrà procedere con una valutazione approfondita dell'effettiva necessità e fattibilità del consolidamento della sponda del Fosso Marsigliano. Il progetto dovrà prevedere una fascia di terreno di 10 m. in sinistra idrografica 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 delle trasformazioni urbanistiche" la compatibilità idraulica della trasformazione urbanistica in esame risulta positiva alle seguenti prescrizioni:

- L'attuazione delle previsioni urbanistiche è subordinata all'adeguamento del Rio di Marsigliano allo smaltimento delle portate Tr 200 anni attese, individuate sulla base di un puntuale studio idraulico da realizzare nella fase attuativa, con particolare attenzione all'inadeguatezza del corso d'acqua in corrispondenza dei manufatti di attraversamento; lo studio idraulico ed il progetto degli interventi di sistemazione idraulica del Rio di Marsigliano dovranno essere approvati preventivamente dall'Autorità Idraulica Competente
- Indipendentemente dagli esiti degli studi idraulici, si dovrà prevedere un limite di rispetto dal piede dell'argine o ciglio di sponda del corso d'acqua demaniale pari a m.10 che andrà destinato a verde.
- 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, valutando la possibilità di realizzare una tubazione di scarico a mare per l'allontanamento delle acque meteoriche.

Nella fase di progettazione esecutiva degli interventi dovranno essere rispettate le indicazioni previste dalle N.T.A. del Piano GLZC 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 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.

AT	AT-94-PA
Sigla previgente	ST5-P42 (Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.4.3-17)
Denominazione	Area residenziale di espansione a Bellocchi
Strumento	Piano Attuativo
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
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
36.937	0,20	7.385		

Destinazioni d'uso:	Residenziale	6.595	165	C
	Commerciale	790	medie strutture sino ad Ms1	D

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
36.937	17.468			10.450	2.891	50
	15.729	residenziale				
	1.739	Commerciale				

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area residenziale di espansione in località Bellocchi.

Dovrà essere realizzata la viabilità ciclo-pedonale (circa 3302 mq), come rappresentato nella tav. Struttura del Piano - Progetto di

In sede di pianificazione attuativa dovrà essere redatto uno specifico "Piano del verde" consistente nella creazione di un elaborato progettuale in cui sia dettagliata la piantumazione delle essenze arboree da mettere a dimora: tale piano dovrà seguire come principio generale quello della realizzazione, lungo il perimetro dell'intera zona ed in particolare lungo i margini della via Undicesima strada e via Tredicesima strada, di una barriera discontinua di verde, visiva e frangi rumore, con il fine di separare e connettere gli insediamenti esistenti con l'ambiente seminaturale circostante. Tale barriera dovrà essere costituita da essenze arboree di alto fusto e siepi autoctone in cui le prime dovranno avere al momento della loro piantumazione un diametro del fusto non inferiore ai 10 cm. ed un'altezza minima di 1,5 mt. Le aree destinate a parcheggio dovranno essere alberate con specie arboree di alto fusto appartenenti a specie locali o naturalizzate e non invasive. La superficie degli stalli adibiti alla sosta dei veicoli dovrà essere preferibilmente pavimentata con materiali permeabili o semipermeabili.

Le ulteriori prescrizioni sono:

- Potranno essere realizzati alloggi residenziali aventi una Superficie utile calpestabile inferiore ai 54 mq. per un massimo del 20% di quelli previsti nell'intero comparto.
- Il sistema infrastrutturale previsto dovrà essere integrato con un adeguato sistema di percorsi ciclo-pedonali integrati con le zone a standard ed i percorsi esistenti.
- Si dovrà mantenere un'adeguata fascia di rispetto della nuova viabilità che sarà completamente a carico dei lottizzanti anche per il potenziamento della parte fuori dai comparti.
- Dovranno inoltre essere realizzate cisterne per la raccolta di acqua piovana.

Dovrà essere ampliata la viabilità esistente (ampliamento di circa 2.814 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 significativi; d'altra parte, per l'estensione dell'area interessata dalle modifiche e per le destinazioni previste si prescrive comunque che i progetti attuativi siano supportati da approfonditi studi geologici, idrogeologici e geotecnici, prospezioni dirette e indagini geofisiche per la completa caratterizzazione dei terreni. Si prescrive inoltre l'approfondimento della caratterizzazione sismica locale e, sulla base dei risultati ottenuti, l'eventuale analisi di risposta sismica locale.

La previsione si trova alla distanza di circa 250 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. 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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure, richiedono ampi spazi come quelli a disposizione nel presente comparto, consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-95-PA
Sigla previgente	ST5-P80
Denominazione	Area destinata a sosta privata a servizio di attività produttiva
Strumento	Piano Attuativo
Località	Falcineto
Tavola Centri abitati	Tav. n.33 "Falcineto"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.33 "Falcineto"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
10.114				

Destinazioni d'uso	Parcheggio produttivo	D
--------------------	-----------------------	----------

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
10.114						0

Prescrizioni specifiche

Il comparto di cui alla presente scheda individua un'area in località Falcineto destinata alla sosta di automezzi al servizio di attività produttiva.

In tale area non sono consentiti volumi ma esclusivamente la sosta ed il parcheggio privato.

Deve essere prevista una corretta mitigazione dell'area con essenze arboree e arbustive autoctone con diametro 10 cm e impalcate ad una altezza di almeno 1,50 m da suolo, da realizzare prima del rilascio dell'agibilità dell'intervento

Si prescrive inoltre l'eliminazione dei capannoni esistenti se non legittimati

Condizionamenti geologici e sismici.

La previsione non è interessata da condizionamenti geologici, geomorfologici e geotecnici, ma si trova in una zona non caratterizzata dagli studi di Microzonazione Sismica di secondo livello.

Sono prescritti studi integrativi di microzonazione sismica coerenti con quelli approvati dall'Amministrazione Comunale; sulla base dei risultati verrà valutata la necessità di effettuare l'analisi di risposta sismica locale.

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.

AT	AT-96-PA
Sigla previgente	ST5-P45
Denominazione	Intervento residenziale a Falcineto - A
Strumento	Piano Attuativo
Località	Falcineto
Tavola Centri abitati	Tav. n.33 "Falcineto"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.33 "Falcineto"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
10.163	0,20	2.031	51	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C
--------------------	--------------	----------

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
10.163	5.810			3.255	1.098	0

Prescrizioni specifiche

Il comparto di cui alla presente scheda individua un'area di espansione residenziale in località Falcineto.

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

Il comparto in oggetto, unitamente al comparto **AT-97-PA**, dovrà contribuire proporzionalmente alla realizzazione della rotatoria su via Falcineto (come indicata nelle tavole di PRG) che consentirà di avere un accesso unitario alle zone residenziali evitando due ingressi separati lungo la stessa via.

Si prescrive inoltre la salvaguardia delle querce esistenti.

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 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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure, richiedono ampi spazi come quelli a disposizione nel presente comparto, consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-97-PA
Sigla previgente	ST5-P39
Denominazione	Intervento residenziale a Falcineto - B
Strumento	Piano Attuativo
Località	Falcineto
Tavola Centri abitati	Tav. n.33 "Falcineto"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.33 "Falcineto"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
12.887	0,20	2.569	64	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C				
STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
12.887	7.384			3.600	643	0

Prescrizioni specifiche

Il comparto di cui alla presente scheda individua un'area di espansione residenziale in località Falcineto.

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 1260 mq

Il comparto in oggetto, unitamente al comparto AT-96-PA, dovrà contribuire proporzionalmente alla realizzazione della rotatoria su via Falcineto (come indicata nelle tavole di PRG) che consentirà di avere un accesso unitario alle zone residenziali evitando due ingressi separati lungo la stessa via.

Si prescrive inoltre la salvaguardia delle querce esistenti.

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.

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 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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure, richiedono ampi spazi come quelli a disposizione nel presente comparto, consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-98-PA	(Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 43 a - 55 a)
Sigla previgente	ST6-P72	(Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.2.2-1)
Denominazione	Intervento di riqualificazione a carattere turistico ricreativo a Torrette	
Strumento	Piano Attuativo	
Località	Torrette	
Tavola Centri abitati	Tav. n.36 "Torrette Nord"	
Tavola Spazi Aperti		
Tavola Struttura	Tav. n.36 "Torrette Nord"	

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
20.685	0,05	1.034	0	

Destinazioni d'uso	Turistico ricreativo	D
--------------------	----------------------	----------

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
20.685	18.270			0	0	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area di riqualificazione urbanistica destinata ad uso turistico ricreativo in località Torrette.
L'attuazione del comparto è subordinata alla realizzazione della strada di collegamento tra i comparti mediante un progetto unitario per una superficie di circa 2415 mq.
Il Comparto deve realizzare il parcheggio pubblico per 330 mq. di superficie. La restante superficie pari a 9.980 mq. di parcheggio sarà lasciata in gestione ai lottizzanti previa convenzione con il Comune.
Dovrà essere inoltre ceduta l'area a verde pubblico nella quantità riportata in tabella.
Lungo il fosso demaniale che segna il confine tra il comparto AT-99_PA e il presente comparto andrà individuata una fascia di rispetto a verde della larghezza di almeno 10 mt, misurata dai rispettivi cigli di sponda.
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 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 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 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:

- In fase attuativa dovrà essere puntualmente verificata l'ufficiosità idraulica dei corpi recettori e dei manufatti di attraversamento della S.S. Adriatica e della ferrovia e dei tratti a valle della rete di scolo, ciò in relazione all'apporto derivante dai nuovi assetti delle aree urbanistiche afferenti agli stessi, attraverso puntuali verifiche idrauliche
- 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, 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 ritenzione 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 GLZC 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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure, richiedono ampi spazi come quelli a disposizione nel presente comparto, consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-99-PA
Sigla previgente	ST6-P41
Denominazione	Intervento di riqualificazione a carattere turistico ricreativo a Torrette - A
Strumento	Piano Attuativo
Località	Torrette
Tavola Centri abitati	Tav. n.36 "Torrette Nord"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.36 "Torrette Nord"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
16.785	0,05	839	0	

Destinazioni d'uso	Turistico ricreativo	D
--------------------	----------------------	----------

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
16.785	4.700				9.300	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area di riqualificazione urbanistica destinata ad uso turistico ricreativo in località Torrette.
L'attuazione del comparto è subordinata alla realizzazione della strada di collegamento tra i comparti mediante un progetto unitario per una superficie di circa 2780 mq.
Il Comparto deve realizzare il parcheggio pubblico per 340 mq. di superficie. La restante superficie pari a 8.960 mq. di parcheggio sarà lasciata in gestione ai lottizzanti previa convenzione con il Comune.
Per dar seguito agli interventi sul comparto AT-94_PA dovrà necessariamente essere mantenuto il fosso interpodereale all'interno del comparto in oggetto, individuando un ambito di rispetto a verde lungo il suo tracciato, di almeno 10 mt. di larghezza dai rispettivi cigli di sponda.
Per esigenze progettuali sarà tuttavia possibile proporre all'interno del comparto tracciati alternativi, che comunque garantiscono sezioni idrauliche adeguate in relazione alle portate attese e comunque il recapito a mare.
Lungo il fosso demaniale che segna il confine tra il comparto AT-98_PA e il presente comparto andrà individuata una fascia di rispetto a verde della larghezza di almeno 10 mt, misurata dai rispettivi cigli di sponda.
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 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:

- In fase attuativa dovrà essere puntualmente verificata l'ufficiosità idraulica dei corpi recettori e dei manufatti di attraversamento della S.S. Adriatica e della ferrovia e dei tratti a valle della rete di scolo, ciò in relazione all'apporto derivante dai nuovi assetti delle aree urbanistiche afferenti agli stessi, attraverso puntuali verifiche idrauliche
- 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, 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 ritenzione e quant'altro utile ad aumentare il tempo di corrvazione 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.

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.

AT	AT-100-PA
Sigla previgente	ST6-P69 (Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.2.2-1)
Denominazione	Intervento di riqualificazione a carattere turistico ricreativo Torrette - B
Strumento	Piano Attuativo
Località	Torrette
Tavola Centri abitati	Tav. n.36 "Torrette Nord"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.36 "Torrette Nord"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
5.281	0,05	264	0	

Destinazioni d'uso	Turistico ricreativo	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
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
5.281	1.478				2.970	0

Prescrizioni specifiche
Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area di riqualificazione urbanistica destinata ad uso turistico ricreativo in località Torrette.
L'attuazione del comparto è subordinata alla realizzazione della strada di collegamento tra i comparti mediante un progetto unitario per una superficie di circa 830 mq.
Il Comparto deve realizzare il parcheggio pubblico per 110 mq. di superficie. La restante superficie pari a 2.860 mq. di parcheggio sarà lasciata in gestione ai lottizzanti previa convenzione con il Comune.
Condizionamenti geologici e sismici. Una parte della previsione è interessata da condizionamenti per fattori geomorfologici dovuti alle rilevanti modifiche morfologiche per 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 è condizionata ai risultati degli approfondimenti degli studi di Microzonazione Sismica. 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 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 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, 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 ritenzione 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 GLZC 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 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.

AT	AT-101-PA
Sigla previgente	ST6-P15 (Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.2.2-1)
Denominazione	Nuova area turistico ricreativa all'aria aperta a Torrette - A
Strumento	Piano Attuativo
Località	Torrette
Tavola Centri abitati	Tav. n.36 "Torrette Nord"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.36 "Torrette Nord"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
3.563	0,05	178	0	

Destinazioni d'uso	Turistico ricreativa all'aria aperta	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
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
3.563	1.232			1.199	1.132	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area verde attrezzata posta a valle della ferrovia, in prossimità dell'arenile, in località Torrette.
Il Comparto, deve realizzare il verde pubblico ed il parcheggio pubblico nelle quantità riportate in tabella e lasciare una permeabilità per il passaggio verso mare
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 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 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, 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, bacini di ritenzione 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 •Privilegiare pavimentazioni drenanti •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 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.

AT	AT-102-PA
Sigla previgente	ST6-P16 (Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.2.2-1)
Denominazione	Nuova area turistico ricreativa all'aria aperta a Torrette - B
Strumento	Piano Attuativo
Località	Torrette Nord
Tavola Centri abitati	Tav. n.36 "Torrette Nord"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.36 "Torrette Nord"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
2.109	0,05	105	0	

Destinazioni d'uso	Turistico ricreativa all'aria aperta	D
--------------------	--------------------------------------	---

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
2.109	737			670	702	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area verde attrezzata posta a valle della ferrovia, in prossimità dell'arenile, in località Torrette.

Il Comparto deve realizzare il verde pubblico ed 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 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 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, 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, bacini di ritenzione 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
 - Privilegiare pavimentazioni drenanti
 - 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 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.

AT	AT-103-PA
Sigla previgente	ST6-P17 (Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.2.2-1)
Denominazione	Nuova area turistico ricreativa all'aria aperta a Torrette - C
Strumento	Piano Attuativo
Località	Torrette Nord
Tavola Centri abitati	Tav. n.36 "Torrette Nord"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.36 "Torrette Nord"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
1.916	0,05	95	0	

Destinazioni d'uso	Turistico ricreativa all'aria aperta	D
--------------------	--------------------------------------	---

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
1.916	687			693	536	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area verde attrezzata posta a valle della ferrovia, in prossimità dell'arenile, in località Torrette.

Il Comparto, deve realizzare il verde pubblico ed il parcheggio pubblico nelle quantità riportate in tabella e lasciare una permeabilità per il passaggio verso mare

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 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 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, 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, bacini di ritenzione 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
- Privilegiare pavimentazioni drenanti
- 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 GLZC 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 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.

AT	AT-104-PA
Sigla previgente	ST5-P76
Denominazione	Intervento di completamento produttivo artigianale
Strumento	Piano Attuativo
Località	Bellocchi
Tavola Centri abitati	Tav. n.37 "Bellocchi produttivo sud"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.37 "Bellocchi produttivo sud"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
11.872	0,25	2.968	0	

Destinazioni d'uso	Produttivo Artigianale	D
--------------------	------------------------	----------

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
11.872	5.800			4.714	1.358	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un area produttiva di espansione nell'ambito dell'ampliamento della zona industriale di Bellocchi.

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

L'attuazione delle previsioni è vincolata alle misure di mitigazione previste nella Valutazione di incidenza delle opere previste nel PRG approvata con Decreto della P.F. Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali della Regione Marche n.70 del 08/07/2008.

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 200 m. dalla sponda sinistra 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.

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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure, richiedono ampi spazi come quelli a disposizione nel presente comparto, consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-105-PA
Sigla previgente	ST5-P38 (Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.4.3-18)
Denominazione	Area di riqualificazione ambientale del Metauro
Strumento	Piano Attuativo
Località	Caminate
Tavola Centri abitati	Tav. n. 37 Bellocchi industriale sud 39 "Caminato"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n. 37 Bellocchi industriale sud 39 "Caminato"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
11.538				

Destinazioni d'uso	Riqualificazione Ambientale	E
--------------------	-----------------------------	---

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarìa	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
11.538						0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area all'interno della zona agricola di riqualificazione ambientale del Metauro e coincide con le aree oggetto del Permesso di Costruire n.753/07 e successive varianti.

La volumetria, la superficie utile e l'area interessata dal permesso di costruire possono mantenere la destinazione artigianale/industriale.

Previa redazione di un apposito piano particolareggiato o piano di recupero e nel rispetto dei valori paesaggistici che caratterizzano tali aree, i volumi esistenti possono essere destinati a fini naturalistico-ricreativi assegnando gli usi: attività direzionali, attrezzature ricreative e pubblici esercizi, attività commerciali di vicinato.

Condizionamenti geologici e sismici.
La previsione è confinata fra la sponda destra del Canale degli Albani e la sponda sinistra del Fiume Metauro, quindi in condizioni particolarmente sensibili in relazione agli aspetti legati alla dinamica fluvio torrentizia e al rischio idraulico caratterizzante l'area. Una parte della previsione ha interazioni dirette con il corso d'acqua ed è interessata da condizionamenti per fattori geomorfologici dovuti alla presenza di scarpate di origine fluvio – torrentizia; deve essere rispettata la fascia di tutela assoluta di almeno 10 m. di distanza dalla sponda o dal piede dell'argine dei due corsi d'acqua, che deve essere lasciata libera da qualsiasi edificazione o altra infrastruttura compresi pozzi e recinzioni; sono ammesse modifiche morfologiche esclusivamente per eventuali opere di messa in sicurezza idraulica e manutenzione di sponde e argini. I progetti attuativi dovranno essere supportati dalle verifiche di stabilità delle scarpate e la realizzazione di opere compatibili con la messa in sicurezza idraulica 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:
•Evitare instabilizzazioni della scarpata fluviale con movimenti terra o fronti di scavo aperti
•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 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.

AT	AT-107-PA
Sigla previgente	ST6-P25 (Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.4.3-19)
Denominazione	Intervento di edilizia residenziale pubblica a Caminate
Strumento	Piano Attuativo
Località	Caminata
Tavola Centri abitati	Tav. n.39 "Caminata" 37 "Bellocchi ZI Sud"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.39 "Caminata" 37 "Bellocchi ZI Sud"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
5.159	0,35	1.806	45	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C
--------------------	--------------	---

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
5.159	4.211			248	700	100

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area da destinare ad intervento ERP in località Caminate. L'edificazione sarà oggetto di un Piano per l'edilizia economica e popolare.

Il Comparto, deve realizzare il verde pubblico ed 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. 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
•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 localizzato il 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.

AT	AT-108-PA
Sigla previgente	ST6-P18 (Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.4.3-20)
Denominazione	Nuovo parco tematico
Strumento	Piano Attuativo
Località	Torrette
Tavola Centri abitati	Tav. n.40 "Torrette sud"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.40 "Torrette sud"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
326.181	0,14	45.665	0	

Destinazioni d'uso	Parco tematico	F
--------------------	----------------	---

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
326.181						0

Prescrizioni specifiche

L'ambito è destinato a funzione di parco tematico

In sede di pianificazione attuativa dovrà essere redatto uno specifico “Piano del verde” nell'ambito del quale andranno individuate tutte le sistemazioni del terreno e le piantumazioni delle aree a verde nelle quali dovranno essere messe a dimora essenze arboree ed arbustive autoctone. La sistemazione del verde sarà computata come opera di urbanizzazione e come tale dovrà essere oggetto di precisi riferimenti, con particolare riferimento ai tempi e ai modi di esecuzione delle opere e all'approntamento di idonee garanzie anche fidejussorie riguardanti l'attecchimento delle essenze vegetali, i quali dovranno essere contenuti nell'atto di loro convenzionamento.

Condizionamenti geologici e sismici.

Una parte della previsione è interessata da condizionamenti per fattori geomorfologici dovuti alle rilevanti modifiche morfologiche per 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 è condizionata ai risultati degli approfondimenti degli studi di Microzonazione Sismica. 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 468 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 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 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, dell'andamento del reticolo di fossi private 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 ritenzione 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.

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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure, richiedono ampi spazi come quelli a disposizione nel presente comparto, consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-109-PA	(Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 128 a)
Sigla previgente	ST6-P19 parte	(Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.4.3-21)
Denominazione	Nuova area commerciale in località Torrette 1	
Strumento	Piano Attuativo	
Località	Torrette	
Tavola Centri abitati	Tav. n.40 "Torrette sud"	
Tavola Spazi Aperti		
Tavola Struttura	Tav. n.40 "Torrette sud"	

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
23.521	0,35	8.232	0	D

Destinazioni d'uso	Commerciale	medie strutture di vendita sino ad Ms3
sono ammesse concentrazioni ai sensi dell'art. 37 del Reg. del Commercio n. 4/2022		

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
23.521	13.892				9.629	0

Prescrizioni specifiche
Il Comparto di cui alla presente scheda individua una zona a carattere commerciale e/o direzionale tra Torrette e Pontesasso.
Il progetto planivolumetrico dovrà prevedere una fascia di rispetto da riservare a parcheggio e verde dell'ampiezza di 30m lungo la strada statale Adriatica.
Il Comparto deve realizzare il parcheggio pubblico nelle quantità riportate in tabella.
Data la prossimità del presente comparto AT-109-PA con il comparto AT-145-PA, la realizzazione di due o più strutture di vendita commerciali nei due comparti confinanti, in conformità alle previsioni del vigente PTC della Provincia di Pesaro e Urbino, non dovranno dare origine ad una concentrazione di medie strutture di vendita, in cui la superficie di vendita complessiva dei singoli esercizi raggiunga la dimensione di una grande struttura di vendita.
Condizionamenti geologici e sismici. Una parte della previsione è interessata da condizionamenti per fattori geomorfologici dovuti alle rilevanti modifiche morfologiche per 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 è condizionata ai risultati degli approfondimenti degli studi di Microzonazione Sismica. 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 450 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 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. 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.

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 ritenzione 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

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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure, richiedono ampi spazi come quelli a disposizione nel presente comparto, consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-111-PA
Sigla previgente	ST6-P20 (Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.2.2-1)
Denominazione	Nuova area turistico ricreativa all'aria aperta a Pontesasso - A
Strumento	Piano Attuativo
Località	Torrette
Tavola Centri abitati	Tav. n.40 "Torrette sud"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.40 "Torrette sud"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
4.912	0,05	246	0	

Destinazioni d'uso	Turistico ricreativa all'aria aperta	D
--------------------	--------------------------------------	----------

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
4.912	1.969			1.876	1.067	0

Prescrizioni specifiche
Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area commerciale posta a valle della ferrovia, in prossimità dell'arenile, in località Pontesasso
Il Comparto, deve realizzare il verde pubblico ed il parcheggio pubblico nelle quantità riportate in tabella e lasciare una permeabilità per il passaggio verso mare
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 345 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 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 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 ritenzione 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 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.

AT	AT-112-PA
Sigla previgente	ST6-P21 (Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.2.2-1 e 4.4.3-22)
Denominazione	Nuova area turistico ricreativa all'aria aperta a Pontesasso -B
Strumento	Piano Attuativo
Località	Torrette
Tavola Centri abitati	Tav. n.40 "Torrette sud"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.40 "Torrette sud"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
3.596	0,05	180	0	

Destinazioni d'uso	Turistico ricreativa all'aria aperta	D
--------------------	--------------------------------------	---

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
3.596	1.213			1.180	1.203	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area commerciale posta a valle della ferrovia, in prossimità dell'arenile, in località Pontesasso

Il Comparto deve realizzare il verde pubblico ed il parcheggio pubblico nelle quantità riportate in tabella e lasciare una permeabilità per il passaggio verso mare.

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 271 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 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 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 ritenzione 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 GLZC 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 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.

AT	AT-114-PA
Sigla previgente	ST6-P22 (Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.2.2-1)
Denominazione	Nuova area turistico ricreativa all'aria aperta a Pontesasso - C
Strumento	Piano Attuativo
Località	Torrette
Tavola Centri abitati	Tav. n.40 "Torrette sud"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.40 "Torrette sud"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
2.496	0,05	125	0	

Destinazioni d'uso	Turistico ricreativa all'aria aperta	D
--------------------	--------------------------------------	----------

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
2.496	872			820	804	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area di verde attrezzato posta a valle della ferrovia, in prossimità dell'arenile, in località Pontesasso.

Il Comparto, deve realizzare il verde pubblico ed il parcheggio pubblico nelle quantità riportate in tabella e lasciare una permeabilità per il passaggio verso mare

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 140 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 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 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 ritenzione 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 eventuali edifici o manufatti 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 GLZC 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 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.

AT	AT-115-PA
Sigla previgente	ST6-P27
Denominazione	Intervento di edilizia residenziale Pubblica a Ponte Sasso
Strumento	Piano Attuativo
Località	Ponte Sasso
Tavola Centri abitati	Tav. n.41 "Ponte Sasso Nord"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.41 "Ponte Sasso Nord"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
24.888	0,25	6.222	156	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C
--------------------	--------------	----------

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
24.888	13.021			6.971	1.692	100

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area residenziale in cui è previsto un piano per l'edilizia economica e popolare in località Pontesasso.

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

Il comparto deve realizzare viabilità interna per una superficie pari a 3.204 mq

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 in un'area delimitata dalla sponda destra del Rio Crinaccio, distante 204 m. e dalla sponda sinistra del Fosso della Congregazione, distante 717 m. quindi in condizioni sensibili in relazione agli aspetti legati alla dinamica fluvio torrentizia e al rischio idraulico caratterizzante l'area. in fase di attuazione si dovrà prevedere il consolidamento delle sponde dei due corsi d'acqua considerando anche le eventuali opere previste per la riduzione del rischio idraulico.

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 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 ritenzione e quant'altro utile ad aumentare il tempo di corivazione e ridurre la velocità di scorrimento dell'acque, dimensionando i sistemi di drenaggio interni al lotto rispetto ad eventi bicentenari
- Realizzare eventuali edifici o manufatti in trasparenza idraulica (pilotis) o con rialzo del piano di calpestio di 50 cm rispetto all'attuale piano di campagna

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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure, richiedono ampi spazi come quelli a disposizione nel presente comparto, consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-116-PA
Sigla previgente	ST6-P23
Denominazione	Intervento residenziale a Pontesasso
Strumento	Piano Attuativo
Località	Ponte Sasso
Tavola Centri abitati	Tav. n.42 "Ponte Sasso Sud"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.42 "Ponte Sasso Sud"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
10.048	0,20	2.010	50	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C
--------------------	--------------	----------

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarìa	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
10.048	3.951			2.339	2.319	40

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area di espansione in località Pontesasso.

L'attuazione dovrà rispettare tutte le prescrizioni contenute nel piano approvato con D.G.C. n. 363 del 03/09/2015

L'attuazione dovrà prevedere una viabilità per una superficie di circa 1.110 mq, e marciapiedi per una superficie di circa 327 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.

La previsione si trova in un'area delimitata dalla sponda destra del Rio Crinaccio, distante 620 m. e dalla sponda sinistra del Fosso della Congregazione, distante 494 m. quindi in condizioni sensibili in relazione agli aspetti legati alla dinamica fluvio torrentizia e al rischio idraulico caratterizzante l'area. in fase di attuazione si dovrà prevedere il consolidamento delle sponde dei due corsi d'acqua 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 ritenzione 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 eventuali edifici o manufatti 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.

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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure, richiedono ampi spazi come quelli a disposizione nel presente comparto, consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-117-PA
Sigla previgente	(Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.2.2-1 e 4.4.3-23)
Denominazione	Nuova area di verde attrezzato e area commerciale a Pontesasso
Strumento	Piano Attuativo
Località	Ponte Sasso
Tavola Centri abitati	Tav. n.41 "Ponte Sasso Nord"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.41 "Ponte Sasso Nord"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
21.860	0,056	1.220	0	D

Destinazioni d'uso:	Commerciale	1.120	medie strutture sino ad Ms1
	Turistico-ricreativa all'aria aperta	100	

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
21.860	2.500			16.610	2.500	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area di verde attrezzato posta a valle della ferrovia, in prossimità dell'arenile, in località Pontesasso, collegata ad un'area commerciale a monte della ferrovia

L'attuazione prevede nell'area verde lato spiaggia la realizzazione di un chiosco bar/ristorante per un massimo di 100 mq di ST. **Tale struttura dovrà essere del tipo stagionale o semistagionale, così come definita all'art.3 c.6 lett. c) e d) delle NTA del GIZC o in alternativa, localizzata esternamente alla "zona dei 100 metri" del GIZC, previa autorizzazione in deroga da parte di RFI, ai sensi dell'art.83 c.2 delle NTA del presente PRG.**

Nell'area a monte potrà essere realizzata una struttura commerciale per un massimo di 1.120 mq di ST.

Il Comparto deve realizzare viabilità pedonale per una superficie di circa 250 mq, come rappresentato nella tav. Struttura del Piano - Progetto di suolo.

Dovranno essere cedute all'amministrazione comunale le aree destinate a verde e parcheggio, mentre dovrà essere realizzato il parcheggio pubblico e di uso pubblico relativo alle destinazioni ammesse.

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 in un'area delimitata dalla sponda destra del Rio Crinaccio, distante 525 m. e dalla sponda sinistra del Fosso della Congregazione, distante 410 m. quindi in condizioni sensibili in relazione agli aspetti legati alla dinamica fluvio torrentizia e al rischio idraulico caratterizzante l'area. in fase di attuazione si dovrà prevedere il consolidamento delle sponde dei due corsi d'acqua considerando anche le eventuali opere previste per la riduzione del rischio idraulico.

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 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 ritenzione 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 eventuali edifici o manufatti 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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure, richiedono ampi spazi come quelli a disposizione nel presente comparto, consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-118-PA	(Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 57 a)
Sigla previgente	ST6-P47	(Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.2.2-1)
Denominazione	Intervento di riqualificazione a carattere turistico ricreativo a Ponte Sasso	
Strumento	Piano Attuativo	
Località	Ponte Sasso	
Tavola Centri abitati	Tav. n.42 "Ponte Sasso Sud"	
Tavola Spazi Aperti		
Tavola Struttura	Tav. n.42 "Ponte Sasso Sud"	

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
4.840	0,05	239	0	

Destinazioni d'uso	Turistico ricreativo	D
--------------------	----------------------	----------

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarìa	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
4.840					1.221	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area di riqualificazione urbanistica in località Pontesasso.

Il presente comparto potrà essere attuato mediante due subcomparti funzionalmente autonomi suddividendo in proporzione gli standard previsti e a condizione che venga realizzato un unico accesso dalla Statale.

Il Comparto, deve realizzare 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 in un'area delimitata dalla sponda destra del Rio Crinaccio, distante 890 m. e dalla sponda sinistra del Fosso della Congregazione, distante 165 m. quindi in condizioni sensibili in relazione agli aspetti legati alla dinamica fluvio torrentizia e al rischio idraulico caratterizzante l'area. in fase di attuazione si dovrà prevedere il consolidamento delle sponde dei due corsi d'acqua considerando anche le eventuali opere previste per la riduzione del rischio idraulico.

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 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 ritenzione 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 eventuali edifici o manufatti 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 GLZC 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.

AT	AT-120-PA
Sigla previgente	ST3-P39bis (Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.2.3-2)
Denominazione	Parco Urbano della città di Fano
Strumento	Piano Attuativo
Località	
Tavola Centri abitati	Tav. n.14 "Vallato"/n.17 "Aeroporto"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.14 "Vallato"/n.17 "Aeroporto"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
456.459		2.500		

Destinazioni d'uso:	Attrezzature Collettive	F
---------------------	-------------------------	----------

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
456.459						0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua l'area su cui dovrà sorgere il Parco Urbano della città di Fano.

Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, esteso all'intera area del comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano, approvato con D.G.C. n. 46/2019 tavola della Struttura del Piano-Progetto di Suolo

La ST max indicata non è comprensiva di quella esistente.

E' ammessa la costruzione di serre funzionali all'attività di promozione didattico-culturale dell'area la cui superficie non verrà computata nel calcolo della ST (Superficie Totale) massima prevista.

Oltre alla zona di verde pubblico indicata nelle tavole di Piano sono consentite zone per la viabilità, per parcheggi e zone per la viabilità ciclabile, le cui entità sono definite dal progetto del Piano Attuativo approvato, secondo le prescrizioni ivi contenute.

Condizionamenti geologici e sismici.

La previsione non è interessata da condizionamenti geologici, geomorfologici e geotecnici significativi; d'altra parte, per l'estensione dell'area interessata dalle modifiche e per le destinazioni previste si prescrive comunque che i progetti attuativi siano supportati da approfonditi studi geologici, idrogeologici e geotecnici, prospezioni dirette e indagini geofisiche per la completa caratterizzazione dei terreni. Inoltre una gran parte della previsione si trova in una zona non caratterizzata dagli studi di Microzonazione Sismica di secondo livello. Sono prescritti studi integrativi di microzonazione sismica coerenti con quelli approvati dall'Amministrazione Comunale; sulla base dei risultati verrà valutata la necessità di effettuare l'analisi di risposta sismica locale. La previsione si sviluppa in gran parte in destra idrografica del Canale degli Albani, con distanze dalla sponda di circa 15 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.

In relazione al Parere n. 3945/23 emesso dalla Regione Marche - Genio Civile Marche Nord, in fase attuativa si dovrà procedere con una valutazione approfondita dell'effettiva necessità e fattibilità del consolidamento della sponda del Canale degli Albani.

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, in parte, 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 le 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 e/o del reticolo superficiale esistente, le condizioni di recapito finale (art. 107 NTA PRG), raccogliere e regimare correttamente le acque meteoriche tramite fognatura meteorica o sistema opportunamente studiato, il cui progetto dovrà essere sviluppato in fase attuativa
- Privilegiare sistemi di drenaggio urbani sostenibili, aree verdi ribassate, zone umide, bacini di ritenzione e quant'altro utile ad aumentare il tempo di corrvazione e ridurre la velocità di scorrimento dell'acque,
- Privilegiare superfici permeabili o semi-permeabili anche per parcheggi e viabilità

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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico. Tali misure consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-121-PA	(Modifica inserita in seguito all'accoglimento delle Oss. nn. 260 a - 261 a)
Sigla previgente	ST3-P26	
Denominazione	Intervento residenziale in via del Santuario	
Strumento	Piano Attuativo	
Località		
Tavola Centri abitati	Tav. n.14 "Vallato"	
Tavola Spazi Aperti		
Tavola Struttura	Tav. n.14 "Vallato"	

STE	IT	ST		
Superficie Territoriale Comparto	(ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
6.071	0,20	1.214	30	

Destinazioni d'uso:	Residenziale	C
---------------------	--------------	----------

STE	SF	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
Superficie Territoriale Comparto	Superficie Fondiaria					
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
6.071	2.335			1.114	1.003	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua una zona residenziale di ricucitura in via del Santuario.

Il Comparto deve realizzare una viabilità per una superficie di circa 1619 mq, come rappresentato nella tavola della Struttura del Piano-Progetto di suolo tavola della Struttura del Piano-Progetto di Suolo

L'attuazione dovrà prevedere un'adeguata fascia di verde pubblico in adiacenza alle abitazioni esistenti ed il collegamento viario tra via della Croce e via del Santuario.

Le altezze massime degli edifici da realizzare dovranno essere metri 8,50.

Prescrizioni:

1. obbligo di previsione di una fascia di rispetto, di ampiezza almeno pari a ml.10, relativa al verde pubblico previsto a confine con le proprietà private;
2. L'area a parcheggio dovrà essere ubicata in posizione baricentrica rispetto alla viabilità di collegamento fra via del Santuario e via della Colonna con facoltà di accesso pedonale al citato parcheggio anche tramite l'area verde di comparto a beneficio delle abitazioni di via del Santuario confinanti. Tale accesso pedonale potrà prevedere l'apertura di cancelli privati su tale area a verde pubblico con apposizione della relativa servitù di passaggio pedonale a favore delle proprietà dominanti. La strada di collegamento finalizzata alla ricucitura viaria della zona dovrà essere coerentemente collocata lato monte in modo perimetrale al comparto senza fraporsi tra le vecchie e le nuove abitazioni.

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 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.

AT	AT-122 PA	(Modifica inserita in seguito all'accoglimento delle Oss. nn. 35 a-38 a)
Sigla provigente	STRALCIATA	(Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.4.3-24)
Denominazione	Campeggio a Pontesasse	
Strumento	Piano Attuativo	
Località	Pontesasse	
Tavola Centri abitati	Tav. n.41 "Pontesasse"	
Tavola Spazi Aperti		
Tavola Struttura	Tav. n.41 "Pontesasse"	

STE Superficie Territoriale- Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità- Territoriale	ST Superficie- Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
5.157	0,09	464		

Destinazioni d'uso:	Campeggio-	Ø
---------------------	------------	---

STE Superficie Territoriale- Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettive	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi- Pubblici	% Edilizia- Economica e- Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>%</i>
5.157	3.993				0	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area destinata a campeggio in località Pontesasse.

Il Comparto, dovrà realizzare il parcheggio pubblico nelle quantità riportate in tabella e la viabilità ciclopedonale per una superficie di circa 353 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.

La previsione si trova in un'area delimitata dalla sponda destra del Rio Grinaccio, distante 226 m. e dalla sponda sinistra del Fosso della Congregazione, distante 646 m. quindi in condizioni sensibili in relazione agli aspetti legati alla dinamica fluvio torrentizia e al rischio idraulico caratterizzante l'area. in fase di attuazione si dovrà prevedere il consolidamento delle sponde dei due corsi d'acqua 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. 106 NTA PRG), raccogliere e regimare correttamente le acque meteoriche tramite fognatura meteorica o sistema appropriato, il cui progetto dovrà essere sviluppato in fase attuativa
- Privilegiare sistemi di drenaggio urbani sostenibili, aree verdi ribassate, zone umide, bacini di ritenzione e quant'altro utile ad aumentare il tempo di corrivazione e ridurre la velocità di scorrimento dell'acqua, dimensionando i sistemi di drenaggio interni al lotto rispetto ad eventi biennali
- Realizzare eventuali edifici o manufatti in trasparenza idraulica (pilotis) e con rialzo del piano di calpestio di 50 cm rispetto all'attuale piano di campagna
- Evitare volumi interrati e semi interrati

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.

AT	AT-123-PA
Sigla previgente	ST6-P52
Denominazione	Intervento residenziale a Metaurilia
Strumento	Piano Attuativo
Località	Metaurilia
Tavola Centri abitati	Tav. n.26 "Metaurilia"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.26 "Metaurilia"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
3.941	0,20	797	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
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
3.941	1.549			1.204	1.188	0

Prescrizioni specifiche

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

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 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 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, 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 ritenzione 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

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.

AT	AT-124-PA
Sigla previgente	
Denominazione	Campeggio a Metaurilia
Strumento	Piano Attuativo
Località	Metaurilia
Tavola Centri abitati	Tav. n.26 "Metaurilia"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.26 "Metaurilia"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
25.652	0,09	2.308		

Destinazioni d'uso:	Campeggio	D
---------------------	-----------	----------

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
25.652						0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area destinata a campeggio in località Metaurilia
L'attuazione del comparto dovrà prevedere la realizzazione del sottopasso per il superamento della statale Adriatica Sud
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 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 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. La previsione ricade, in parte, 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 le 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, 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 ritenzione 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.

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.

AT	AT-126-PA
Sigla previgente	ST2-P01
Denominazione	Intervento residenziale in Via Kennedy
Strumento	Piano Attuativo
Località	
Tavola Centri abitati	Tav. n.09 "Centro Storico"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.09 "Centro Storico"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
2.466	0,30	740	19	

Destinazioni d'uso	Residenza	C
--------------------	-----------	----------

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
2.466	1.478				738	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un' area su via Kennedy.

L'attuazione del comparto secondo le condizioni/prescrizioni approvate con DCC n.214 del 12/09/2012 potrà avvenire tramite PCC. In alternativa l'attuazione potrà avvenire tramite Piano Attuativo esteso al comparto unitario secondo i parametri urbanistico/edilizi sopra definiti.

L'attuazione del presente comparto è subordinata alla realizzazione, a carico della ditta lottizzante, di una rotatoria all'incrocio delle vie Kennedy, Persiutti, Giustizia e Liscia secondo le indicazioni dell'Ufficio Mobilità Urbana per una superficie di circa 250 mq. e alla realizzazione del completamento della ciclabile di via della Giustizia.

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 15 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 10 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 e le condizioni di recapito finale (art. 107 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 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.

AT	AT-127-PA
Sigla previgente	ST2-P12
Denominazione	Verde Sportivo via Boccioni
Strumento	Piano Attuativo
Località	Trave
Tavola Centri abitati	Tav. n.8 "Trave"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.8 "Trave"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
6.512	0,19	1.237	0	

Destinazioni d'uso:	Verde Sportivo	F
---------------------	----------------	----------

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarìa	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
6.512				5.062	1.450	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua una nuova area di verde sportivo nella zona "Trave".

Le previsioni avranno attuazione mediante intervento diretto, subordinato ad un progetto planivolumetrico esteso all'intera area del comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano e conforme a tutte le prescrizioni delle singole zone omogenee che lo compongono. L'intervento potrà essere realizzato soltanto a seguito del suo convenzionamento.

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 442 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 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 e le condizioni di recapito finale (art. 107 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 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.

AT	AT-128-PA
Sigla previgente	ST2-P21
Denominazione	Zona Sportiva/ricreativa e pubblici esercizi in loc. Trave
Strumento	Piano Attuativo
Località	Trave
Tavola Centri abitati	Tav. n.8 "Trave"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.8 "Trave"

STE	IT	ST		
Superficie Territoriale Comparto	(ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
19.866	0,13	2.500		

Destinazioni d'uso:	Attrezzature Sportive - ricreative e pubblici esercizi	F
---------------------	--	----------

STE	SF	Standard	Standard	Standard	Standard	%
Superficie Territoriale Comparto	Superficie Fondiarie	Istruzione	Int. Collettivo	Verde Pubblico e Sport	Parcheggi Pubblici	Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
19.866					2.021	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua l'area di verde sportivo nella zona "Trave" dove sono previste attività sportive e ricreative.

Le previsioni avranno attuazione mediante intervento diretto, subordinato ad un progetto planivolumetrico esteso all'intera area del comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano. L'intervento potrà essere realizzato soltanto a seguito del suo convenzionamento.

Nei volumi esistenti è possibile insediare anche attività ricettive, tali spazi devono comunque essere complementari e connessi alla destinazione principale sportiva / ricreativa.

L'edificazione si dovrà concentrare sull'area F2 indicata con tratteggio nella tavola di variante approvata con DCC n. 79 del 27/04/2017.

Nel caso in cui in fase di progettazione sia verificata la necessità di sottoporre a procedura di verifica di VIA le opere comprese nel comparto in oggetto, si dovrà procedere mediante pianificazione attuativa con preventiva procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, anziché ad intervento diretto.

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. Arzillo, anche al fine di evitare possibili impaludamenti.

La previsione si trova alla distanza di circa 218 m. dalla sponda del T. Arzillo; 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" a 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.

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.

AT	AT-129-PA
Sigla previgente	ST5-P85 (Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.4.3-25)
Denominazione	Intervento residenziale a Sant'Orso
Strumento	Piano Attuativo
Località	Sant'Orso
Tavola Centri abitati	Tav. n.16 "Sant'Orso"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.16 "Sant'Orso"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
702	0,20	140	4	

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
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
702	532				170	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area residenziale nel Quartiere S.Orso.

L'attuazione del comparto secondo le condizioni/prescrizioni approvate con DCC n. 92 del 28/05/2013 potrà avvenire tramite PCC, **compresa la realizzazione del verde privato per 298 mq**. In alternativa l'attuazione potrà avvenire tramite Piano Attuativo esteso al comparto unitario secondo i parametri urbanistico/edilizi sopra definiti.

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, 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.

AT	AT-130-PA	DCC n. 189/2023 – emendamento n. 1
Sigla previgente	ST3_P06	(Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.2.3-2)
Denominazione:	Comparto a destinazione produttiva "Ex Zuccherificio"	
Strumento:	Piano Attuativo	
Località:		
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
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
235.108	0,18	41.400		

Destinazioni d'uso	Destinazioni ammesse in F3/Vg	1.400	F
	Produttivo	40.000	D

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
235.108	225.525			105.983		
	119.542	Produttivo				

Prescrizioni specifiche

Il comparto di cui alla presente scheda individua un'area sita in prossimità della foce del Fiume Metauro in cui erano presenti gli impianti dismessi per la produzione dello zucchero.

Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano e conforme a tutte le prescrizioni delle singole zone omogenee che lo compongono.

L'area di Verde Pubblico (F3/Vg ex F1) in cui sono ubicate le ex-vasche di decantazione costituirà la "porta di accesso" dell'area verde del Fiume Metauro e quindi dovrà essere bonificata e convenzionata all'uso pubblico.

Dovrà essere redatto uno studio di impatto del traffico su via Mattei con l'individuazione di misure di messa in sicurezza per la mobilità dolce.

Secondo quanto previsto nella Valutazione di incidenza delle opere previste nel PRG (scheda intervento 11) approvata con Decreto della P.F. Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali della Regione Marche n.70 del 08/07/2008 :

- la realizzazione della previsione di comparto ricadente in zona D è vincolata alla contestuale adozione di misure di mitigazione;
- nell'area concernente le ex vasche di decantazione, ricadente in zona F1, sono ammissibili soltanto interventi finalizzati alla conservazione degli habitat naturali presenti; qualora le operazioni di caratterizzazione conducano alla necessità di realizzare opere di bonifica, il relativo progetto dovrà essere sottoposto a valutazione di incidenza.

Si dovrà mantenere una fascia di rispetto inedificabile della larghezza di 20 m., della zona di esondazione del Fiume Metauro, cartografata nel P.A.I. dell'Autorità di Bacino Regionale con grado di rischio R2 e R4.

In sede di progettazione del relativo strumento urbanistico attuativo dovrà essere valutato con opportune verifiche idrauliche l'eventuale rischio di esondazione per l'intero comparto tenendo conto di un tratto significativo del corso d'acqua e delle relative opere accessorie, esteso a monte e a valle dell'area in oggetto. Il comparto dovrà essere assoggettato a verifica secondo il regolamento previsto nel D.M. 471/99 e nel caso di superamento dei valori consentiti dallo stesso decreto, si dovrà procedere alla bonifica e alla messa in sicurezza del sito, prima di iniziare la nuova previsione urbanistica.

E' vietato l'insediamento di industrie insalubri di I classe di cui al D.M. 05/09/1994 ("elenco delle industrie insalubri di cui all'art.216 del testo unico delle leggi sanitarie") e s.m.i.. In ogni caso dovranno essere previste zone di filtro e barriere, al fine di evitare nocumento alle zone abitative previa analisi dei venti dominanti.

Il comparto prevede la realizzazione di una viabilità per circa 9.583 mq. di superficie.

Condizionamenti geologici e sismici.

ZONA NORD: 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.

ZONA SUD: una parte della previsione è interessata da condizionamenti per fattori geomorfologici dovuti alle rilevanti modifiche morfologiche per 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. Una parte della previsione ha interazioni dirette con il corso d'acqua ed è interessata da condizionamenti per fattori geomorfologici dovuti alla presenza di scarpate di origine fluvio – torrentizia. I progetti attuativi dovranno essere supportati dalle verifiche di stabilità delle scarpate e la realizzazione di opere compatibili con la messa in sicurezza idraulica del corso d'acqua.

Considerata l'estensione dell'area interessata dalle modifiche e per le destinazioni previste si prescrive l'approfondimento della caratterizzazione sismica locale e, sulla base dei risultati ottenuti, l'eventuale analisi di risposta sismica locale.

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.

Le attività produttive ora dismesse comportano che i progetti attuativi debbano essere supportati da approfonditi studi ambientali per la completa caratterizzazione del suolo e del sottosuolo; le destinazioni previste dovranno essere valutate anche sulla base delle loro caratteristiche chimiche e chimico fisiche.

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 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:

- Si dovrà mantenere una fascia di rispetto inedificabile della larghezza di 20 m dal limite di esondazione del Fiume Metauro, fascia P2 cartografata, da destinare esclusivamente a verde. All'interno della perimetrazione P2 sono consenti esclusivamente gli interventi contemplati dagli articoli 7 e 9 delle NTA del PAI. La progettazione nell'ambito delle previsioni di comparto ricadenti nell'area inondabile P2 è subordinata ad una verifica tecnica da allegare al progetto, volta a dimostrare la compatibilità rispetto alla situazione di pericolosità e rischio dichiarato, ai sensi dell'articolo 9 comma 2 delle NTA del PAI
- Garantire quanto prescritto dal R.D. 523/1904 nella fascia di rispetto dei 10 m dal limite della particella demaniale
- Garantire l'invarianza idraulica secondo la L.R. 22/2011 e criteri applicativi DGR 53/2014 e smi
- Per quanto possibile limitare l'impermeabilizzazione delle superfici scoperte, privilegiando pavimentazioni permeabili o semi-permeabili
- Predisporre in fase attuativa il progetto della rete meteorica, dimensionata secondo opportuni tempi di ritorno, verificando puntualmente le condizioni di recapito finale (art. 107 NTA PRG) e raccogliendo e regimando in modo appropriato tutte le acque meteoriche gravanti sull'area del comparto. Eventuali nuovi recapiti di acque provenienti dall'area di interesse verso il Fiume Metauro dovranno essere autorizzati ai sensi del R.D. 523/1904 e dotati di sistemi antiriflusso.

In adeguamento al Parere n. 3945/23 della Regione Marche - Genio Civile Marche Nord "L'attuazione del comparto è subordinata all'attivazione della procedura di mitigazione delle condizioni di rischio secondo quanto indicato dall'art.23 delle NTA del PAI e sulla quale dovrà essere acquisito il parere favorevole dell'AUBAC."

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: Cisterne di raccolta, 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 D2, D3, D13, D14 delle Linee guida redatte dalla Regione Marche per la verifica per l'invarianza idraulica. Si escludono misure che prevedono infiltrazione a causa della possibile presenza di falda freatica a bassa profondità. Misure prescrittive:

- Garantire quanto prescritto dal R.D. 523/1904 nella fascia di rispetto dei 10 m dal limite della particella demaniale
- Per quanto possibile limitare l'impermeabilizzazione delle superfici scoperte, privilegiando pavimentazioni permeabili o semi-permeabili
- Predisporre in fase attuativa il progetto della rete meteorica, dimensionata secondo opportuni tempi di ritorno, verificando puntualmente le condizioni di recapito finale (Art. 107 NTA PRG) e raccogliendo e regimando in modo appropriato tutte le acque meteoriche gravanti sull'area del comparto. Eventuali nuovi recapiti di acque provenienti dall'area di interesse verso il Fiume Metauro dovranno essere autorizzati ai sensi del R.D. 523/1904 e dotati di sistemi antiriflusso

La scelta della soluzione più idonea sarà possibile nella successiva fase progettuale di attuazione del comparto in funzione delle caratteristiche architettoniche ed ecosistemiche richieste.

AT	AT-131-PA	DCC n. 189/2023 – emendamento n. 1
Sigla previgente	ST3_P37	(Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punti 4.4.3-26 e 4.2.3-2)
Denominazione:	Comparto direzionale e commerciale "Ex Zuccherificio – A"	
Strumento:	Piano Attuativo	
Località:		
Tavola CentriAbitati:	Tav. n 18 "Ex Zuccherificio"	
Tavola SpaziAperti:		
Tavola Struttura:	Tav. n 18 "Ex Zuccherificio"	

STE	IT	ST		
Superficie Territoriale Comparto	(ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
14.663	0,55	8.102		D

Destinazioni d'uso	Terziario/commerc.	8.102	medie strutture sino ad Ms3, superficie di vendita massima 2500 mq
--------------------	--------------------	-------	--

STE	SF	Standard	Standard	Standard	Standard	%
Superficie Territoriale Comparto	Superficie Fondiaria	Istruzione	Int. Collettivo	Verde Pubblico e Sport	Parcheggi Pubblici	Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
14.663					1.159	
	13.504					

Prescrizioni specifiche

Il comparto di cui alla presente scheda individua un'area con destinazione commerciale e direzionale in adiacenza al dismesso stabilimento dell'ex zuccherificio, lungo via Pisacane.

Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano Urbanistico Attuativo, esteso all'intera area del comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano e conforme a tutte le prescrizioni delle singole zone omogenee che lo compongono.

Le ulteriori prescrizioni sono:

- superficie commerciale massima pari a 2.701 mq con possibilità di insediamento di **"Medie strutture di vendita Ms3"**; **superiori-M2"**;
- in sede di piano attuativo è consentito stabilire maggiori altezze per la realizzazione di edifici a torre.

E' comunque fatta salva la verifica degli standard urbanistici previsti dal DM 1444/68 nonché le altre normative di settore.

In sede di progettazione del relativo strumento urbanistico attuativo dovrà essere valutato con opportune verifiche idrauliche l'eventuale rischio di esondazione per l'intero comparto tenendo conto di un tratto significativo del corso d'acqua e delle relative opere accessorie, esteso a monte e a valle dell'area in oggetto.

Il comparto dovrà essere assoggettato a verifica secondo il regolamento previsto nel DM 471/99 e s.m.i. e nel caso di superamento dei valori consentiti dallo stesso decreto, so dovrà procedere alla bonifica e alla messa in sicurezza del sito, prima di iniziare la nuova previsione urbanistica.

Data la prossimità del presente comparto AT-131-PA con il comparto AT-132-PA, la realizzazione di due o più strutture di vendita commerciali nei due comparti confinanti, in conformità alle previsioni del vigente PTC della Provincia di Pesaro e Urbino, non dovranno dare origine ad una concentrazione di medie strutture di vendita, in cui la superficie di vendita complessiva dei singoli esercizi raggiunga la dimensione di una grande struttura di vendita.

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.

Inoltre, per l'estensione dell'area interessata dalle modifiche e per le destinazioni previste si prescrive comunque che i progetti attuativi siano supportati da approfonditi studi geologici, idrogeologici e geotecnici, prospezioni dirette e indagini geofisiche per la completa caratterizzazione dei terreni. Si prescrive inoltre l'approfondimento della caratterizzazione sismica locale e, sulla base dei risultati ottenuti, l'eventuale analisi di risposta sismica locale.

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:

- Evitare volumi interrati o semi-interrati
- 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. 107 NTA PRG), raccogliendo e regimando correttamente le acque meteoriche

In adeguamento al Parere n. 3945/23 della Regione Marche - Genio Civile Marche Nord "L'attuazione del comparto è subordinata all'attivazione della procedura di mitigazione delle condizioni di rischio secondo quanto indicato dall'art.23 delle NTA del PAI e sulla quale dovrà essere acquisito il parere favorevole dell'AUBAC."

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, gallerie di infiltrazione, cisterne sotterranee, bacini di infiltrazione, vassoi, bacini di detenzione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure, richiedono ampi spazi come quelli a disposizione nel presente comparto, consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. 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.

La scelta della soluzione più idonea sarà possibile nella successiva fase progettuale di attuazione del comparto in funzione delle caratteristiche architettoniche ed ecosistemiche richieste.

AT	AT-132-PA	DCC n. 189/2023 – emendamento n. 1
Sigla previgente	ST3_P38	(Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.4.3-27)
Denominazione:	Comparto direzionale e commerciale "Ex Zuccherificio – B"	
Strumento:	Piano Attuativo	
Località:		
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
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
39.629	0,55	21.898		D

Destinazioni d'uso	Terziario/commerc.	21.898	medie strutture sino ad Ms3
--------------------	--------------------	--------	-----------------------------

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
39.629					3.133	
	36.496					

Prescrizioni specifiche

Il comparto di cui alla presente scheda individua un'area con destinazione commerciale e direzionale in adiacenza al dismesso stabilimento dell'ex zuccherificio, lungo via Pisacane

Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano Urbanistico Attuativo, esteso all'intera area del comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano e conforme a tutte le prescrizioni delle singole zone omogenee che lo compongono.

Le ulteriori prescrizioni sono:

- superficie commerciale massima pari a 7.299 mq con possibilità di insediamento di una "Media struttura di vendita";
- in sede di piano attuativo è consentito stabilire maggiori altezze per la realizzazione di edifici a torre.

E' comunque fatta salva la verifica degli standard urbanistici previsti dal DM 1444/68 nonché le altre normative di settore.

In sede di progettazione del relativo strumento urbanistico attuativo dovrà essere valutato con opportune verifiche idrauliche l'eventuale rischio di esondazione per l'intero comparto tenendo conto di un tratto significativo del corso d'acqua e delle relative opere accessorie, esteso a monte e a valle dell'area in oggetto.

Il comparto dovrà essere assoggettato a verifica secondo il regolamento previsto nel DM 471/99 e s.m.i. e nel caso di superamento dei valori consentiti dallo stesso decreto, si dovrà procedere alla bonifica e alla messa in sicurezza del sito, prima di iniziare la nuova previsione urbanistica.

Data la prossimità del presente comparto AT-132-PA con il comparto AT-131-PA, la realizzazione di due o più strutture di vendita commerciali nei due comparti confinanti, in conformità alle previsioni del vigente PTC della Provincia di Pesaro e Urbino, non dovranno dare origine ad una concentrazione di medie strutture di vendita, in cui la superficie di vendita complessiva dei singoli esercizi raggiunga la dimensione di una grande struttura di vendita.

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.

Inoltre, per l'estensione dell'area interessata dalle modifiche e per le destinazioni previste si prescrive comunque che i progetti attuativi siano supportati da approfonditi studi geologici, idrogeologici e geotecnici, prospezioni dirette e indagini geofisiche per la completa caratterizzazione dei terreni. Si prescrive inoltre l'approfondimento della caratterizzazione sismica locale e, sulla base dei risultati ottenuti, l'eventuale analisi di risposta sismica locale.

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 l'edificazioni di progetto nella porzione centro occidentale del lotto, lasciando una fascia libera sul margine orientale di almeno 30 metri dal limite dell'area esondabile, da destinare a verde ed evitando in questa fascia qualunque impermeabilizzazione
- All'interno della perimetrazione P2 sono consenti esclusivamente gli interventi contemplati dagli articoli 7 e 9 delle NTA del PAI. La progettazione nell'ambito delle previsioni di comparto ricadenti nell'area inondabile P2 è subordinata ad una verifica tecnica da allegare al progetto, volta a dimostrare la compatibilità rispetto alla situazione di pericolosità e rischio dichiarato, ai sensi dell'articolo 9 comma 2 delle NTA del PAI
- Evitare volumi interrati o semi-interrati
- 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. 107 NTA PRG), raccogliendo e regimando correttamente le acque meteoriche
- Per quanto possibile limitare l'impermeabilizzazione delle superfici scoperte, privilegiando pavimentazioni permeabili o semi-permeabili

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, gallerie di infiltrazione, cisterne sotterranee, bacini di infiltrazione, vassoi, bacini di detenzione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure, richiedono ampi spazi come quelli a disposizione nel presente comparto, consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. 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.

La scelta della soluzione più idonea sarà possibile nella successiva fase progettuale di attuazione del comparto in funzione delle caratteristiche architettoniche ed ecosistemiche richieste.

AT	AT-134-PA	(Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 43 a)
Sigla previgente	ST6_E04	(Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punti 4.2.2-1 e 4.2.3-2)
Denominazione:	Comparto misto albergo loc. Torrette	
Strumento:	Piano Attuativo	
Località:	Torrette	
Tavola CentriAbitati:	Tav. n 31 "Ponte Alto"; Tav. n 36 "Torrette nord"	
Tavola SpaziAperti:		
Tavola Struttura:	Tav. n 31 "Ponte Alto"; Tav. n 36 "Torrette nord"	

STE	IT	ST		
Superficie Territoriale Comparto	(ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	

166.350

Destinazioni d'uso				
	Residenziale	20.000		C
	Commerciale	2.500	medie strutture sino ad Ms3	D
	Turistica	6.000		D
	Servizi	800		F
	Servizi religiosi	3.600		F
	già realizzati			

STE	SF	Standard	Standard	Standard	Standard	%
Superficie Territoriale Comparto	Superficie Fondiarìa	Istruzione	Int. Collettivo	Verde Pubblico e Sport	Parcheggi Pubblici	Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
166.350	94.350		3.600	32.000	40.000	

già realizzati

Prescrizioni specifiche

Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano in scala 1:2000 e come riportato nella presente scheda.

La progettazione dei nuovi edifici dovrà basarsi sui concetti di architettura eco-sostenibile, studiando attentamente le forme più adeguate di contenimento energetico e di produzione di energia tipo rinnovabile.

Dovrà inoltre essere adeguatamente progettato il sistema del verde di pertinenza con lo studio delle più adeguate e corrette alberature di schermo e di protezione nelle diverse stagioni. Comprese all'interno di tali quantità possono essere previste una serie di funzioni integrate alla residenza quali gli spazi destinati ad uffici privati, studi professionali e sedi di associazioni (se di superficie inferiore a 200 mq.); esercizi di vicinato, compresi gli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande; attività per la fornitura di servizi attinenti le telecomunicazioni e la telematica, l'informazione turistica, il multimediale; laboratori artistici e botteghe artigiane; artigianato di servizi personali e residenziali e diverse da industrie insalubri di prima e seconda classe. Tali funzioni integrate potranno avere complessivamente una superficie massima pari al 20% di quella complessiva residenziale.

Il numero massimo di piani realizzabile è pari a 2 per tutte le tipologie utilizzate.

La superficie commerciale può essere realizzata nell'area compresa tra la Statale e la linea ferroviaria. In tale area è possibile il riuso a fini turistici e commerciali della vecchia casa esistente accorpando anche la superficie del fabbricato da demolire per la realizzazione della rotatoria. Per il posizionamento della rotatoria e del nuovo sottopasso occorre fare riferimento alla tavola della serie "STRUTTURA DEL PIANO progetto di suolo".

La superficie turistica di 6.000 mq è comprensiva della superficie esistente dell'ex albergo Torrette e delle strutture annesse.

La pista ciclabile prevista a Sud Ovest che unisce Via De Chirico e Via Colle Marino dovrà essere realizzata all'interno del comparto.

Il valore della superficie fondiaria indicata nella scheda è comprensivo anche delle aree relative alle sedi stradali.

Lo standard a parcheggio pubblico di 40.000 mq è comprensivo delle quantità a standard relative a tutte le funzioni previste. Le previsioni potranno essere attuate attraverso stralci funzionali come indicato nella tavola sopra indicata. E' consentita la suddivisione del presente comparto in più comparti funzionalmente autonomi nell'ambito dell'approvazione del piano attuativo unitario.

Condizionamenti geologici e sismici:

La previsione è condizionata ai risultati degli approfondimenti degli studi di Microzonazione Sismica.

Inoltre per l'estensione dell'area interessata dalle modifiche e per le destinazioni previste si prescrive comunque che i progetti attuativi siano 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 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.

la compatibilità idraulica della trasformazione urbanistica in esame risulta positiva alle seguenti prescrizioni:

- L'attuazione delle previsioni urbanistiche è subordinata all'adeguamento del Rio di Marsigliano allo smaltimento delle portate Tr 200 anni attese, individuate sulla base di un puntuale studio idraulico da realizzare nella fase attuativa, con particolare attenzione all'inadeguatezza del corso d'acqua in corrispondenza dei manufatti di attraversamento; lo studio idraulico ed il progetto degli interventi di sistemazione idraulica del Rio di Marsigliano dovranno essere approvati preventivamente dall'Autorità Idraulica Competente

- Indipendentemente dagli esiti degli studi idraulici, si dovrà prevedere un limite di rispetto dal piede dell'argine o ciglio di sponda del corso d'acqua demaniale pari a m.10 che andrà destinato a verde.

- Indipendentemente dagli interventi di adeguamento del corso d'acqua le aree attualmente perimetrate in P2 dovranno essere lasciate a verde e gli interventi ammessi sono solo ed esclusivamente quelli previsti dall'articolo 7 e 9 delle NTA del PAI

In adeguamento al Parere n. 3945/23 della Regione Marche - Genio Civile Marche Nord si prescrive, a titolo cautelativo, una fascia a verde di rispetto ribassata e permeabile lungo il Rio Marsigliano, della profondità minima di circa 80 m a partire dal limite del demanio idrico riportato nella mappa catastale, in modo da garantire una maggior distanza di sicurezza, dal fosso e dall'area inondabile perimetrata nel PAI, della zona di previsione destinata allo stazionamento di camper e quindi caratterizzata da una maggiore classe di esposizione al rischio, a seguito del manifestarsi di esondazioni/allagamenti.

- In fase attuativa dovrà essere verificata l'ufficiosità idraulica dei fossi privati e dei relativi recapiti, in relazione all'apporto derivante dai nuovi assetti delle aree urbanistiche afferenti agli stessi, attraverso puntuali verifiche idrauliche

- 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~~ 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 ritenzione 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, salvo produzione di studi idraulici che dimostrino l'assenza di rischio derivante da fenomeni di flash floods, approvati dall'Autorità idraulica competente

- Evitare volumi interrati o semi-interrati, salvo produzione di studi idraulici che dimostrino l'assenza di rischio derivante da fenomeni di flash floods, approvati dall'Autorità idraulica competente

Nella fase di progettazione esecutiva degli interventi dovranno essere rispettate le indicazioni previste dalle N.T.A. del Piano GLZC con particolare riferimento all'art. 22 e al comma 11 dell'art. 3.

AT	AT-135-PA	(Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 167-a)
Sigla previgente	STRALCIATA	(Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.4.3-28)
Denominazione:	Comparto residenziale di ricucitura urbana – Della Robbia-Pellipario	
Strumento:	Piano Attuativo	
Località:	Paleotta	
Tavola CentriAbitati:	Tav. n.5 "Paleotta"; Tav. n.6 "Porto"	
Tavola SpaziAperti:		
Tavola Struttura:	Tav. n.5 "Paleotta"; Tav. n.6 "Porto"	

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
4.279	0,20	856	24	

Destinazioni d'uso	Residenza	€
--------------------	-----------	---

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarìa	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
4.279	2.154			984	316	

Prescrizioni specifiche

~~Il comparto è relativo ad un'area di ricucitura urbana a destinazione residenziale, tra Via Pellipario e Della Robbia~~

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

~~Il Comparto deve realizzare una strada di raccordo tra le vie Pellipario e Della Robbia, così come rappresentato nella tavola della Struttura del Piano Progetto di suolo, per una superficie di circa 1030 mq~~

~~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 497 mq~~

~~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:~~

~~• Per non creare possibili destabilizzazioni a carico della scarpata del Torrente Arzilla andrà mantenuta una zona di rispetto, della larghezza non inferiore a 20 metri dal ciglio della stessa~~

~~• Su tale fascia, da destinarsi a verde, andranno minimizzate le movimentazioni di terreno per sterri e riporti e l'apertura di fronti di scavo importanti anche temporanei~~

~~• 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 PRC) e raccogliere e regimare correttamente le acque meteoriche~~

AT	AT-137-PA	(Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 222 a - 111 a)
Sigla previgente		(Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punti 4.4.3-29 4.2.3-2)
Denominazione:	Comparto per servizi alle attività produttive	
Strumento:	Piano Attuativo	
Località:	Z.I. Bellocchi	
Tavola CentriAbitati:	Tav. n 34 "ZI Bellocchi Ovest"; Tav. n 35 "ZI Bellocchi Centro"	
Tavola SpaziAperti:		
Tavola Struttura:	Tav. n 34 "ZI Bellocchi Ovest"; Tav. n 35 "ZI Bellocchi Centro"	

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
45844 9.138		4694 1.828		in aggiunta alla ST esistente

Destinazioni d'uso	Servizi per Attività produttive	D
--------------------	---------------------------------	---

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
45844 9.138				1.000	1.000	

Prescrizioni specifiche
Il comparto è relativo ad un'area per servizi alle attività produttive tra via VIII Strada e via Vampa
Il Comparto deve realizzare servizi complementari alle attività produttive (es.: mensa e relativi servizi, sale ricreative,area per le visite mediche ed il pronto soccorso) La Superficie Totale del comparto deriva dall'utilizzo della ST relativa agli edifici esistenti in aggiunta alla ST derivante dall'applicazione dell'indice IT pari a 0,20 mq/mq, applicato sui mappali distinti al NCEU al foglio 101, nn. 906-104-45/parte, per una superficie territoriale di 8472 9.138 mq.
H max 40 ml 8,50 ml
Condizionamenti geologici e sismici: Una limitata parte della previsione, in gran parte già edificata, ha interazioni dirette con il corso d'acqua ed è interessata da condizionamenti per fattori geomorfologici dovuti alla presenza di scarpate di origine fluvio-torrentizia; deve essere rispettata la fascia di tutela assoluta di almeno 10 m. di distanza dalla sponda o dal piede dell'argine, che deve essere lasciata libera da qualsiasi edificazione o altra infrastruttura compresi pozzi e recinzioni; sono ammesse modifiche morfologiche esclusivamente per eventuali opere di messa in sicurezza idraulica e manutenzione delle sponde. I progetti attuativi dovranno essere supportati dalle verifiche di stabilità dello scarpato e la realizzazione di opere compatibili con la messa in sicurezza idraulica del corso d'acqua. 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 se attuata nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- In fase attuativa effettuare uno specifico studio idraulico, che consideri un tratto sufficientemente esteso a monte ed a valle dell'area in esame e che dovrà essere preventivamente valutato ed autorizzato dall'Autorità idraulica competente, e che tenga conto dello stato di attuazione degli interventi realizzati e da realizzare a carico del Fosso della Carrara, in modo da valutare in modo univoco lo scenario di pericolosità idraulica dell'area, visto che è prevista la deviazione del Fosso dalla superstrada fino all'immissione nel Canale Albani
- I nuovi manufatti edilizi dovranno avere piano di calpestio posto ad una quota superiore di 50 cm rispetto al livello di piena Tr 200 anni individuato all'interno dell'alveo del Fosso della Carrara, derivante dall'apposito studio idraulico descritto in precedenza
- Dal fosso demaniale dovranno essere comunque mantenute le distanze minime fissate dal R.D. n.523/1904
- Garantire l'invarianza idraulica secondo la L.R. 22/2011 e criteri applicativi DGR 53/2014 e smi, privilegiando la realizzazione di vasche di laminazione, con rilascio tarato
- Verificare la consistenza delle reti fognarie meteoriche esistenti, 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
- Privilegiare le superfici permeabili e semi-permeabili ed i sistemi di drenaggio urbano sostenibile

In adeguamento al Parere n. 3945/23 della Regione Marche - Genio Civile Marche Nord, si rievoca che dalla Mappa dei corsi d'acqua demaniali emerge come il comparto in esame si trova in sinistra idraulica del Fosso della Carrara, quasi alla confluenza con il Canale Albani, mentre il Fiume Metauro è posto ad una distanza di circa 1 km in linea d'aria. Dalla rimodulazione del perimetro della previsione l'area si trova ad una distanza di circa 170 m dalla sponda del Fosso della Carrara e separato da questo da un'estesa area verde e tessuto urbanizzato esistente.

Dalla consultazione del RIM non emergono altri corsi d'acqua significativi nella area, così come non sono segnalate esondazioni storiche dirette sull'area del comparto. L'area non è mappata come soggetta a fenomeni di flash flood. Rispetto alla perimetrazione P2 del Fiume Metauro l'area risulta assai più rialzata, oltre 4 m, rispetto alla fascia di esondabilità, per cui è da ritenersi in sicurezza idraulica, così come il Canale Albani, posto ad una quota assai più depressa e di origine artificiale e regolato, non è in grado di produrre allagamenti verso l'area di interesse.

Rispetto al fosso della Carrara, dall'analisi del DTM risulta che la morfologia del terreno sale dalla sponda del corso d'acqua verso ovest, ovvero verso l'area del comparto di interesse; la quota della sponda del Fosso della Carrara è pari a 27.20 m s.l.m., mentre il lotto presenta una quota morfologicamente più rialzata, essendo posizionata a circa 28.50 m s.l.m., ovvero circa 1.3 m più alta rispetto alla quota spondale e pertanto tale da non essere interessato da possibili interazioni con le dinamiche fluviali del Fosso della Carrara. Per l'attuazione del lotto si attueranno comunque misure di mitigazione, come successivamente descritte.

Rispetto agli interventi a carico del Fosso della Carrara, la vecchia scheda di PRG denominata ST5_P37 e la nuova previsione denominata PN-05-PA riportano un corposo set di prescrizioni a carico del Fosso della Carrara, fra cui la realizzazione di un fosso deviatore con conseguente declassamento dell'attuale tracciato a ramo secondario.

Stante quanto sopra riportato, considerato che il tracciato del corso d'acqua è stato anche oggetto di recenti interventi e data la natura della previsione, che riguarda la realizzazione di servizi complementari alle attività produttive (mesa, sale ricreative, aree per visite mediche, etc...), in una zona già fortemente urbanizzata, si conclude che la compatibilità idraulica della trasformazione urbanistica in esame risulta positiva se attuata nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- I nuovi manufatti edilizi dovranno comunque avere piano di calpestio posto ad una quota superiore di 50 cm rispetto all'attuale quota del terreno, posizionandosi pertanto a +1.80 m rispetto alla quota spondale del Fosso della Carrara;
- Lasciare sgombera la zona a verde interposta fra previsione e fosso, in modo che la stessa possa fungere da area di laminazione naturale;
- Vietare piani interrati o semi-interrati;
- Garantire l'invarianza idraulica secondo la L.R. 22/2011 e criteri applicativi DGR 53/2014 e smi, privilegiando la realizzazione di vasche di laminazione, con rilascio tarato
- Verificare la consistenza delle reti fognarie meteoriche esistenti, 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
- Privilegiare le superfici permeabili e semi-permeabili ed i sistemi di drenaggio urbano sostenibile

AT	AT-140-PA	(Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 118 a)
Sigla prevalgente		
Denominazione:	Comparto residenziale di espansione - "Rosciano B"	
Strumento:	Piano Attuativo	
Località:		
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
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
16.548	0,19	3.000	75	

Destinazioni d'uso	Residenza	C
---------------------------	-----------	----------

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
16.548	5.905			4.390	1.935	40%

Prescrizioni specifiche

Il comparto è relativo ad un'area di espansione a destinazione residenziale a Rosciano
Il Comparto deve realizzare il verde pubblico e il parcheggio pubblico nelle quantità riportate in tabella.
Il comparto dovrà contribuire alla realizzazione della rotatoria che lo lambisce, in quota parte assieme ai comparti adiacenti ST5_P15 e AT-56-PA.
E' prevista la realizzazione di una viabilità carrabile che colleghi la strada di lottizzazione del comparto ST5_P15, attuato, con la rotatoria prevista all'incrocio di via Forcolo e strada di Mezzo
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. 107 NTA PRG), raccogliere e regimare correttamente le acque meteoriche tramite fognatura meteorica, il cui progetto dovrà essere sviluppato in fase attuativa

AT	AT-141-PA	(Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 267 a)
Sigla previgente		
Denominazione:	Comparto di ricucitura urbana "San Lazzaro 1"	
Strumento:	Piano Attuativo	
Località:		
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
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
3.804	0,116	441	11	

Destinazioni d'uso	Residenza	C
--------------------	-----------	---

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
3.804	1.455			1.344	659	

Prescrizioni specifiche

Il comparto è relativo ad un'area di ricucitura a destinazione residenziale in zona San Lazzaro

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

Il comparto dovrà realizzare il collegamento ciclopeditone, per una superficie di circa 345 mq, 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.
La previsione ricade totalmente 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 le 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.
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 reti fognarie meteoriche esistenti, 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

AT	AT-142-PA	(Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 268 a)
Sigla previgente		
Denominazione:	Comparto di ricucitura urbana "San Lazzaro 2"	
Strumento:	Piano Attuativo	
Località:		
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
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
11.414	0,116	1.324	33	

Destinazioni d'uso	Residenza	C
---------------------------	------------------	----------

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>%</i>
11.414	1.872			7.690	1.062	

Prescrizioni specifiche

Il comparto è relativo ad un'area di ricucitura a destinazione residenziale in zona San Lazzaro

Il Comparto deve realizzare il parcheggio pubblico e cedere le aree di verde pubblico nelle quantità riportate in tabella.

Il comparto dovrà realizzare il collegamento ciclopeditone, per una superficie di circa 786 mq, 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.

La previsione ricade in parte 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.

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. 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

AT		AT-143-PA		(Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 234 a)	
Sigla previgente		(Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.2.2-1)			
Denominazione:		Comparto a destinazione mista "Coomarpesca"			
Strumento:		Piano Attuativo			
Località:					
Tavola CentriAbitati:		Tav. n 6 "Porto"			
Tavola SpaziAperti:					
Tavola Struttura:		Tav. n 6 "Porto"			

STE	IT	ST		
Superficie Territoriale Comparto	(ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
Mq	Mq/Mq	Mq	N.	
3.189		1.046		

Destinazioni d'uso:				
Residenza	0,60	913	23	C
Comm.le/Direz.le		133	in aggiunta alla ST esistente	D
Servizi		100	ST esistente	F

STE	SF	Standard	Standard	Standard	Standard	%
Superficie Territoriale Comparto	Superficie Fondiarie	Istruzione	Int. Collettivo	Verde Pubblico e Sport	Parcheggi Pubblici	Edilizia Economica e Popolare
Mq	Mq	Mq	Mq	Mq	Mq	%
3.189	3.189					
	1.521	Residenza				
	1.668	Comm.le/Direz.le/Servizi				

Prescrizioni specifiche	
Il comparto è relativo ad un'area a destinazione residenziale-commerciale-direzionale e servizi tra viale Adriatico e viale Alighieri	
L'attuazione dovrà rispettare le quantità edificatorie e le destinazioni d'uso soprariportate.	
L'edificazione dovrà rispettare la distanza tra edifici ai sensi dell'art. 9 del DM n. 1444/1968	
Dovrà essere ceduta al Comune, quale opera di urbanizzazione secondaria, una porzione della "Casa del Marinaio", per una una superficie ST di almeno mq. 100, finita e rifinita.	
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. Considerate le attività produttive un tempo svolte nell'area le indagini dovranno caratterizzare completamente i terreni; le destinazioni previste dovranno essere valutate anche sulla base delle loro caratteristiche chimiche e chimico fisiche. <u>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.</u>	

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 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**

AT	AT-144-PA	(Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 37 a - 208 a)		
Sigla previgente	ST5-P10 parte	(Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.2.3-2)		
Denominazione	Intervento residenziale Via Gualteruzzi 2			
Strumento	Piano Attuativo			
Località	Rosciano			
Tavola Centri abitati	Tav. n.20 "Rosciano Nord"			
Tavola Spazi Aperti				
Tavola Struttura	Tav. n.20 "Rosciano Nord"			
STE	IT	ST		
Superficie Territoriale Comparto	(ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
Mq	Mq/Mq	Mq	N.	
6.938	0,12	833	21	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C
--------------------	--------------	---

Superficie Comparto	Superficie fondiaria	Standard Istruzione	Standard Int.Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% ERP
Mq	Mq	Mq	Mq	Mq	Mq	%
6.938	1.614			4.613	711	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla seguente scheda individua un'area residenziale situata tra via Gualteruzzi e la strada nazionale Flaminia.

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

Il disegno urbanistico del presente comparto, così come riportato nella tav. Struttura del Piano-Progetto di suolo, è vincolante.

Condizionamenti geologici e sismici.

In corrispondenza del settore Ovest del comparto lo studio evidenzia la presenza di fattori geomorfologici quiescenti con grado di pericolosità geologica elevata (FG3g-FG3t), laddove sono riscontrabili in sito irregolarità topografiche e il pendio risulta sistemato a gradoni.

In adeguamento al Parere n. 3945/23 della Regione Marche - Genio Civile Marche Nord si prescrive:

- la completa stabilizzazione del settore Ovest dell'area mediante realizzazione di adeguate opere di contenimento e drenaggi, atti a conseguire la stabilità a lungo termine del pendio e la salvaguardia delle strutture e infrastrutture limitrofe;
- la porzione di cui sopra sarà destinata a standard, mentre l'edificazione andrà concentrata nel settore Est che presenta migliori caratteristiche geomorfologiche."

~~La previsione è condizionata per la presenza di fattori geomorfologici quiescenti ed elevato pendenza.~~

Sono prescritte indagini e prospezioni per la verifica delle effettive caratteristiche geotecniche dei terreni, le condizioni idrogeologiche, la verifica di stabilità dei versanti presso le porzioni più acclivi e interessate da fattori geomorfologici quiescenti (frana quiescente presso il fronte ovest del comparto).

~~I progetti attuativi dovranno prevedere presso il versante interessato dalla frana quiescente e alla sua base opere di contenimento adeguatamente dimensionate.~~

~~Presso il fronte ovest del comparto dovrà essere lasciata libera da edificazioni, preferibilmente "a verde" una fascia terreno dell'ampiezza non inferiore a 10 m. dalla base del versante destinata ad accogliere eventuali altre opere di contenimento.~~

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, 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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-145-PA	(Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 128 a)
Sigla previgente	ST6-P19 parte	(Modifica inserita in seguito al Dec. Prov. n. 70/2025 – punto 4.4.3-21)
Denominazione	Nuova area commerciale in località Torrette 2	
Strumento	Piano Attuativo	
Località	Torrette	
Tavola Centri abitati	Tav. n.40 "Torrette sud"	
Tavola Spazi Aperti		
Tavola Struttura	Tav. n.40 "Torrette sud"	

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
5.703	0,35	1.996	0	D

Destinazioni d'uso	Commerciale	medie strutture di vendita sino ad Ms3 Ms2
	sono ammesse concentrazioni ai sensi dell'art. 37 del Reg. del Commercio n. 4/2022	

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
5.703	3.368				2.335	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua una zona a carattere commerciale e/o direzionale tra Torrette e Pontesasso.

Il progetto planivolumetrico dovrà prevedere una fascia di rispetto da riservare a parcheggio e verde lungo la strada statale Adriatica.

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

Data la prossimità del presente comparto AT-145-PA con il comparto AT-109-PA, la realizzazione di due o più strutture di vendita commerciali nei due comparti confinanti, in conformità alle previsioni del vigente PTC della Provincia di Pesaro e Urbino, non dovranno dare origine ad una concentrazione di medie strutture di vendita, in cui la superficie di vendita complessiva dei singoli esercizi raggiunga la dimensione di una grande struttura di vendita.

Condizionamenti geologici e sismici.

Una parte della previsione è interessata da condizionamenti per fattori geomorfologici dovuti alle rilevanti modifiche morfologiche per 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 è condizionata ai risultati degli approfondimenti degli studi di Microzonazione Sismica. 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 450 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 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. 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.

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 ritenzione 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

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: bacini di infiltrazione, zone umide, stagni, da prevedersi nelle aree con destinazione verde pubblico oppure sistemi modulari geocellulari da prevedersi nelle aree con destinazione parcheggi. Tali misure, richiedono ampi spazi come quelli a disposizione nel presente comparto, consentono una buona riduzione del volume di deflusso e della velocità di deflusso rilasciati a valle. Si faccia riferimento per maggiori dettagli 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.

AT	AT-146-PA (Modifica in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 193 a)
Sigla previgente	ST2-P15
Denominazione	Comparto residenziale Via del Torrente 2
Strumento	Piano Attuativo
Località	Trave
Tavola Centri Abitati	Tav. n.8 "Trave"
Tavola Spazi Aperti	
Tavola Struttura	Tav. n.8 "Trave"

STE Superficie Territoriale Comparto	IT (ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	ST Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
5.614	0,20	1.123	28	

Destinazioni d'uso	Residenziale	C
--------------------	--------------	---

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
5.614	3.213			888	757	0

Prescrizioni specifiche

Il Comparto individua un'area residenziale di completamento in località Trave, a completamento e ridefinizione del margine insediativo

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

Il Comparto deve realizzare la viabilità per una superficie di circa 756 mq.

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 170 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 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 positiva con una verifica semplificata senza la necessità di verifiche più approfondite alle seguenti prescrizioni:

- Per non creare possibili destabilizzazioni a carico della scarpata del Torrente Arzilla andranno minimizzate le movimentazioni di terreno per sterri e riporti o l'apertura di fronti di scavo importanti anche temporanei
- 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

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.

AT	AT-148-PA (Modifica in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 85 a)
Sigla previgente	ex PN 08 parte
Denominazione	Comparto residenziale a Tombaccia
Strumento	Piano Attuativo
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
<i>Mq</i>	<i>Mq/Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>N.</i>	
11.447	0,28	3.230		

Destinazioni d'uso	Residenziale	3.180	80	C
	Attrezzature interesse comune F2-Sd	50		F

STE Superficie Territoriale Comparto	SF Superficie Fondiarie	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	<i>Mq</i>	%
11.447	6.360		100	1.821	1.457	40

Prescrizioni specifiche

Il Comparto di cui alla presente scheda individua una nuova area di ricucitura, a destinazione residenziale, del tessuto esistente della frazione di Tombaccia.

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

Comprese all'interno di tali quantità possono essere previste una serie di funzioni integrate alla residenza quali gli spazi destinati ad uffici privati, studi professionali e sedi di associazioni (se di superficie inferiore a 200 mq.); esercizi di vicinato, compresi gli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande; attività per la fornitura di servizi attinenti le telecomunicazioni e la telematica, l'informazione turistica, il multimediale; laboratori artistici e botteghe artigiane; artigianato di servizi personali e residenziali e diverse da industrie insalubri di prima e seconda classe. Tali funzioni integrate potranno avere complessivamente una superficie massima pari al 20% di quella complessiva residenziale. Il numero massimo di piani realizzabile è pari a 2 per tutte le tipologie utilizzate.

Condizionamenti geologici e sismici.

La previsione non è interessata da condizionamenti geologici, geomorfologici e geotecnici, significativi; d'altra parte, per l'estensione dell'area interessata dalle modifiche e per le destinazioni previste si prescrive comunque che i progetti attuativi siano supportati da approfonditi studi geologici, idrogeologici e geotecnici, prospezioni dirette e indagini geofisiche per la completa caratterizzazione dei terreni. Si prescrive inoltre l'approfondimento della caratterizzazione sismica locale e, sulla base dei risultati ottenuti, l'eventuale analisi di risposta sismica locale.

Compatibilità idraulica.

Dalla Mappa dei corsi d'acqua demaniali emerge come il comparto in esame si trova in destra idraulica del Fiume Metauro, da cui dista circa 600 m in linea d'aria. Il lotto non è interessato da pericolosità idraulica P2, sebbene il limite della fascia esondabile sia posto ad una distanza di circa 200 m in linea d'aria dal margine della previsione.

Non risultano esondazioni storiche nell'area e criticità derivanti dalla consultazione del RIM. L'area non è perimetrata come zona soggetta a fenomeni di flash flood. Dalla consultazione del Piano GIZC emerge come l'area in esame non è interessata da pericolosità costiera.

Dall'analisi del DTM risulta che il terreno salga procedendo verso est; il limite della perimetrazione P2 è più basso di almeno un metro rispetto all'area di interesse, per cui non è ipotizzabile che il comparto possa essere interessato da possibili interazioni con le dinamiche fluviali.

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. 107 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 di scarpata fluviale, al fine di non instabilizzarla

Invarianza idraulica.

Misure compensative suggerite: 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 dettagli 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.