

ISTRUTTORIA REFUSI

14/05/2026

Si propone di andare in Delibera di Consiglio comunale per correggere una serie di errori materiali o refusi emersi nel corso dei primi mesi di attuazione del PRG2023 così come approvato, in analogia a quanto consentito dalla LR 19/2023 art. 14 c. 19, lettera a).

Legge Regionale Marche 19/2023

Art. 14 (Piano urbanistico generale unico - PUG)

19. Ferma restando la coerenza con il PUG ai sensi del comma 7, non costituiscono varianti e sono assunte dal Comune con deliberazione consiliare le modifiche della componente regolativa che riguardino:

- a) la correzione di errori materiali o l'eliminazione di contraddizioni tra gli elaborati della componente regolativa che possano essere univocamente risolte;
- b) le modifiche di limitata entità relative a infrastrutture e attrezzature pubbliche o di uso pubblico;
- c) le modificazioni parziali ai singoli tipi di intervento, senza incrementi di volumetria, sempre che non conducano alla ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per i quali il PUG abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal PUG fra i beni culturali e paesaggistici e non incidano sul dimensionamento del PUG, fermo restando il rispetto dell'articolo 21;
- d) la destinazione delle dotazioni urbanistiche di cui all'articolo 21 ad altra destinazione tra quelle previste nell'ambito delle destinazioni proprie delle dotazioni urbanistiche medesime, fermo restando il rispetto delle quantità complessive di cui al medesimo articolo 21.

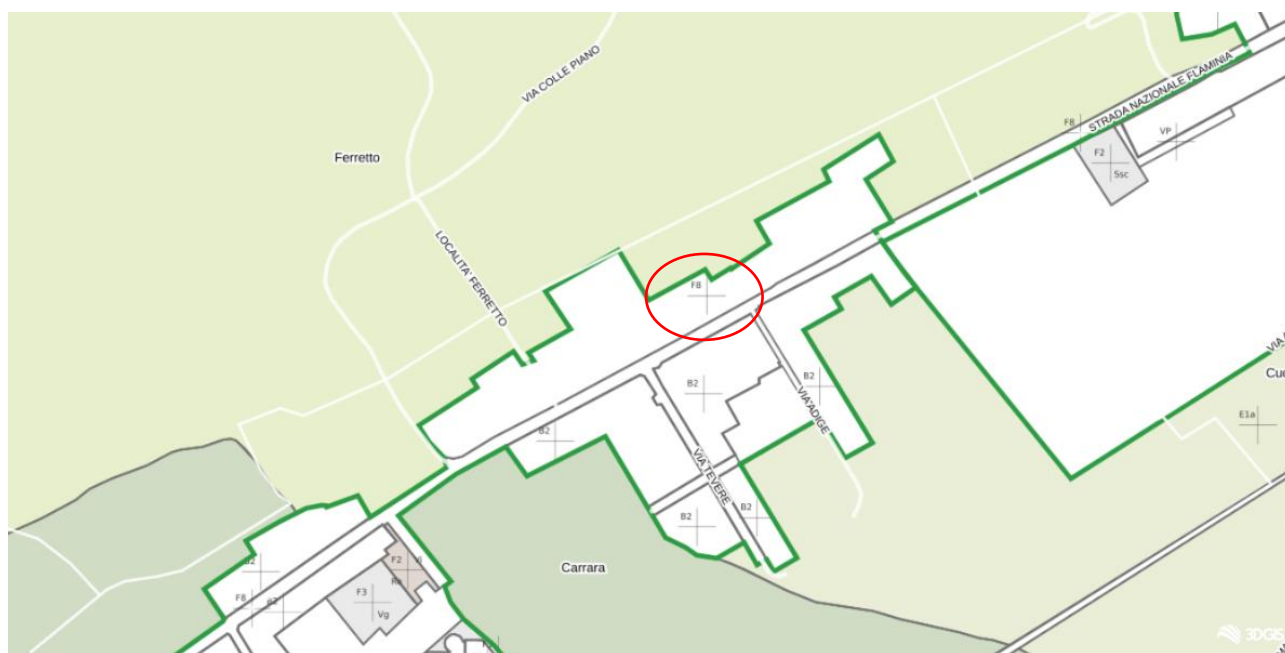
20. Si intende per modifica di limitata entità di cui alla lettera b) del comma 19 quella che, nel rispetto dei parametri, delle regole e dei criteri appositamente fissati dal PUG, interessa una parte minoritaria dell'esistente oggetto di intervento, comunque inferiore al 20 per cento, e con modesta portata funzionale rispetto a quella propria dell'esistente medesimo.

21. Le proposte di modifica di cui alle lettere b) c) e d) del comma 19 sono trasmesse alla Regione, alla Provincia territorialmente competente e al Ministero della cultura per eventuali osservazioni da far pervenire al Comune nel termine di venti giorni dal ricevimento della proposta medesima. Alle modifiche di cui al primo periodo si applica il **comma 3 dell'articolo 6 del d.lgs.152/2006**.

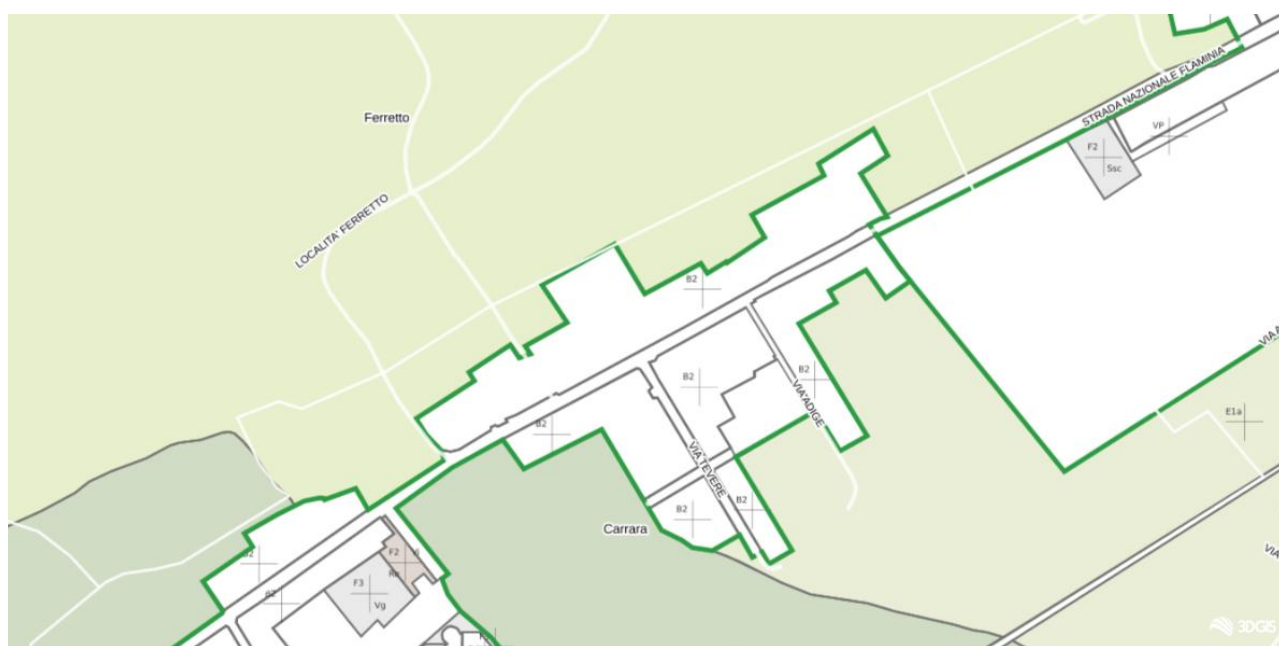
REFUSI	3
1. Erronea classificazione F8 – strada, di zona B2.....	3
2. Rettifica del tracciato della “Strada delle Barche” in loc. Madonna Ponte	5
3. Rettifica localizzazione pozzo del Mattatoio	6
4. Da B1-Vi a B2 di edificio demolito.....	7
5. Erronea assegnazione tipologica ad un immobile in Centro Storico	8
6. Perfezionamento delle fasce stradali – art. 76	9
7. Ambiti di tutela delle aree archeologiche – art. 70	10
8. Refusi all’art. 51 c. 7 Zone per attrezzature a verde e sport – F3.....	11
9. Refusi agli standard delle schede comparto	12
10. Refusi vari ai parametri della scheda comparto AT-72-PA.....	14
11. Refuso relativo alla quota PEEP della scheda comparto AT-140-PA.....	15
12. Refuso relativo alla precisazione riferita al GIZC del comparto AT-99-PA.....	17
13. Refusi alle prescrizioni del comparto AT-63-PA.....	18
14. Refusi relativi alla Superficie Territoriale dei comparti AT-14-PCC e AT-110-PCC.....	19
15. Refusi in merito allo schema in scala 1:500 dei comparti AT-42-PCC, AT-90-PCC	20
16. Applicazione coerente del parere della Regione in merito alla sicurezza idrogeologica	21

REFUSI

1. Erronea classificazione “F8 – strada”, di zona “B2”



PRG 2023 approvato



PRG2023 adottato definitivamente



PRG2023 sovrapposto ad ortofoto 2022

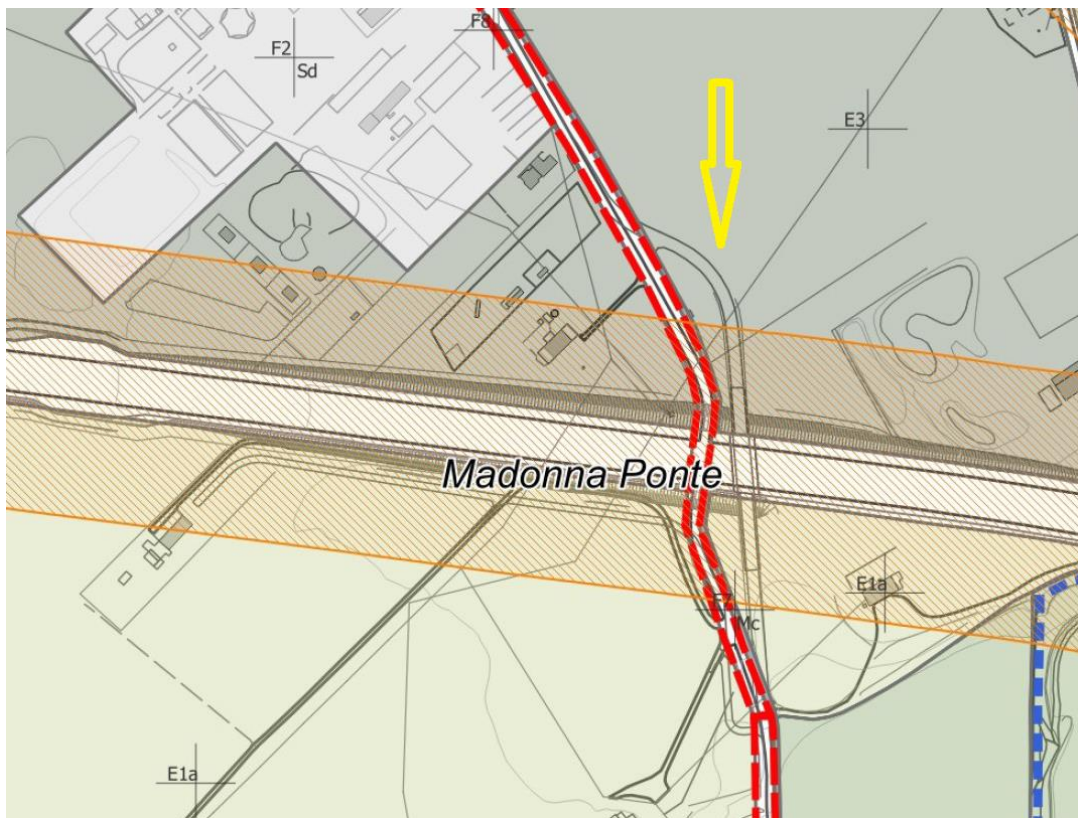
Per mero rifiuto un'area di Carrara da tempo edificata e classificata B2 – zona residenziale parzialmente satura (art. 19) dal PRG adottato definitivamente, è classificata dal PRG approvato F8 – zone per la viabilità veicolare (art. 55 bis).

Trattandosi di evidente rifiuto si propone il ripristino della destinazione B2.

2. Rettifica del tracciato della “Strada delle Barche” in loc. Madonna Ponte

Il tracciato della viabilità di progetto detta “strada delle barche” in loc. Madonna Ponte, all’altezza di via Ingualchiera, non è stato aggiornato secondo il profilo del nuovo ponte sull’autostrada spostato in occasione della realizzazione della terza corsia dell’A14.

Si propone pertanto di profilare il tracciato della Strada delle Barche in loc. Madonna Ponte secondo l’effettivo tracciato del ponte sull’A14.



3. Rettifica localizzazione pozzo del Mattatoio

La localizzazione del pozzo presso l'ex Mattatoio, individuato dal PRG2009 e PRG2023, è errata.

In occasione del bando per la palestra nell'area ex Mattatoio, ASET ha avuto modo di chiarire, con mail del 05/02/2026, il corretto posizionamento ASET o del pozzo.



PRG2009 e PRG2023: posizionamento del pozzo presso l'area ex Mattatoio.



ASET Individuazione del corretto posizionamento del pozzo nell'area ex Mattatoio.

Pertanto si propone di ridisegnare in modo corretto il vincolo definito dall'art. 79 "Zone di tutela per le captazioni comunali ad uso potabile" in base al corretto posizionamento del pozzo.

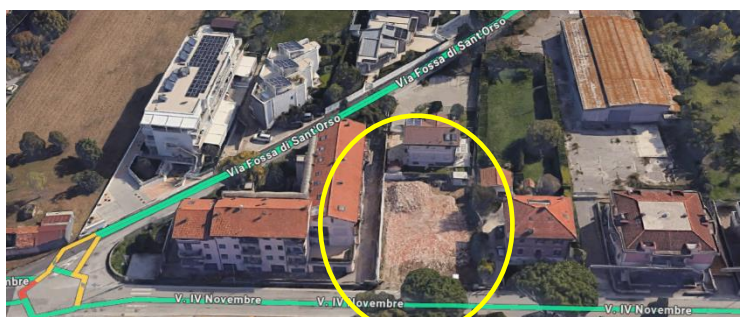
4. Da B1-Vi a B2 di edificio demolito

Il villino distinto al foglio 47 – mappale 108 che il nuovo piano intendeva tutelare, è stato legittimamente demolito antecedentemente l'adozione del PRG2023 con permesso di costruire n. 879/2020 – atto n. 2003/2022. Sullo stesso mappale è stata costruita una palazzina di 7 appartamenti in virtù della destinazione d'uso B2.2 individuata dal PRG2009 allora vigente e della legge 22/2009 (Piano Casa). Pertanto la destinazione d'uso B1-Vi appare alla luce dei fatti incongrua e da considerarsi mero refuso.

Si propone dunque, in analogia alle costruzioni adiacenti, di rettificare la destinazione d'uso da B1-Vi a B2.



PRG2023



Google Map . Il villino che si intendeva tutelare, e l'avvenuta demolizione.

5. Erronea assegnazione tipologica ad un immobile in Centro Storico

L'edificio censito al NCEU al foglio 141 particella 51, ubicato in via Mure Augustee nn° 2a - 3 è stato erroneamente classificato quale tipologia T4 Edifici Modulari (Case a schiera) anziché T6 Edifici moderni-contemporanei, come invece correttamente nel PRG 2003 e nel PRG adottato del 2006.

L'edificio in oggetto, può essere infatti classificato come contemporaneo in quanto è il frutto di due pratiche di demolizione e ricostruzione: PE/487/1956, e PE/257/1962.



Si propone pertanto di modificare la tipologia dell'immobile in oggetto da T4 (a schiera) a T6 (moderno-contemporaneo).



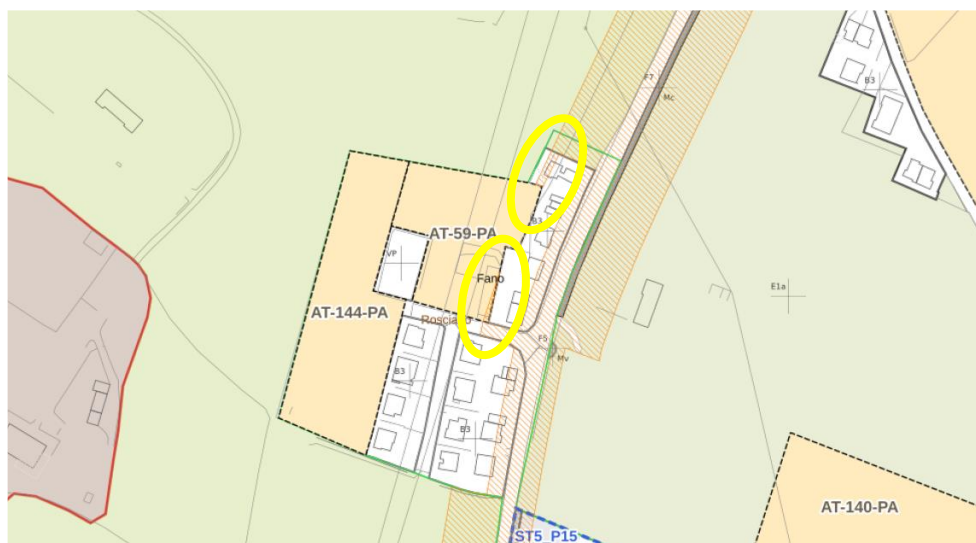
L'edificio in oggetto



Il PRG adottato con DCC n. 337 del 19/12/2006

6. Fasce stradali – art. 76

Le fasce stradali sono normate dall'art. 76 delle NTA che richiama il DM 1404/1968 “Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati”, e il DPR n. 495/1992 “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada” all'art. 26 “Fasce di rispetto fuori dai centri abitati”.



PRG2023 A Rosciano, in questo punto, le fasce stradali (retino rigato arancione) presentano dei tagli geometrici non aggiornati rispetto alla zonizzazione approvata.

Si riscontrano le seguenti problematiche:

- A Rosciano, all'altezza del comparto AT-59-PA, la fascia di rispetto stradale presenta dei tagli geometrici non aggiornati rispetto alla zonizzazione approvata.
- L'art. 76 che norma le fasce di rispetto stradali omette il riferimento alle strade di categoria E ed F. Si propone pertanto la seguente integrazione inserendo il nuovo comma 8 definito richiamando quanto espresso dall'art. 26 c. 2 del DPR 495/1992, ed il nuovo comma 9 ai fini di integrare tutte le disposizioni del Codice della Strada:

NTA PRG2023 vigente	NTA PRG2023 proposta
Art. 76 – Fasce di rispetto stradale	Art. 76 – Fasce di rispetto stradale
[...]	[...] <i>8. Per le strade di categoria E ed F (CdS art. 2) fuori dei centri abitati, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, sono stabilite dall'art. 16-17 del Codice della Strada e dagli artt. 26-27 del DPR 495/1992.</i> <i>9. E' fatto salvo in ogni caso per tutte le categorie, quanto stabilito dal Codice della Strada e relativi Decreti Attuativi in materia di fasce di rispetto stradale.</i>

7. Ambiti di tutela delle aree archeologiche – art. 70

All'art. 70 "Zone archeologiche e strade consolari" delle NTA del PRG2023 non è stata esplicitata l'estensione degli ambiti di tutela integrale del punto c) del c.1, esplicitati invece nel PRG2009 all'art. 20 c. 2.

Pertanto si propongono la seguente rettifica all'art. 70:

NTA PRG2023 vigente	NTA PRG2023 proposta integrazione
Art 70 Zone archeologiche e strade consolari	Art 70 Zone archeologiche e strade consolari
1. Le zone archeologiche comprendono: a) le aree archeologiche identificate in base ai vincoli imposti dal D.Lgs 42/04; b) altre aree archeologiche di particolare interesse compreso l'acquedotto romano e le relative pertinenze; c) le aree in cui l'organizzazione delle colture agricole e del territorio conserva elementi della centuriazione relativa alle tracce della maglia poderale stabilita dagli insediamenti coloniali romani; d) le strade consolari romane; e) aree con segnalazione di ritrovamenti archeologici. 2. [...] 3. [...] 4. [...] 5. Negli ambiti di tutela delle aree archeologiche di cui al comma 2 lettera c), elementi e segni visibili della struttura centuriata, non sono ammesse: [...]	1. Le zone archeologiche comprendono: a) le aree archeologiche identificate in base ai vincoli imposti dal D.Lgs 42/04; b) altre aree archeologiche di particolare interesse compreso l'acquedotto romano e le relative pertinenze; c) le aree in cui l'organizzazione delle colture agricole e del territorio conserva elementi della centuriazione relativa alle tracce della maglia poderale stabilita dagli insediamenti coloniali romani; d) le strade consolari romane; e) aree con segnalazione di ritrovamenti archeologici. 2. [...] 3. [...] 4. [...] 5. Negli ambiti di tutela di 10 ml per lato delle aree archeologiche di cui al comma 1 lettera c), elementi e segni visibili della struttura centuriata, non sono ammesse: [...]

8. Refusi all'art. 51 c. 7 Zone per attrezzature a verde e sport – F3

Il c. 7 dell'Art. 51 – Zone per attrezzature a verde gioco e sport - F3 delle NTA del PRG2023 contiene i seguenti refusi:

- in analogia al c. 5, manca la precisazione (Sd) in riferimento alla dicitura “attrezzature ricreative”, elencate tra le attività complementari ammesse nell'ambito del verde sportivo;
- l'inciso tra parentesi (*inserire eventuale sigla di destinazione*) è con tutta evidenza un refuso, in quanto nota di redazione che avrebbe dovuto portare all'inserimento della precisazione di cui sopra.

Tali attività complementari possono utilizzare un massimo di indice fondiario (IF) pari a 0,05 mq/mq da intendersi incluso nello 0,25 mq/mq indicato dal c. 6. Al fine di chiarire al meglio anche questo punto si propone di modificare l'inciso finale del c. 7.

Pertanto si propongono le seguenti rettifiche all'art. 51 c. 7:

NTA PRG2023 vigente	NTA PRG2023 proposta
Art. 51 – Zone per attrezzature a verde gioco e sport - F3	Art. 51 – Zone per attrezzature a verde gioco e sport - F3
[...] 5. Le destinazioni d'uso ammesse sono: attrezzature per il verde (Vg), attrezzature ricreative (Sd) e pubblici esercizi. 6. Per le zone individuate dal PRG come servizi sportivi Vs, si applicano i seguenti parametri: IF = 0,25 mq/mq Indice di edificabilità fondiaria IPF = 0,20 mq/mq Indice di permeabilità DC = 5,00 ml Distacco dai confini DF = 10,00 ml Distacco tra gli edifici DS = 8,00 ml Distanza dalle strade 7. Le destinazioni d'uso ammesse sono le attrezzature per lo sport (Vs), e le seguenti destinazioni complementari: attrezzature ricreative, pubblici esercizi ed attività commerciali di vicinato (<i>inserire eventuale sigla di destinazione</i>) che potranno essere realizzate solo in presenza della attrezzatura sportiva principale e comunque con indice di IF non superiore a 0,05. [...]	[...] 5. Le destinazioni d'uso ammesse sono: attrezzature per il verde (Vg), attrezzature ricreative (Sd) e pubblici esercizi. 6. Per le zone individuate dal PRG come servizi sportivi Vs, si applicano i seguenti parametri: IF = 0,25 mq/mq Indice di edificabilità fondiaria IPF = 0,20 mq/mq Indice di permeabilità DC = 5,00 ml Distacco dai confini DF = 10,00 ml Distacco tra gli edifici DS = 8,00 ml Distanza dalle strade 7. Le destinazioni d'uso ammesse sono le attrezzature per lo sport (Vs), e le seguenti destinazioni complementari: attrezzature ricreative (Sd), pubblici esercizi ed attività commerciali di vicinato (inserire eventuale sigla di destinazione) che potranno essere realizzate solo in presenza della attrezzatura sportiva principale e comunque utilizzando un indice di IF massimo di 0,05 mq/mq sul totale edificabile. [...]

9. Refusi agli standard delle schede comparto

Per mero refuso, sono stati posti a zero gli standard e di conseguenza è stata modificata la superficie fondiaria di alcune schede comparto che non sono state oggetto di alcuna osservazione della Provincia.

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	IT	ST		
Superficie Territoriale Comparto	(ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
Mq	Mq/Mq	Mq	N	
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
Mq	Mq	Mq	Mq	Mq	Mq	%
15.342	12.472			0	0	40

scheda comparto AT-34-PA approvata

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	IT	ST		
Superficie Territoriale Comparto	(ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
Mq	Mq/Mq	Mq	N	
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
Mq	Mq	Mq	Mq	Mq	Mq	%
15.342	6.351			5.023	1.098	40

adottata definitivamente

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 San'Orso	
Strumento	Piano Attuativo	
Località	San'Orso	
Tavola Centri abitati	Tav. n.16 "San'Orso"	
Tavola Spazi Aperti		
Tavola Struttura	Tav. n.16 "San'Orso"	

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

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					%
Mq	Mq	Mq	Mq	Mq	Mq	%
2.582	2.582			0	0	0

scheda comparto AT-37-PA approvata

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 San'Orso	
Strumento	Piano Attuativo	
Località	San'Orso	
Tavola Centri abitati	Tav. n.16 "San'Orso"	
Tavola Spazi Aperti		
Tavola Struttura	Tav. n.16 "San'Orso"	

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

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					%
Mq	Mq	Mq	Mq	Mq	Mq	%
2.582	1.446			591	545	0

adottata definitivamente

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

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

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					%
Mq	Mq	Mq	Mq	Mq	Mq	%
6.300	5.980			0	0	0

scheda comparto AT-53-PA approvata

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

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

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					%
Mq	Mq	Mq	Mq	Mq	Mq	%
6.300	2.156			3.209	615	0

adottata definitivamente

AT	AT-98-PA	(Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 43 a - 55 a)
Sigla prevalente	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	IT	ST		
Superficie Territoriale Comparto	(ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
Mq	Mq/Mq	Mq	N	
20.685	0,05	1.034	0	

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

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

scheda comparto AT-98-PA approvata

AT	AT-98-PA	(Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 43 a - 55 a)
Sigla prevalente	ST6-P72	
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	IT	ST		
Superficie Territoriale Comparto	(ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO
Mq	Mq/Mq	Mq	N	
20.685	0,05	1.034	0	

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

STE	SF	Standard Istruzione	Standard Int. Collettivo	Standard Verde Pubblico e Sport	Standard Parcheggi Pubblici	% Edilizia Economica e Popolare
Superficie Territoriale Comparto	Superficie Fondiaria					%
Mq	Mq	Mq	Mq	Mq	Mq	%
20.685	3.990			4.044	10.236	0

adottata definitivamente

Si propone di rettificare i valori degli standard e della superficie fondiaria secondo le schede comparto allegate alla DCC 91/2024 di adozione definitiva, come sotto riportato.

COMPARTO DI PROGETTO	SUPERFICIE FONDIARIA mq	STANDARD F3 VERDE PUBBLICO mq	STANDARD F4 PARCHEGGI mq
AT-34-PA	6.351	5.023	1.098
AT-37-PA	1.446	591	545
AT-53-PA	2.156	3.209	615
AT-98-PA	3.990	4.044	10.236

10. Refusi vari ai parametri della scheda comparto AT-72-PA

Per mero refuso, sono stati posti a zero gli standard e di conseguenza è stata modificata la superficie fondiaria della scheda comparto AT-72-PA “Intervento a destinazione residenziale a Chiaruccia”. A differenza del punto precedente il comparto AT-72-PA è stato oggetto di rilievi da parte della Provincia in occasione dell’espressione del parere di conformità, che ha chiesto la riduzione dell’indice da 0,2 a 0,1.

Si riportano i relativi standard, mutuati dalla scheda comparto allegata alla DCC 91/2024 di adozione definitiva, e dunque ridotti della metà in conseguenza al dimezzamento dell’indice. Tale riduzione produce come conseguenza un ampliamento della superficie fondiaria.

Essendo inoltre ridotta della metà anche la ST che passa da 5.173 mq a 2.585, va posta a zero la quota PEEP, che viene generalmente imposta solo per ST > 3.000 (p. 92 della Relazione Generale¹ allegata alla delibera di Approvazione del PRG2023).

COMPARTO DI PROGETTO	SUPERFICIE FONDIARIA mq	STANDARD F3 VERDE PUBBLICO mq	STANDARD F4 PARCHEGGI mq	EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
AT-72-PA	19.024+2.365,5+1.049,5= 22.439	4.731:2 = 2.365,5	2.099:2 = 1.049,5	40% 0%

AT	AT-72-PA	(Modifiche inserite in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 183 a)				
Sigla prevalente	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. n.24 "Chiaruccia"					
Tavola Spazi Aperti						
Tavola Struttura	Tav. n.24 "Chiaruccia"					
STE		IT	ST			
Superficie Territoriale Comparto	(ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO		
Mq	Mq/Mq	Mq	N			
25.854	0,10	2.585	425	65		
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					
Mq	Mq	Mq	Mq	Mq	Mq	%
25.854	25.854			0	0	40

scheda comparto AT-72-PA approvata

AT	AT-72-PA (Modifiche inserite in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 183 a)					
Sigla prevalgente	ST5-P66					
Denominazione	Intervento a destinazione residenziale a Chiaruccia					
Strumento	Piano Attuativo					
Località	Chiaruccia					
Tavola Centri abitati	Tav. n.24 "Chiaruccia"					
Tavola Spazi Aperti						
Tavola Struttura	Tav. n.24 "Chiaruccia"					
STE	IT	ST				
Superficie Territoriale Comparto	(ST/STE) Indice Edificabilità Territoriale	Superficie Totale	Abitanti Teorici	ZTO		
Mq	Mq/Mq	Mq	N			
25.854	0,20	5.173	129			
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					
Mq	Mq	Mq	Mq	Mq	Mq	%
25.854	19.024			4.731	2.099	40

adottata definitivamente

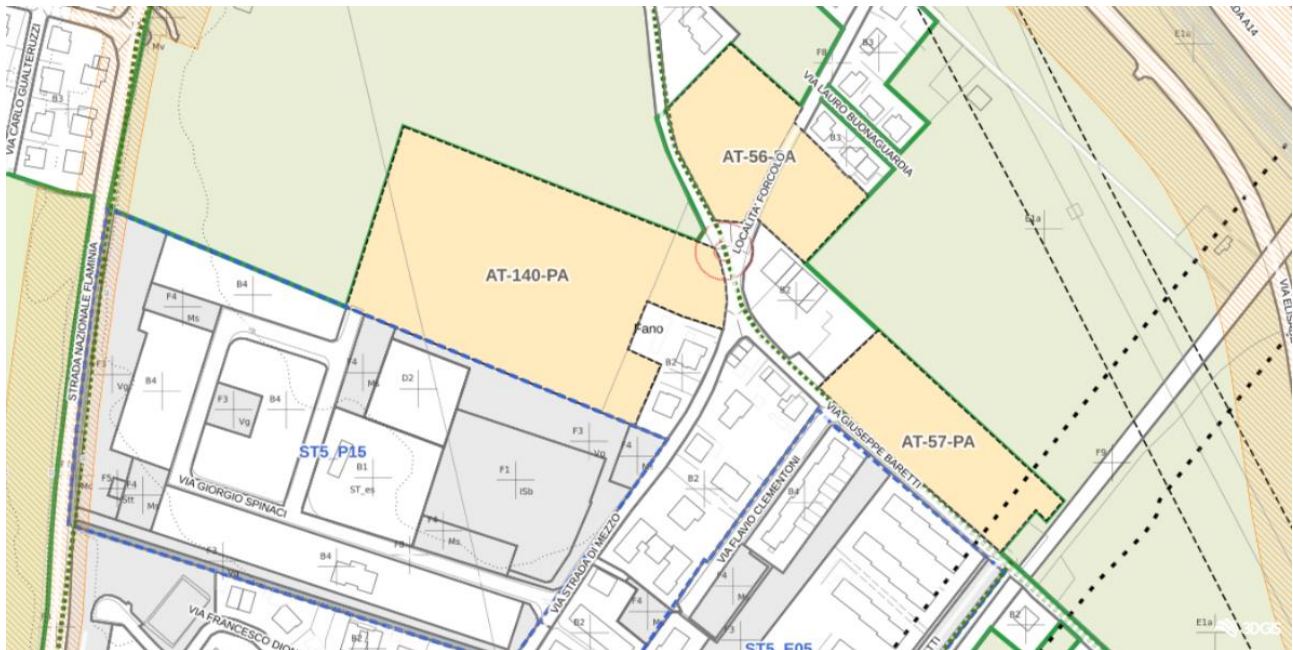
¹ 4.5 L’edilizia residenziale pubblica

[...] Il Prg prevede una formula impositiva che stabilisce, con limitate eccezioni, le percentuali di Edilizia Residenziale Pubblica obbligatoriamente richieste all’interno dei comparti di edificazione. Tale regola prevede:

- 40% di ERP per tutti i comparti che prevedono più di 3.000 mq. di Superficie Totale (ST);
- 50% di ERP per tutti i comparti che prevedono oltre 6.000 mq. di Superficie Totale (ST);
- 100% di ERP per tutti i comparti previsti su aree di proprietà pubblica.

11. Refuso relativo alla quota PEEP della scheda comparto AT-140-PA

Il comparto AT-140-PA è stato inserito a seguito dell'osservazione 118a che chiedeva "di confermare la porzione di zona residenziale, meglio individuata nell'elaborato progettuale allegato alla presente osservazione con colorazione rossa, in quanto punto di connessione viario e infrastrutturale tra il Comparto Residenziale già convenzionato ST5_P15 e l'Area di Trasformazione AT-56-PA, anch'essa già prevista nel Vigente PRG come Comparto ST5_P54".



AT-140-PA PRG2023 approvato

L'osservazione esplicitava i parametri della scheda comparto che andavano a generarsi:

I dati che caratterizzano l'Area di Trasformazione proposta con la presente osservazione sono così riassumibili:

ST = 16.548,00 mq
 SF = 5.905,00 mq
 SUL = 3.000,00 mq (edilizia privata)
 $IT = 3.000/16.548 = 0,19 \text{ mq/mq}$
 $IF = 3000/5905 = 0,50 \text{ mq/mq}$
 Vp = 4.390,00 mq
 P = 1935,00 mq (n. 46 posti auto)

In sede di adozione definitiva del PRG2023 l'osservazione 118a veniva accolta (p. 105 dell'allegato 4bis alla DCC 91/2025 di adozione definitiva del PRG2023 che di seguito si riporta).

GRUPPO 2 MODIFICA COM 12 COMPARTO: RIPRISTINO				2 RESIDENZIALE
N°	sub	quartiere	comparto	sintesi osservazione
118	a	Rosciano		ripristino comparto
<u>Osservazione</u>				<u>deduzione</u> <u>riflessi VAS</u> ©
prot 16679/2024 richiedente IMMOBILIARE MITA SRL				DA ACCOGLIERE
Si propone di ripristinare in parte comparto ST5_P64 come da progetto allegato.				Si ritiene di accogliere l'osservazione prevedendo come richiesto un ripristino parziale del comparto previsto nel PRG vigente ST5_P54 al fine di permettere un migliore sviluppo dell'area iniziato con la realizzazione del comparto ST5_P15 in via di ultimazione. Il ripristino di questo comparto permette di completare la viabilità avviata dal comparto adiacente.
				Osservazione ACCOLTA

La scheda comparto AT-140-PA inserita in seguito all'adozione definitiva del PRG2023 riporta i parametri proposti dagli osservanti ed assentiti dal Consiglio Comunale, ma per mero refuso riporta ancora la quota PEEP al 40%, non dovuta sia perché non richiesta dagli osservanti, sia perché generalmente imposta solo per ST > 3.000 (p. 92 della Relazione Generale allegata alla delibera di Approvazione del PRG2023).

Si propone pertanto di porre a zero la percentuale di Edilizia Economica e Popolare della scheda comparto AT-140-PA.

AT

AT-140-PA

(Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 118 a)

Sigla previgente

Denominazione:

Strumento:

Località:

Tavola CentriAbitati:

Tavola SpaziAperti:

Tavola Struttura:

Comparto residenziale di espansione - "Rosciano B"

Piano Attuativo

Tav. n 20 "Rosciano nord"

Tav. n 20 "Rosciano nord"

STE

IT

ST

Superficie Territoriale Comparto

Indice Edificabilità Territoriale

Superficie Totale

Abitanti Teorici

ZTO

Mq

Mq/Mq

Mq

N.

16.548

0,19

3.000

75

Destinazioni d'uso

Residenza

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

Mq

Mq

Mq

Mq

Mq

Mq

%

16.548

5.905

4.390

1.935

40%

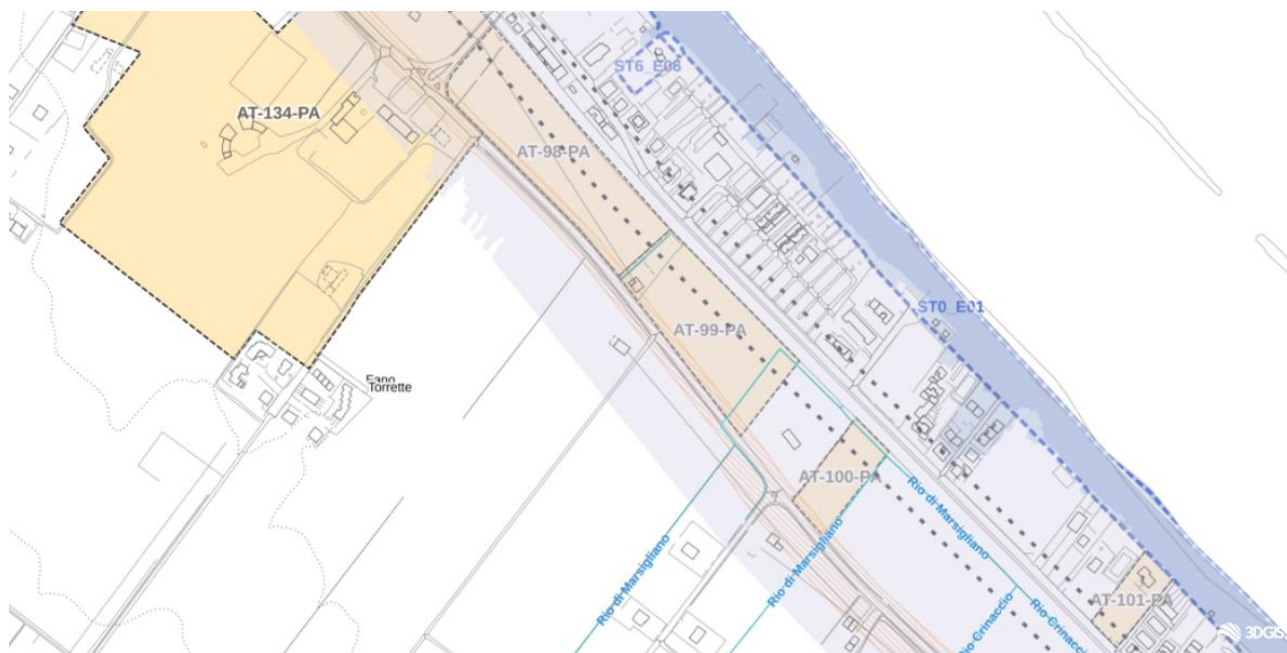
AT-140-PA scheda comparto approvata

12. Refuso relativo alla precisazione riferita al GIZC del comparto AT-99-PA

In relazione al Decreto della Provincia n. 70/2025, punto 4.2.2-1, per l'Ambito di Trasformazione AT-99-PA *"Intervento di riqualificazione a carattere turistico ricreativo a Torrette - A"* non è stata inserita per mero refuso la seguente frase, correttamente inserita invece nell'attiguo comparto AT-98-PA:

"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."

Si propone pertanto di inserire tale frase nella scheda comparto AT-99-PA, come richiesto dalla Provincia in sede di parere di conformità.



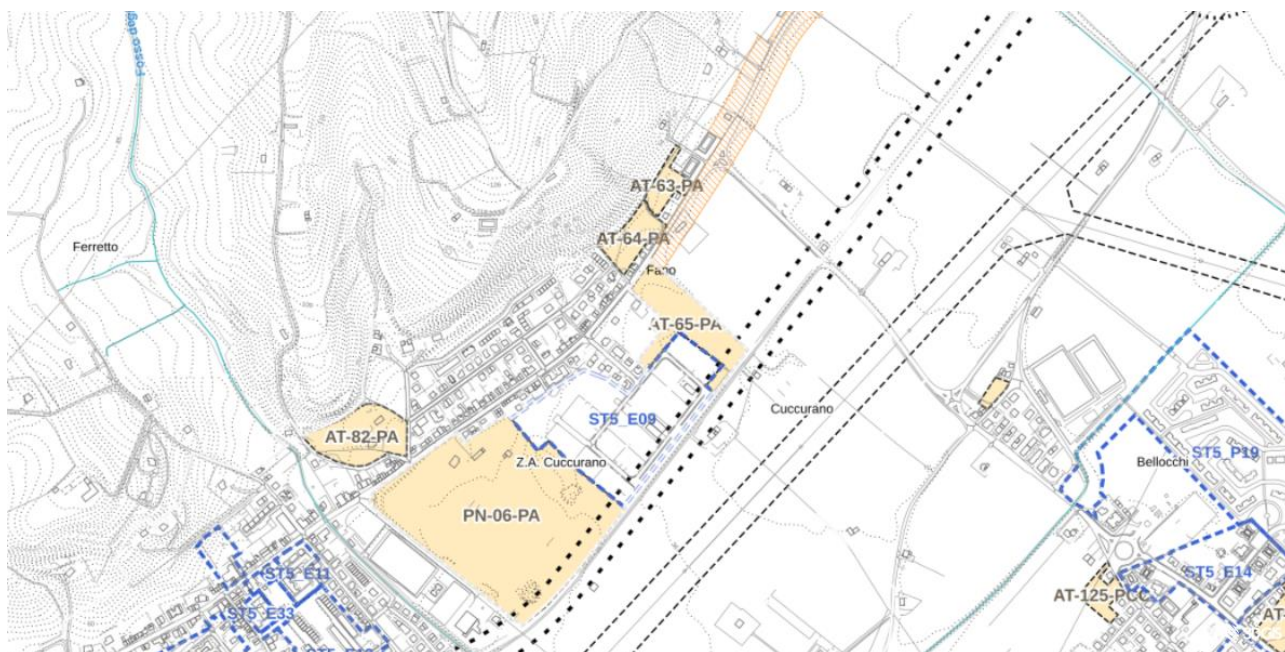
13. Refusi alle prescrizioni del comparto AT-63-PA

Nella scheda comparto AT-63-PA *“Intervento residenziale di completamento Via Flaminia – A”* a Cuccurano, sono riportate le seguenti prescrizioni:

“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.”

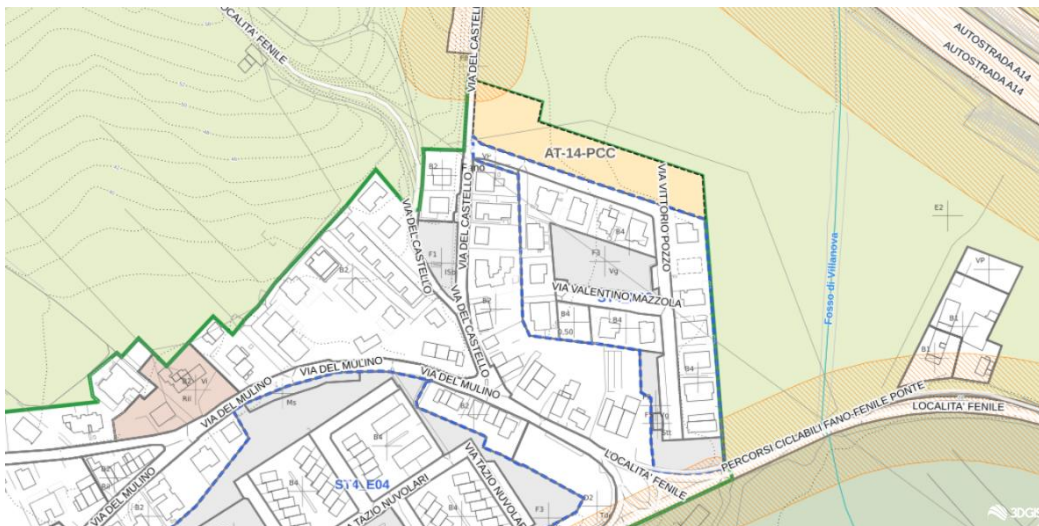
Si evidenzia che tali prescrizioni costituiscono meri rifiuti probabilmente causati da un copia-incolla derivato dal comparto che antecede, l’AT-62-PA. Il comparto AT-63-PA invece non risulta nei pressi del Canale Albani, e non rientra nell’ambito della fascia di rispetto dei pozzi comunali, pertanto si propone di rettificare eliminando integralmente le frasi sopra riportate.



14. Refusi relativi alla Superficie Territoriale dei comparti AT-14-PCC e AT-110-PCC

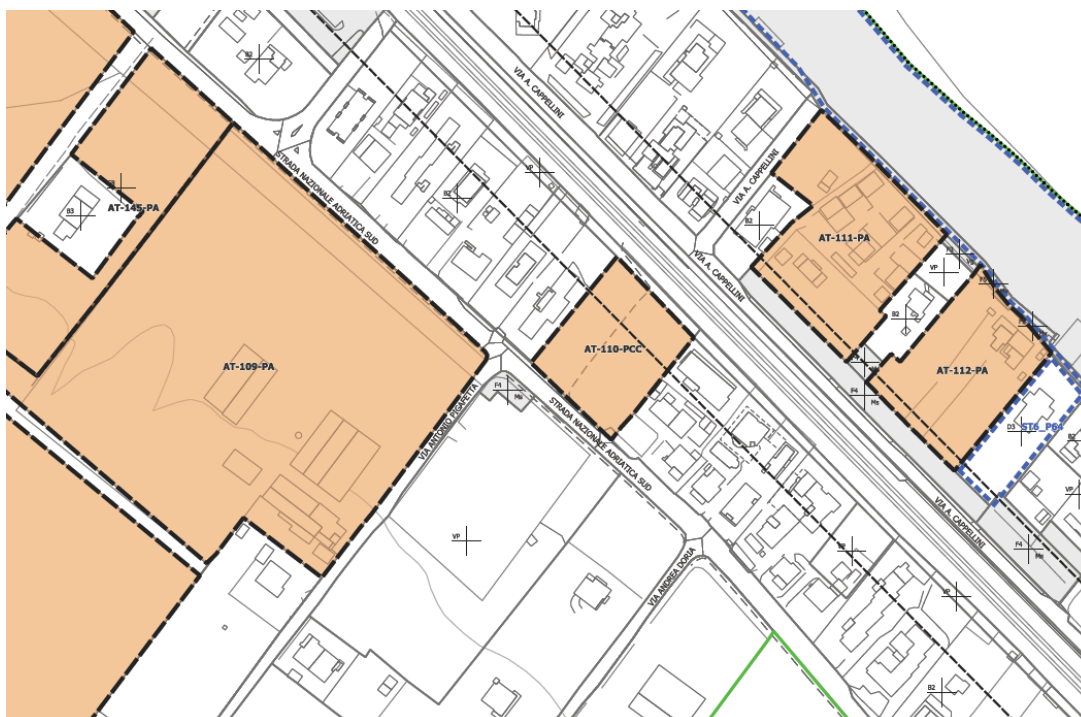
Nella scheda comparto AT-14-PCC, la Superficie Territoriale riportata, per mero refuso indica due valori diversi tra loro (4.518 e 4.463).

Verificata l'effettiva area geometrica così come rappresentata dalla banca dati del PRG2023 approvato, si propone di unificare tale valore a mq 4.463.



Nella scheda comparto AT-110-PCC, la Superficie Territoriale riportata, per mero refuso indica due valori diversi tra loro (2.933 e 2.983).

Verificata l'effettiva area geometrica così come rappresentata dalla banca dati del PRG2023 approvato, si propone di unificare tale valore a mq 2.983.



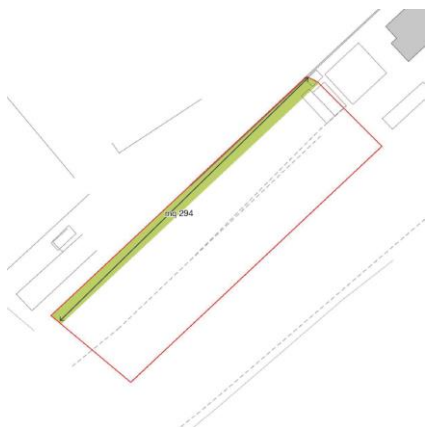
15. Refusi in merito allo schema in scala 1:500 dei comparti AT-42-PCC, AT-90-PCC

AT-42-PCC “Nuova zona residenziale nel quartiere Vallato”

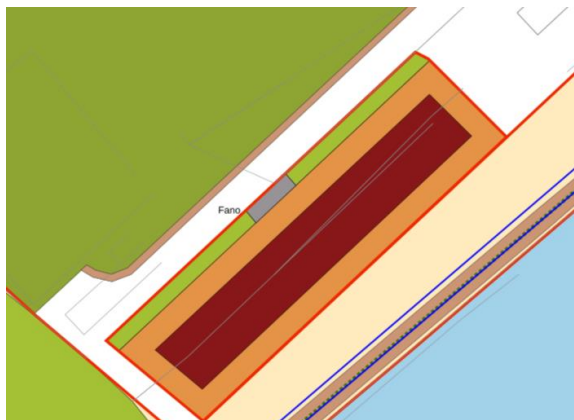
In seguito alle prescrizioni dettate dalla Provincia con Decreto n. 70/2025, punto 4.4.3-32, nella scheda comparto AT-42-PCC sono state aggiornate le quantità di verde pubblico e di parcheggi pubblici da realizzare nell’attuazione del comparto in oggetto.

La tavola relativa alla struttura di piano è stata adeguata, mentre per mero refuso non è stato aggiornato lo schema in scala 1:500 contenuto nella relativa scheda comparto.

Pertanto si propone di aggiornare tale schema al 500 secondo il disegno degli spazi pubblici riportato nella tavola grafica della struttura di piano in scala 1:2000 “Tavola n. 14 Vallato” come sotto riportato:



AT-42-PCC Schema in scala 1:500



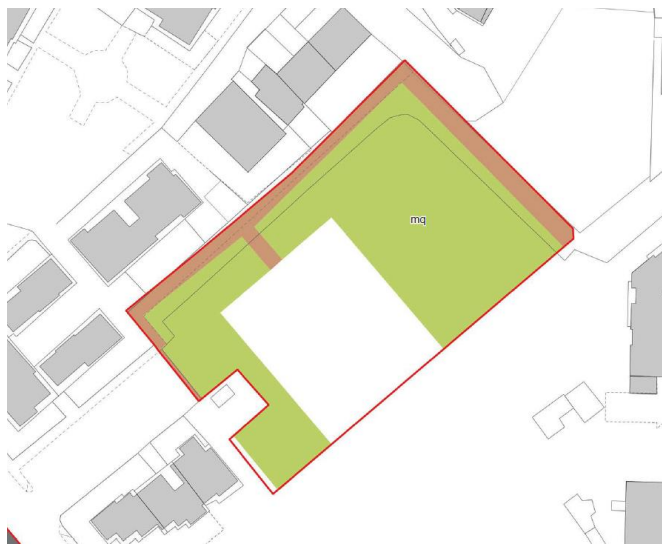
AT-42-PCC Struttura di piano

AT-90-PCC “area di completamento residenziale-commerciale a Tombaccia”

In seguito all’inoltro con prot. n. 95650/24 alla Provincia di integrazioni volontarie in merito a refusi riscontrati – accolte in sede di Parere di conformità definitivo Decreto n. 70/2025 – in località Tombaccia è stata corretta la localizzazione della zona F5-Stt, riferita alla cabina Enel esistente, con una semplice traslazione della stessa; di conseguenza è stato adeguato il perimetro del comparto adiacente AT-90-PCC.

La tavola relativa alla struttura di piano è stata adeguata, mentre per mero refuso non è stato aggiornato lo schema in scala 1:500 contenuto nella relativa scheda comparto.

Pertanto si propone di aggiornare tale schema al 500 secondo il disegno degli spazi pubblici riportato nella tavola grafica della struttura di piano in scala 1:2000 “Tavola n. 25 Tombaccia” come sotto riportato:



AT-90-PCC Schema in scala 1:500



AT-90-PCC Struttura di piano

16. Applicazione coerente del parere della Regione in merito alla sicurezza idrogeologica

Il Parere di conformità della Provincia, Decreto 70/2025, al punto 4.2.3 Rilievi in merito alla conformità/coerenza del piano con i pareri degli Enti, prescrive:

[...] il recepimento integrale di tutte le prescrizioni/indicazioni dettate dagli Enti intervenuti nel corso della procedura di adozione del piano e contenute nei pareri rilasciati nell'ambito delle diverse sedute delle conferenze di servizi indette dal Comune (27/04/2023; 18/07/2023; 13/02/2024 e 28/01/2025). Il recepimento dovrà sostanziarsi nella modifica/aggiornamento di tutti i documenti regolativi di Piano (NTA, Tavole di azionamento, Schede dei Comparti, Schede Progetti Norma, ecc.).

Nell'ambito della conferenza di servizi del 28/01/2025 indetta per l'acquisizione dei pareri sulle modifiche introdotte a seguito dell'accoglimento delle osservazioni con l'adozione definitiva del piano, il rappresentante unico regionale prescriveva:

(...) AT-74-PCC ed altre aree: si chiede di verificare le prescrizioni e condizionamenti geologici e sismici laddove si prevede "il consolidamento della sponda del limitrofo Canale Albani, considerando anche le eventuali opere previste per la riduzione del rischio idraulico." Su questo punto si invita a valutare l'effettiva fattibilità e la sostenibilità, anche economica, di tale intervento, considerando che per alcune aree viene prescritto il consolidamento della sponda del Canale Albani nei 100 metri.

In sede di adeguamento del PRG2023 al Parere di Conformità, il Comune di Fano ha inteso estendere tale indicazione della Regione Marche ai diversi comparti per i quali il geologo prescriveva il consolidamento della sponda dei corsi d'acqua più prossimi. Nelle relative schede comparto è stata dunque inserita la seguente precisazione:

(es. AT-92-PA e AT-91-PA)

"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."

(es. AT-67-PA AT-120-PA)

"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."

(es. AT-09-PA)

"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."

(es. AT-93-PA)

"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 Rio Marsigliano."

Tale precisazione andava inserita nelle schede di tutti i comparti interessati, in ottemperanza al parere di conformità espresso dalla Provincia. A seguito di una verifica generale effettuata sulle schede comparto, è emerso che, per mero refuso, non tutte risultano adeguate a tale prescrizione.

Si propone pertanto, ad integrale adeguamento al parere regionale espresso in sede di Conferenza di Servizi del 28/01/2025, di procedere all'integrazione/rettifica delle schede relative ai comparti di seguito elencati.

scheda	note	corso d'acqua	precisazione da inserire nella scheda comparto
AT-10-PA		Torrente Arzilla	<i>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 <u>Torrente Arzilla</u>.</i>
AT-16-PA			
AT-127-PA			
AT-128-PA			
AT-146-PA			

AT-23-PA		Canale Albani	<i>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 <u>Canale Albani</u>.</i>
AT-66-PA			
AT-104-PA			
AT-126-PA			
AT-11-PCC			
AT-74-PCC			

AT-94-PA		Fosso degli Uscenti	<i>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 <u>Fosso degli Uscenti</u>.</i>
AT-125-PCC			

AT-109-PA	eliminare anche il refuso relativo al richiamo del Torrente Arzilla	Rio Crinaccio	<i>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 <u>Rio Crinaccio</u>.</i>
AT-111-PA			
AT-112-PA			
AT-114-PA			
AT-145-PA	eliminare anche il refuso relativo al richiamo del Torrente Arzilla		
AT-110-PCC			

AT-115-PA		Rio Crinaccio e Fosso della Congregazione	<i>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 <u>Rio Crinaccio e Fosso della Congregazione</u>.</i>
AT-116-PA			
AT-117-PA			
AT-118-PA			