

4.4.1 Rilievi in ordine al secondo livello di approfondimento CITTA' CONSOLIDATA

4.4.1	Art.	Città consolidata		
7	16	NTA - A2		
a	c.7-8-10	Si prescrive lo stralcio.		

Controdeduzione:

Le direttive del nuovo Piano individuano 7 schemi direttori, uno dei quali definito “Espandere la città storica” che ha il fine di ampliare le aree di tutela e la qualità urbana nell’intorno del centro storico.

In quest’ottica diverse aree classificate nel precedente piano come

- B.1.1 “zone residenziali sature con presenza di valori storico-architettonici-ambientali” (sigle “Vi”, villa, c.6 ed “Sc”, schiera, c. 7),
- B5.2 “Zone residenziali di completamento della Borgata rurale di Metaurilia” (sigla “Mt”, c.8),
- altre zone B cui si è riconosciuta, dopo un’analisi capillare, una valenza d’insieme storica di pregio o identitaria importante,

sono state classificate A2, e per esse sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia vincolata (ril).

All’interno di ciascuna zona omogenea A2 possono presentarsi edifici più recenti ed impropri rispetto al contesto, a causa di normative precedenti meno attente alle valenze storiche. Questi edifici più moderni sono stati definiti “NP”, ovvero Non di Pregio (c.10). Ad essi è consentita anche la demolizione, al fine di favorire, con la ricostruzione, l’armonizzazione della qualità architettonica d’insieme, come prescritto al c.9. Per questo le zone A2-NP si ritengono assimilabili alle zone B.

Al fine inoltre di favorire il recupero, la ristrutturazione, contrastare l’abbandono ed il degrado, il PRG2023 consente a tutte le A2 - ad esclusione degli edifici di qualità superiore classificati come A2-Vi - ampliamenti fino ad un massimo del 20%, che per le schiere (Sc) e per le case storiche di Metaurilia (Mt) sono ammissibili solo sul retro ai fini del mantenimento del paesaggio urbano sui fronti.

Per quanto concerne il c. 8 in particolare (Borgata Rurale di Metaurilia) si evidenzia che nel PRG vigente (art. 36 c. 4) tali zone erano classificate come zone di completamento B5.2 con un indice di edificabilità $UF=0,6$ mq/mq e con la possibilità di ampliare fino a 400 mq per ogni unità poderale originaria. Si ritiene pertanto che il presente PRG tuteli maggiormente le aree in oggetto riducendone l’edificabilità.

Riguardo alla discrasia tra l’art. 16 c. 6 (A2) e l’art. 11 c. 4 lettera g) che la Provincia osserva, dove l’uno consente ciò che l’altro nega, si concorda e si rileva che nel secondo blocco di refusi trasmesso con nota prot. 26609 del 13/03/2025 a pag. 2, già si evidenziava tale incongruenza suggerendo la necessaria modifica come di seguito si riporta.

Pertanto si propone:

1. di mantenere i commi 7-8-10 dell’art. 16;
2. di modificare il c. 4 lettera g) dell’art. 11 che norma gli interventi di “ristrutturazione edilizia vincolata (ril)” come di seguito:

g) demolizione di volumi secondari e/o accessori e loro ricostruzione, a parità di Superficie totale demolita; ~~tale superficie ricostruita potrà essere incrementata fino ad un massimo del 20% della superficie esistente dell’edificio principale;~~ la superficie ricostruita potrà essere destinata anche ad usi residenziali, senza però incrementare il numero delle unità immobiliari esistenti; la ricostruzione di tali volumi nel caso di compendi edilizi a schiera e/o a cortina (Sc) di cui al comma 7 dell’art.16 ed al comma 11 dell’art.18, non potrà essere effettuata sul fronte principale.
3. in caso lo si ritenesse più opportuno, ed in subordine, per gli edifici di cui al c. 10 (A2-NP) si propone la riclassificazione a zona B1 con il mantenimento della ST esistente, in modo da poter applicare eventuali interventi così come definiti dall’art. 33 c. 19 della legge 19 del 30/11/2023.

8	17	NTA - B		
a	c.5-6	Stralciare Deroghe alle distanze . Le parti in rosso del comma 5 e l'intero comma 6 devono essere stralciati in quanto prive di fondamento legislativo a livello regionale e in contrasto con la normativa statale di riferimento sopra richiamata.		

Controdeduzione:

Comma 5

La distanza dai confini è regolamentata dall'art. 873 del Codice Civile “ *Le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri. Nei regolamenti locali puo' essere stabilita una distanza maggiore*”. L'art. 9 del DM 1444/1968, prescrive la distanza minima di 10 m. e oltre tra pareti finestrate. Si ritiene pertanto che la deroga dalla distanza dai confini consentita non sia in contrasto con leggi sovraordinate, purchè effettuata con distacco pari a 10 m, distacco richiamato e prescritto nel secondo rigo della tabella.

La deroga alla distanza dalle strade è circoscritta alle zone residenziali di completamento B (art. 17), e pertanto è applicabile soltanto all'interno dei centri abitati così come definiti dal Codice della Strada. Le distanze dalle strade definite dal DM 1404 vanno invece osservate nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati.

Comma 6

Le disposizioni del c.6 dell'art. 17 sono vigenti dal 2009. Corrispondono infatti al c. 5 dell'art. 24 delle NTA del PRG vigente. Riteniamo altresì che tale comma non sia in contrasto con l'art. 9 del DM 1444 in quanto consente delle deroghe tranne che per il rispetto della distanza tra i fabbricati.

Pertanto si propone:

1. il mantenimento integrale dei cc. 5 e 6 a tutela della continuità applicativa in vigore.
2. a maggior chiarimento dell'applicazione di tali norme, di integrare il c. 5 come segue:
“Le distanze ~~prescritte da rispettare~~, comunque nel rispetto delle leggi sovraordinate, in tutte le zone del presente Capo sono le seguenti:

<i>DC =</i>	<i>5,00 ml</i>	<i>Distacco dai confini (derogabile previo consenso dei confinanti)</i>
<i>DF =</i>	<i>10,00 ml</i>	<i>Distacco dagli edifici</i>
<i>DS=</i>	<i>5,00 ml</i>	<i>Distanza dalle strade (derogabile soltanto all'interno dei centri abitati, previo parere dell'ufficio strade o dell'Ente proprietario della strada, purché non comporti un avanzamento sul fronte stradale, fatto salvo il comma 6)</i>

10	20	NTA - B3		
a		B3: Eliminare possibilità di edificare in lotti liberi		

Controdeduzione:

~~Le zone B3, come più volte sottolineato, sono zone particolari e legate a realtà locali del comune di Fano, soprattutto in relazione alla piana del Metauro, frutto del complesso sistema di relazioni tra gli elementi della morfologia naturale e le attività antropiche. Di fatto queste zone hanno costituito un presidio delle aree agricole; pertanto l'esigenza di individuare alcuni nuclei in zona agricola, di perimetrarli e classificarli di completamento si è già formata nel 1979 con l'adozione di una variante generale al P.R.G. volendo favorire la permanenza nel luogo d'origine agli imprenditori agricoli.~~

~~Negli ultimi quarant'anni gli strumenti urbanistici hanno cercato di razionalizzare le previsioni urbanistiche di queste zone, e sono stati approvati due Piani particolareggiati (PP) nel 1998 e nel 2013, che hanno individuato e studiato quali di queste zone possano essere considerate di completamento, in quanto già dotate di opere urbanizzazione. Già il PRG2009 vigente le classifica come "Zone residenziali di completamento di nuclei extraurbani B5". Alla luce di quanto argomentato si riengono ammissibili anche nuove costruzioni in lotti liberi aventi una superficie fondiaria minima di 2.000 mq: 120 mq di ST fino a 3000 mq di STE, 240 mq per STE maggiori.~~

Pertanto si propone:

- ~~la formazione di un Piano particolareggiato di iniziativa pubblica, teso definire e quantificare le zone di nuova edificazione.~~

Punto 10a stralciato a seguito di emendamento n. 1

b		Nuovi lotti individuati: eliminare quelli che non verificano la percentuale di superficie coperta.		Serie PB
---	--	--	--	----------

Controdeduzione:

Si controdeduce riguardo ai nuclei contraddistinti con le sigle N2023_19 e N2023_21, in quanto prevedono lievi ampliamenti di B3 (rappresentati nei successivi screenshot in rosso) rispetto al PRG vigente (in verde), ampliamenti localizzati sul retro dei lotti ed utili ad una miglior attuazione degli ampliamenti già consentiti dal PRG2009.

Pertanto si propone:

- di mantenere i lievi ampliamenti previsti per i nuclei N2023_19 e N2023_21;



14	27	NTA - D		
a	c.2	Stralcio comma 2 sulla deroga alle distanze		

Controdeduzione: analogamente a quanto controdedotto rispetto all'art. 17, nota n. 8, si evidenzia che le disposizioni del c.2 dell'art. 27 sono vigenti dal 2017, DCC n. 134. Corrispondono infatti al c. 7 dell'art. 41 delle NTA del PRG vigente, dove si restringe il campo di applicazione alle zone D1 e D3, ovvero quelle produttive e commerciali di completamento.

Pertanto si propone:

- a tutela della continuità applicativa in vigore, di integrare il comma 2 dell'art. 27 come segue:
"Nelle zone D1 e D2 esistenti alla data di adozione del presente piano sono ammesse costruzioni in allineamento con le costruzioni adiacenti a distanza inferiore alla minima prescritta dalle strade, nel rispetto della distanza tra i fabbricati. In detti casi l'altezza massima costruibile per la parte che non rispetta la distanza non può superare l'altezza massima del fabbricato adiacente più alto".

CONTRODEDUZIONI – ALLEGATO C- EMENDATO

18	53	NTA – F5		
a	c.2	Rimando errato: 2. Le destinazioni d'uso riferite alle zone F5 sono quelle riportate al comma 1 lett. e) f) g) h) a),b),c),d) dell'art.8.		
Controdeduzione: Il rimando dell'art. 53 c. 2 è in realtà corretto. Trattasi di un evidente refuso dell'art.8 e si precisa che la giusta correzione consiste nel rinumerare l'elenco relativo al c. 1 dell'art. 8. Pertanto si propone: - di mantenere il c. 2 dell.art. 53 così come adottato definitivamente. - di correggere l'art. 8 c. 1 come segue: <u>[...]- Attrezzature pubbliche di interesse generale:</u> e) <i>aree per l'istruzione, comprende:</i> <i>ISs: attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo (istituti universitari esclusi)</i> f) <i>attrezzature sanitarie ed ospedaliere, comprende:</i> <i>So: servizi ospedalieri</i> g) <i>parchi pubblici urbani e territoriali, comprende:</i> <i>Vp: parchi pubblici</i> h) <i>altre attrezzature [...]</i>				

4.4.2 Rilievi in ordine al secondo livello di approfondimento ZONE AGRICOLE

4.4.2	Art.	Zone agricole		
4	41	NTA - Manufatti amatoriali		
a		Stralcio articolo agricoltura amatoriale e per il ricovero di animali domestici		

Controdeduzione:

Il DPR 380 art. 6 c. 1 lettera e-quinquies, meglio precisato con DM 02/03/2018 (voce 48 del glossario Edilizia Libera), consente la realizzazione in forma pertinenziale di ripostigli per attrezzi, manufatti accessori di limitate dimensioni, non stabilmente infissi al suolo.

Si ritiene che i manufatti amatoriali, definiti e normati dall'articolo 41 delle NTA, possano essere ad essi assimilati, in quanto non stabilmente infissi al suolo e considerati pertinenziali a fondi sprovvisti di altri annessi agricoli o provvisti in misura minore di quella individuata al comma 4 dello stesso art. 41.

Pertanto la realizzazione di tali manufatti, rientrando nell'attività di edilizia libera, non si considera come nuova costruzione e non contribuisce alla determinazione della Superficie Totale.

Pertanto si propone:

1. Per uniformità col REC, e per evitare che tali manufatti nel tempo possano trasformarsi in abusi edilizi, si propone di modificare il c. 5 lettera f) come segue:
“[...]con altezza massima ~~misurata in gronda~~ non superiore a 2,20 m.”
2. Di porre una virgola a conclusione del c. 1, e proseguire col seguente inciso:
“fermo restando il rispetto del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., della normativa in materia antisismica e delle altre normative di settore nazionali e regionali. La realizzazione di tali manufatti non è considerata costruzione purché si rispettino i parametri di cui ai successivi commi”.

5	43	NTA – E1		
a	c.2	Stralcio ultimo capoverso del comma 2 sull' agricoltura amatoriale : in quanto non è conforme alla L.R. 13/1990: “2. Nelle zone E1 sono ammesse tutte le nuove costruzioni e gli interventi consentiti dall'art. 3 della LR 13/1990 e riportati al comma 2 dell'art.34 delle presenti norme; sono inoltre ammessi i manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici di cui all'art.41. ”.		

Controdeduzione: Si richiama quanto controdedotto al punto 4 (art. 41).

Pertanto si propone:

1. il mantenimento dell'ultimo capoverso del c. 2 dell'art. 43.

6	45	NTA – E3		
a	c.2	Stralcio ultimo capoverso sull'agricoltura amatoriale: Sono inoltre ammessi i manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici di cui all'art.41. ”.		

Controdeduzione: Si richiama quanto controdedotto al punto 4 (art. 41).

Pertanto si propone:

1. il mantenimento dell'ultimo capoverso del c. 2 dell'art. 45.

CONTRODEDUZIONI – ALLEGATO C- EMENDATO

7	46	NTA – E4		
a	c.5	Stralcio intero comma sull'agricoltura amatoriale.		

Controdeduzione: Si richiama quanto controdedotto al punto 4 (art. 41).

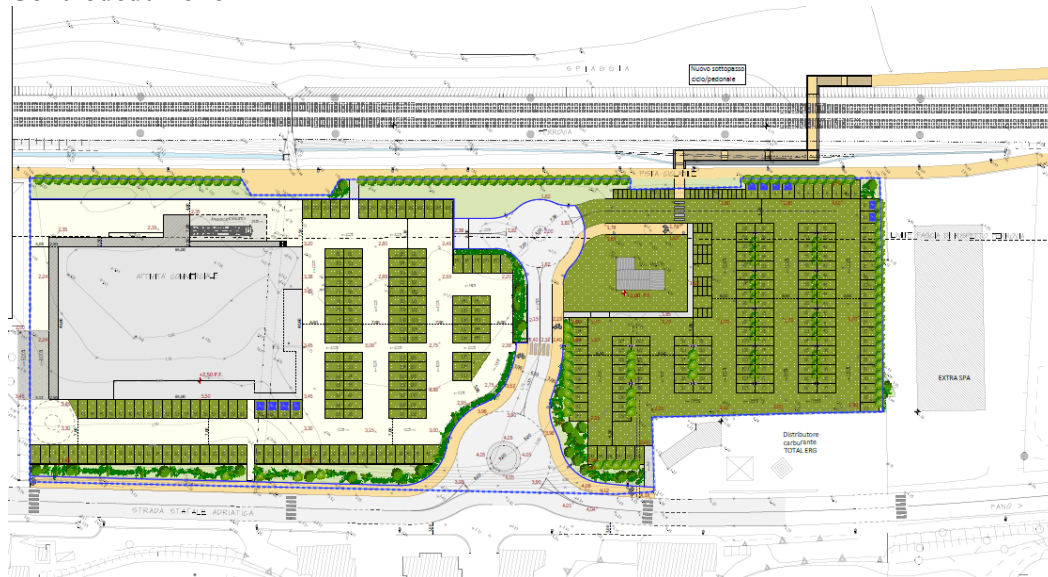
Pertanto si propone:

1. [il mantenimento dell'ultimo capoverso del c. 5 dell'art. 46.](#)

4.4.3 Rilievi in merito alle AREE DI TRASFORMAZIONE

n	COMPARTO	RILIEVI	
1	AT-07-PA Gimarra (ST4_P29) comparto commerciale	stralcio (causa GIZC) con ripristino destinazione sportiva	

Controdeduzione:



Ipotesi progettuale

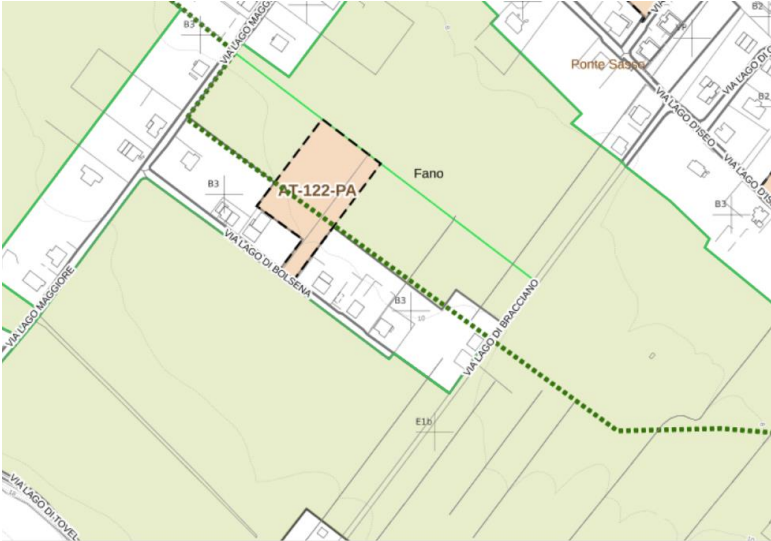
Il comparto così disegnato nasce per rispondere a diverse criticità le cui risoluzioni sono di notevole interesse pubblico. L'intera zona di Fano Nord, da Gimarra sino a Fosso Sejore, è priva di infrastrutture commerciali adeguate ad una frazione residenziale in espansione. L'unico supermercato esistente (viale Romagna 30B) ha una superficie di circa 700 mq, è una struttura obsoleta, si trova in zona B2 all'interno della fascia di rispetto del GIZC ed è sottoposta a vincolo PAI (E-04-0001) con livello di rischio massimo R4.

Gimarra è oggi un quartiere in espansione: sono in fase di completamento il comparto ST4_P18 - "Ex Colonia Tonnini" e ST4_P19 - "Carminè", che comporteranno un incremento di popolazione pari a circa 490 abitanti (ST residenziale in fase di realizzazione pari a 19.629 mq). La popolazione di Gimarra, che nel 2011 assommava a circa 2.000 abitanti, conterà quindi a breve 2.500 abitanti. La lottizzazione Carminè non prevede alcuna superficie commerciale, l'altra prevede 1.200 mq di superficie commerciale da destinare esclusivamente a commercio di vicinato.

Oltre alle necessità commerciali tale frazione richiede un urgente adeguamento infrastrutturale in quanto genera e contemporaneamente è vittima di un notevole flusso di traffico sulla Statale Adriatica, unica arteria di connessione della frazione con Pesaro e Fano.

Il comparto di previsione AT-07-PA risponde in modo appropriato alle criticità sopra evidenziate, oltre a quelle già note generate dal notevole carico urbanistico dovuto alla frequentazione turistica estiva della zona. Il nuovo comparto prevede infatti opere pubbliche molto attese dalla cittadinanza e di massima importanza, il cui onere finanziario può essere meglio sostenuto da una destinazione commerciale piuttosto che sportiva. Le opere di utilità pubblica previste, prevedono infatti la realizzazione di:

- una rotatoria spartitraffico che agevolerà la svolta a sinistra ai residenti che scendono da Gimarra ed a molti altri utenti della strada e residenti;
- un ampio parcheggio pubblico ed un ampio parcheggio privato di uso pubblico per un totale di 320 stalli circa, che risponderebbero in modo importante alle gravi carenze di parcheggi del lungomare a nord di Fano;
- una viabilità ciclabile di connessione tra la Statale Adriatica, la ciclovía Adriatica ed il camminamento posto a fianco della ferrovia lato mare che conduce al Lido, tramite la realizzazione

n	COMPARTO	RILIEVI	
	di un nuovo <u>sottopasso</u> ciclopedonale, anch'esso molto atteso dalla popolazione locale, dalle attività economiche che vi insistono e dai fruitori di queste spiagge; • <u>attrezzature d'interesse collettivo</u> - F2-S, attraverso il recupero e la cessione al Comune della casa colonica esistente all'interno del comparto. Ai sensi del comma 9bis dell'art. 22 delle NTA di Piano GIZC si esplicita che: 1. l'area in variante riguarda esclusivamente i 9.138 mq che da zona sportiva variano a zona commerciale, quindi al di sotto dei 10.000 mq indicati dalla norma; 2. l'area sportiva individuata dal PRG vigente prevede una ST di mq. 3.543, e non può essere pertanto considerata in classe II (dove rientrano zone sportive non edificate) ma in classe V (dove rientrano aree per servizi edificate) della DGR n. 53/2014; 3. l'area commerciale è assimilabile alla classe IV della DGR n. 53/2014, pertanto la variante riduce la classe, e contestualmente riduce l'edificabilità a 2.550 mq di ST comprensivi della casa colonica esistente, diminuendo l'indice di edificabilità da 0,20 a 0,15. Pertanto si propone: 1. <u>il mantenimento delle previsioni del comparto AT-07-PA così come definite dal PRG2023.</u>		
24	AT-122-PA Ponte Sasso campeggio	Stralcio integrale	
Controdeduzione:			
			
PRG2023 Ponte Sasso – serie PB1			
In merito allo stralcio del comparto destinato al campeggio, si richiamano il PIT e il PTC che suggeriscono <i>“... in particolare di favorire la delocalizzazione verso la fascia interna collinare di campeggi, di altre strutture di ricettività e di impianti a servizio del turismo balneare, anche agendo sul sistema della mobilità pubblica e privata al fine di elevare la accessibilità tra costa e aree interne.”</i>			
Inoltre le <u>“Politiche Urbanistiche del Nuovo PRG”</u>, approvate con DCC n. 64 del 19/05/2020, che hanno guidato il disegno del PRG2023 individuano 7 schemi direttori, uno dei quali definito “Costa Sud”, alla quale si riconosce identità e valenza turistica. In particolare a pagina 17 si danno i seguenti indirizzi: <i>“Compatibilmente con il sistema di accessibilità e la valenza paesaggistica, questa parte di territorio deve ritrovare nella sua vocazione e funzione turistica un elemento portante di valorizzazione e qualificazione, anche mediante il superamento delle barriere fisiche che all'oggi costituiscono limiti o segni fisici significativi, anche dal punto di vista percettivo oltre che funzionale. La strategia della valorizzazione turistica è estesa all'agro favorendo funzionalità ed usi capaci di intercettare un turismo di tipo green e slow (ciclovie green, punti ristoro, fattorie didattiche, country house, agriturismi, orti biologici a km0, allevamenti ecc.)”.</i>			

n	COMPARTO	RILIEVI	
Il campeggio in oggetto risponde appieno agli indirizzi individuati, essendo di dimensioni contenute, trovandosi in contesto semiagricolo e contribuendo a realizzare un importante collegamento ciclopedonale previsto dal piano delle ciclabili con lo scopo di unire in mobilità dolce le due parti di Ponte Sasso, oggi connesse dalla sola Statale. Si noti inoltre che le tutele oggi insistenti sul litorale (PPAR e GIZC in particolare) impediscono di fatto l’impianto di nuove strutture ricettive litoranee, indirizzandole pertanto in aree estremamente vocate al turismo come per l’appunto a Ponte Sasso, nel retrospiaggia agricolo.			
Pertanto si propone:			
1. il mantenimento delle previsioni del comparto AT-122-PA così come definite dal PRG2023.			
28	AT-135-PA Paleotta residenziale	Stralcio integrale (causa tutele litorale e archeologiche)	

Controdeduzione:



PRG2023 Paleotta – serie PB2

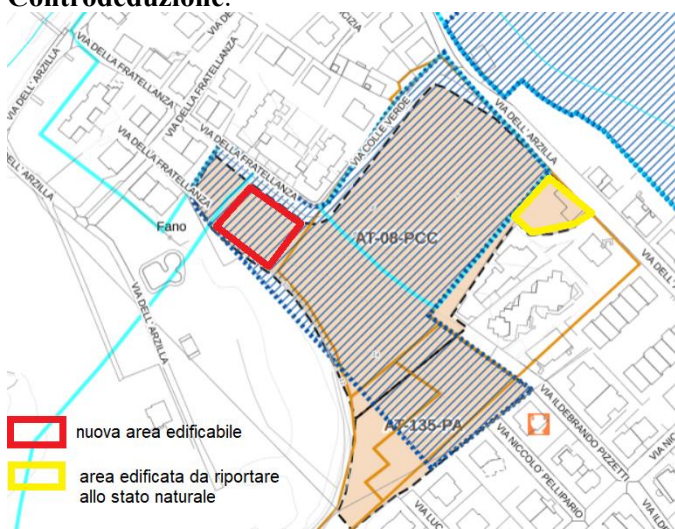
Controdeduzione:

Il comparto come disegnato nasce per rispondere a diverse criticità le cui risposte rivestono carattere di interesse pubblico. Inserito in seguito all'approvazione dell'osservazione n. 167a (acquisita con prot. n. 17062 del 20/02/2024), costituisce un comparto di ricucitura che permetterà di

- realizzare una viabilità ad anello, necessaria per la risoluzione dei problemi connessi alle ridotte dimensioni della viabilità esistente – via Pellipario e via Luca della Robbia – attualmente a doppio senso di circolazione.
- ricucire percorsi pedonali e ciclabili che andranno ad agevolare la mobilità dolce di quartiere.

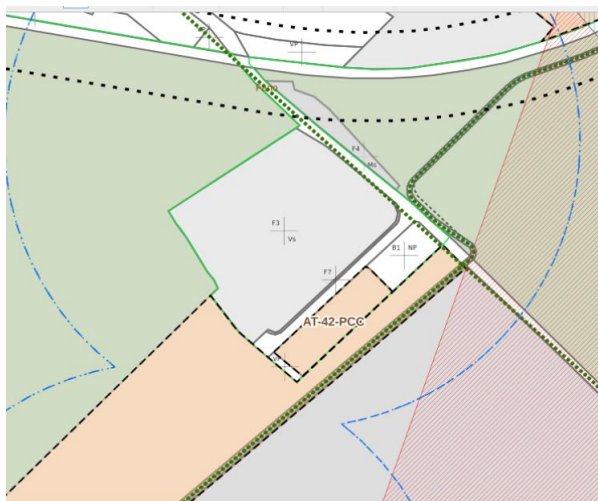
Pertanto si propone:

1. [il mantenimento delle previsioni del comparto AT-135-PA così come definite dal PRG2023.](#)

30	AT-08-PCC Paleotta	Stralcio integrale (causa tutele litorale e archeologiche)	
Controdeduzione:  PRG2023 Paleotta – serie PC1			
Il comparto così disegnato nasce per rispondere a diverse criticità le cui risoluzioni sono di notevole interesse pubblico e tiene conto del Parere Regione Marche -Servizio Tutela, Gestione e assetto del Territorio - P.F. Urbanistica Paesaggio e Informazioni Territoriali- pg 62552 pervenuto il 12/09/2017 a seguito di richiesta parere pg. 45302 del 5/6/2017 se <i>“ai fini di rendere possibile un intervento che prevede la demolizione di edifici in zona residenziale inondabile con rischio R4, sia possibile realizzare un intervento di ricostruzione in un’area limitrofa, che richiede la riclassificazione di un’area - oggi agricola e soggetta a tutela integrale ai sensi dell’art. 32 del PPAR - in zona B.”</i> (che si allega in calce). Si prevede dunque di spostare un volume esistente da un’area ad elevato rischio di esondabilità (R4, E-04-0001, area gialla nella mappa) ad un’area della medesima proprietà più a monte, al di fuori dell’area a rischio PAI (area rossa) ed al di fuori del vincolo archeologico, seppur in area di tutela integrale in quanto <i>“litorale marino a bassa compromissione”</i>. Il terreno così liberato, insieme ad un ampio intorno (più di un ettaro) viene ceduto al Comune quale parco pubblico, ripristinando un’azione drenante di grande utilità in zona di rischio PAI. I lottizzanti dovranno inoltre realizzare un collegamento ciclopedonale tra via della Fratellanza e via Pizzetti, opera di notevole importanza ed assai richiesta dai residenti dei quartieri Gimarra ed Arzilla per facilitare gli spostamenti in mobilità dolce ed evitare così di percorrere la Statale Adriatica per connettersi al resto del quartiere ed al centro città. L’indice è assai modesto, 0,04 mq/mq (569 mq di ST), l’edificio è previsto in adiacenza all’abitato di via della Fratellanza. L’area oggi sottoposta a tutela integrale rimane quasi nella sua interezza un’area di verde a libera fruizione dei residenti. Seppur vero che il nuovo sedime si trova in area sottoposta a tutela integrale, è pur vero che l’area dove oggi insiste il sedime del vecchio fabbricato non lo è, e con la demolizione ed il ripristino del terreno ad area verde, potrà aggiungersi alle aree di tutela integrale a compensazione di quella da edificare. Il notevole interesse pubblico delle opere così realizzate e cedute, il mantenimento della funzione drenante di tutta l’area, vanno nella direzione di un bilancio in positivo in conformità con quanto ipotizzato dall’art.27bis delle NTA del PPAR. Pertanto si propone: il mantenimento delle previsioni del comparto AT-08-PCC così come definite dal PRG2023			

32	AT-42-PCC Aeroporto (ST3_P35) residenziale	correggere denominazione; ripristinare standard a parcheggio	
----	---	---	--

Controdeduzione:



PRG2023 – serie PB1 - Zonizzazione



PRG2023 – serie PB2 - Struttura del Piano

Evidenziato che l'attuazione del comparto AT-42-PCC prevede la realizzazione della strada di accesso nell'area di proprietà comunale, considerata la scarsa antropizzazione della zona, non si ritiene che i parcheggi pubblici, prescritti dai rilievi della Provincia per il comparto residenziale in oggetto, siano necessari anche in considerazione del fatto che lo standard minimo calcolato ai sensi del DM 1444/68, incrementato dalla L.R. 34/1992, risulta rispettato.

Si rileva inoltre che il comparto è adiacente ad una zona sportiva in fase di progettazione per la quale sono previsti adeguati standard a parcheggio pubblico.

Pertanto si propone:

1. il mantenimento dello standard a verde pubblico, secondo quanto riportato nella scheda adottata definitivamente relativa al comparto AT-42-PCC

33	AT-74-PCC Tre Ponti residenziale	Stralcio integrale (fascia rispetto autostrada, no standard verde, no zona B)	
----	-------------------------------------	---	--

Controdeduzione:



PRG2023 e PRG2009. Evidenziata in giallo l'area di B2 traslata

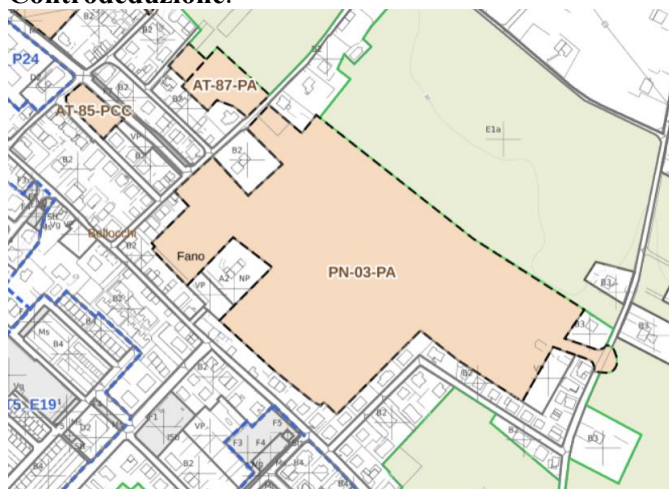
Il comparto nasce da una richiesta del privato proprietario di traslare un lotto di B2 a parità di ST. Il PRG2023 consente tale traslazione, ripristinando la zona agricola nell'area precedentemente destinata a B2, e prescrivendo l'attuazione dell'edificabilità tramite Permesso di Costruire Convenzionato con obbligo di cedere al Comune un terreno per realizzare sia l'ampliamento dell'angusta strada di accesso alla frazione di Tre Ponti, sia un parcheggio extra-standard, opere la cui realizzazione sarà in capo al Comune. La nuova area di sedime è in adiacenza alle zone B2 della frazione dove gli standard si intendono assolti, pertanto l'area a parcheggio si configura quale extra-standard, tra l'altro assentito dalla società autostrade in sede di conferenza di servizi, purché a 3 metri dalla sua proprietà, come la scheda comparto conformemente già riporta.

Pertanto si propone:

1. il mantenimento delle previsioni del comparto AT-74-PCC così come definite dal PRG2023.

34	AT-85-PCC Bellocchi (ST5_P41) parcheggio	Eliminare il riferimento al PN-02-PA perché non esiste.	
----	---	--	--

Controdeduzione:



PRG2023 Bellocchi – serie PB1

La fattispecie rappresenta un refuso.

In analogia a quanto già previsto dal PRG vigente, Il riferimento è in realtà al PN-03-PA. L'intento è quello di favorire la realizzazione di un parcheggio nell'intera area del comparto AT-85-PCC necessario in quanto

prossimo ad un supermercato, ponendo a carico del comparto PN-03-PA la sua realizzazione, nonché la realizzazione della ST che il comparto AT-85-PCC matura.

Pertanto si propone:

1. la correzione del refuso, sostituendo il riferimento al comparto ~~PN-02-PA~~ col comparto ~~PN-03-PA~~.

40	PN-10-PA Metaurilia (ST6 P74, ST6 P75)	ripristino previsioni PRG vigente (causa GIZC)	
----	---	--	--

Controdeduzione:



PRG2023 Metaurilia – serie PB2. In blu la fascia di rispetto del GIZC

Il comparto così disegnato nasce per rispondere a diverse criticità le cui risoluzioni sono di notevole interesse pubblico. Le previsioni vigenti individuavano un'ampia area sportiva, del commercio di vicinato ed un edificio di interesse collettivo. Nell'insieme erano previsti 8.062 mq di ST. Tali previsioni sono risultate nel tempo inattuabili, finanziariamente insostenibili. Alcuni proprietari hanno chiesto il declassamento dei loro terreni da edificabili ad agricoli, altri hanno chiesto di inserire una componente residenziale per poter rendere attuabili le previsioni di verde per il gioco e lo sport, indispensabili in questa frazione, quasi totalmente priva di servizi e spazi pubblici.

Il PRG 2023, coerentemente con le finalità di riduzione del consumo di suolo e di progettazione e realizzazione della città pubblica, propone un comparto unitario diviso in due sub-comparti (A e B) analoghi ai precedenti (ST6_P75 e ST6-P74), con una ST decisamente più contenuta pari a 2.900 mq, suddivisa in residenza, commercio di vicinato e sport, che consentirà la realizzazione di 3.830 mq di parcheggi che oltre a servire il comparto daranno una servizio indispensabile alla balneazione, e 9.830 mq di verde attrezzato per il gioco e lo sport, indispensabile in una frazione totalmente priva di aree sportive. L'area di interesse collettivo è invece prevista al di fuori del comparto, sull'edificio di proprietà comunale dell'ex Cooperativa, già oggetto di bando Pinqua.

Ai sensi del comma 9bis dell'art. 22 delle NTA di Piano GIZC si esplicita che:

- l'area sportiva individuata dal PRG vigente prevede una ST di mq. 3.300, e non può essere pertanto considerata in classe II (zone sportive inedificate) ma in classe V della DGR n. 53/2014;
- le nuove destinazioni commercio di vicinato e residenze sono assimilabili alla classe III della DGR n. 53/2014, pertanto la variante riduce per buona parte della sua estensione la classe, e contestualmente riduce l'edificabilità del 65%.
- Come rappresentato dalla struttura di piano l'edificabilità consentita al comparto può agevolmente collocarsi al di fuori dell'area di rispetto del GIZC.

Pertanto si propone:

1. il mantenimento delle previsioni del comparto PN-10-PA così come definite dal PRG2023.