

PRG2023  
PARERE DI CONFORMITA' 70/2025- SINTESI RILIEVI  
CONTRODEDUZIONI DCC 114/2025 E PARERE DEFINITIVO 218/2025

## 4.2 Rilievi in ordine al primo livello di approfondimento e valutazione

| 4.2.1 | Art. | PPAR e paesaggistica                                                                | Controdeduzioni<br>DCC n. 114 del<br>17/07/2025 | Esito parere Provincia PU<br>Decreto n. 218 del 17/10/2025 |
|-------|------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 1     | 56   | Reintrodurre la Tutela Specifica (art.2 vig)                                        |                                                 |                                                            |
| 2     | 56   | Reintrodurre i Sottosistemi Territoriali dei Sottosistemi Tematici (art. 2 c.3 vig) |                                                 |                                                            |
| 3     | 57   | Reintrodurre tutele permanenti dell'art.5 c.1 lettera d) del PRG vigente            |                                                 |                                                            |
| 4     | 63   | Integrazione al tema dei litorali marini                                            |                                                 |                                                            |
| 5     |      | Correggere le perimetrazioni delle 3 aree floristiche. Refuso in legenda            |                                                 |                                                            |
| 6     |      | Riperimetrazione del nucleo storico di Carignano come da integrazione               |                                                 |                                                            |
| 7     |      | Difformità delle tutele art. 136 DLgs42/2004                                        |                                                 |                                                            |
| 8     | 62   | Versanti. Introdurre la verifica puntuale                                           |                                                 |                                                            |
| 9     | 89   | G.3t. Vietare l'edificazione                                                        |                                                 |                                                            |
| 10    | 42   | Refuso in merito all'allegato                                                       |                                                 |                                                            |

| 4.2.2 | Art. | GIZC                                                                                                                             | Controdeduzioni<br>DCC n. 114 del<br>17/07/2025 | Esito parere Provincia PU<br>Decreto n. 218 del 17/10/2025 |
|-------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 1     |      | Prescrizione da inserire in tutte le schede dei comparti ricadenti nella fascia di rispetto del GIZC                             |                                                 |                                                            |
| 2     |      | Adottare anche in sede di pianificazione attuativa misure rivolte a migliorare la qualità ambientale della fascia litoranea .... |                                                 |                                                            |

| 4.2.3 | Art. | Recepimento pareri Enti                                                   | Controdeduzioni<br>DCC n. 114 del<br>17/07/2025 | Esito parere Provincia PU<br>Decreto n. 218 del 17/10/2025 |
|-------|------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 1     | x    | Recepimento integrale di tutte le prescrizioni degli Enti intervenuti     |                                                 |                                                            |
| 2     | 100  | Parere ex Genio Civile. Articolo da rivedere in toto alla luce dei pareri |                                                 |                                                            |

PRG2023  
PARERE DI CONFORMITA' 70/2025- SINTESI RILIEVI  
CONTRODEDUZIONI DCC 114/2025 E PARERE DEFINITIVO 218/2025

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

| 4.4.1    | Art.                | Città consolidata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Controdeduzioni<br>DCC n. 114 del<br>17/07/2025 | Esito parere Provincia PU<br>Decreto n. 218 del 17/10/2025 |
|----------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>1</b> | <b>4</b>            | <b>Attuazione ed efficacia</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                 |                                                            |
| a        | c.8                 | Da riformulare come indicato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                 |                                                            |
| b        | c. 8bis             | Assoggettabilità a VAS dello<br>Zuccherificio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                 |                                                            |
| <b>2</b> | <b>6</b>            | <b>Indici e parametri</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                 |                                                            |
| a        | c.8<br>lettera<br>c | <i>“c) per le porzioni poste nel piano terra degli edifici realizzate a pilotis nella zona della foce del torrente Arzilla ove insiste il perimetro istituito dal Piano di Assetto Idrogeologico (codice PAI E-04-0001) oggetto di mitigazione del rischio approvata con D.C.C. n° 160 del 04/07/2012, fermo restando l'attuale indice fondiario (0,5 mq/mq) previsto dal PRG per le nuove costruzioni e gli ampliamenti e fermo restando l'indice massimo consentito per le demolizioni e ricostruzioni pari a 0,7 mq/mq. Per l'edificazione nelle aree dove insiste il perimetro istituito dal Piano di Assetto Idrogeologico (codice PAI E-04-0001) si applicano le disposizioni di cui all'art. 95 bis”.</i> |                                                 |                                                            |
| a        | 95-bis              | Inserimento nuovo art. 95-bis (“Art. 95 bis “Zona inondabile alla foce del Torrente Arzilla (codice PAI E-04-0001)”)”                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                 |                                                            |
| <b>3</b> | <b>9</b>            | <b>Indici e parametri</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                 |                                                            |
| a        | c.2                 | <i>“2. La dotazione minima di parcheggi privati e pubblici prevista non potrà comunque essere inferiore alla minima quantità stabilita dalla L. 1150/1942 art. 41 sexies e ss.mm.ii. e dal D.M. 1444/68, nonché dalle norme di settore regionali sul commercio. Le quantità indicate qui di seguito “non sono aggiuntive” rispetto ai minimi di legge e non potranno risultare inferiori a questi. In sede attuativa dovrà essere fatta una doppia verifica delle dotazioni minime dei parcheggi nel rispetto dei minimi di legge e nel rispetto delle seguenti dotazioni di piano sempre relativamente alle attività commerciali:”</i>                                                                          |                                                 |                                                            |

PARERE DI CONFORMITA' 70/2025- SINTESI RILIEVI  
CONTRODEDUZIONI DCC 114/2025 E PARERE DEFINITIVO 218/2025

| 4.4.1    | Art.                 | Città consolidata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Controdeduzioni<br>DCC n. 114 del<br>17/07/2025 | Esito parere Provincia PU<br>Decreto n. 218 del 17/10/2025 |
|----------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| b        | c.2<br>lettera<br>d) | Modifica ultimo capoverso della lettera d) del comma 2:<br><i>“È consentita la monetizzazione in caso di mancato reperimento dello standard nei seguenti casi:<br/>- nelle zone omogenee A2 qualsiasi sia la superficie di vendita;<br/>- in tutte le altre zone per superfici di vendita inferiori a 250 mq, ad eccezione delle zone destinate a nuovi complessi insediativi o produttivi identificati come aree di nuova trasformazione (PA o PCC o PN).</i>                                                                                                 |                                                 |                                                            |
| <b>4</b> | <b>11</b>            | <b>Categorie di intervento</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                 |                                                            |
| a        | c. 4                 | si prescrive lo stralcio della possibilità di incremento del 20% della superficie esistente dell'edificio principale dalla “Ristrutturazione edilizia vincolata” (Ril), contemplata al comma 4, lett. g) dell'articolo 11.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                 |                                                            |
| <b>5</b> | <b>12</b>            | <b>Modalità attuative del PRG</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                 |                                                            |
| a        | c.8                  | Stralcio del comma 8, togliere possibilità di aumento del 15%:<br><br>Tenuto conto dei riflessi che potrebbe avere su alcuni piani particolareggiati (P.P.spiagge, P.P. ex zone B5, ecc.) si ritiene che tale incentivo debba essere stralciato integralmente in quanto non giustificato e neppure associato ad alcune misure condizionanti per il riconoscimento di tale premialità, finalizzate alla sostenibilità ambientale e alla riduzione degli impatti (ad es. l'obbligo di realizzare edifici ad emissioni zero, interventi di rimboschimento, ecc.). |                                                 |                                                            |
| <b>6</b> | <b>15</b>            | <b>NTA - A1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                 |                                                            |
| a        | c.21                 | Riscrivere comma 21 – pannelli fotovoltaici                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                 |                                                            |
| b        | c.16                 | Regole 5, 7 e 13 integrare:<br><i>“in caso di ristrutturazione edilizia e/o di ristrutturazione edilizia vincolata ...”</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                 |                                                            |
| <b>7</b> | <b>16</b>            | <b>NTA - A2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                 |                                                            |
| a        | c.7-8-10             | Si prescrive lo stralcio.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>SI</b>                                       | <b>ACCOLTA</b>                                             |
| <b>8</b> | <b>17</b>            | <b>NTA - B</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                 |                                                            |
| a        | c.5-6                | Stralciare Derghe alle distanze:<br>Per tali considerazioni le parti in rosso del comma 5 e l'intero comma 6 devono                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>SI</b>                                       | <b>ACCOLTA<br/>PARZIALMENTE</b>                            |

PARERE DI CONFORMITA' 70/2025- SINTESI RILIEVI  
CONTRODEDUZIONI DCC 114/2025 E PARERE DEFINITIVO 218/2025

| 4.4.1     | Art.      | Città consolidata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Controdeduzioni<br>DCC n. 114 del<br>17/07/2025 | Esito parere Provincia PU<br>Decreto n. 218 del 17/10/2025 |
|-----------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|           |           | essere stralciati in quanto prive di fondamento legislativo a livello regionale e in contrasto con la normativa statale di riferimento sopra richiamata.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                 |                                                            |
| b         | c.9       | Stralciare comma 9 che richiama il Piano casa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                 |                                                            |
| <b>9</b>  | <b>18</b> | <b>NTA - B1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                 |                                                            |
| a         | c. 12     | Stralcio del comma 12 che prevede ampliamento del 20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                 |                                                            |
| b         | c.8       | Stralcio comma 8: lotti rilevanti (retino con pallini)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                 |                                                            |
| <b>10</b> | <b>20</b> | <b>NTA - B3</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                 |                                                            |
| a         |           | B3: Eliminare possibilità di edificare in lotti liberi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                 | PRECISAZIONE                                               |
| b         |           | Nuovi lotti individuati: eliminare quelli che non verificano la percentuale di superficie coperta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | SI                                              | RESPINTA                                                   |
| <b>11</b> | <b>21</b> | <b>NTA - B4</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                 |                                                            |
| a         | c.1       | Integrare:<br><i>"1. Le zone B4 sono le zone che corrispondono ad aree che sono state oggetto di Piani di lottizzazioni già attuati in tutto od in parte. le zone residenziali di completamento che ricomprendono lotti edificabili interni a Piani di lottizzazioni già convenzionati e ineditati restando in vigore per tutto il tempo residuo di validità i piani urbanistici approvati prima dell'adozione delle seguenti norme; alla loro scadenza - e per la parte non ancora attuata - rimane fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite nei rispettivi piani."</i> |                                                 |                                                            |
| b         | c.3       | Integrare:<br><i>"3. Quando nelle tavole "Zonizzazione zone urbane" viene riportato l'indice di zona, questo prevale su quello indicato nel rispettivo piano attuativo ed è consentita la costruzione di nuovi edifici, nel rispetto di tale indice, con l'obbligo di rispettare gli allineamenti e le eventuali ulteriori prescrizioni di zona stabilite nei rispettivi PA, purché siano già state realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e sia garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici prescritto per le Zone C correlato all'incremento del carico insediativo derivante dall'indice di zona."</i>                                                                           |                                                 |                                                            |
| c         | c.4       | Integrare:<br><i>"4. Nei casi di cui al comma 3 il Piano si attua per intervento diretto purché siano state già realizzate tutte le opere di urbanizzazione e gli standard previsti dal piano di lottizzazione."</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                 |                                                            |
| <b>12</b> | <b>22</b> | <b>NTA - VP</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                 |                                                            |
| a         | c. 4-6    | Stralcio in quanto non coerenti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                 |                                                            |

PARERE DI CONFORMITA' 70/2025- SINTESI RILIEVI  
CONTRODEDUZIONI DCC 114/2025 E PARERE DEFINITIVO 218/2025

| 4.4.1     | Art.      | Città consolidata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Controdeduzioni<br>DCC n. 114 del<br>17/07/2025 | Esito parere Provincia PU<br>Decreto n. 218 del 17/10/2025 |
|-----------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| b         |           | Le aree VP cartografate nelle tavole di azionamento dovranno essere verificate in base all'effettivo stato dei luoghi e alla loro rispondenza con la definizione di zona. In particolare si cita l'area ubicata lungo la strada Statale Adriatica (Foglio 11, mappale n. 106/parte), che, da una verifica a campione, risulta del tutto incongruente con lo stato di fatto dell'area, costituita dai piazzali asfaltati di pertinenza di attività commerciali (autolavaggio, bar, ristorante), attualmente utilizzate come aree di sosta a servizio delle attività esistenti; tale area non può essere qualificata fra le "... aree verdi intercluse di particolare valore naturale e paesaggistico o per le quali esiste l'esigenza alla conservazione di proprietà ed uso privato." di cui al comma 1 dell'articolo 22.                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                 |                                                            |
| <b>13</b> | <b>23</b> | <b>NTA - D</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                 |                                                            |
| a         | c.3       | <p>Modificare:</p> <p><i>"3. Le quantità riferite alle aree per spazi pubblici attrezzati ed ai parcheggi sono quelle prescritte dal presente PRG per ogni singola Area di Trasformazione, anche se superiori a quelle derivanti dalla mera applicazione del DM 1444/1968 come integrati dall'art. 21 della L.R. 34/92. Potranno essere eventualmente rimodulate le quantità tra parcheggi e aree a verde attrezzato ferma restando la quantità complessiva indicata e nel rispetto delle dotazioni minime inderogabili di legge.</i></p> <p><i>Qualora non espressamente indicata nella Scheda tecnica del Comparto di riferimento, per le sole zone di carattere industriale D, la quantità degli standard pubblici prescritti potrà essere ridotta o eliminata a favore di parcheggi pubblici o di uso pubblico e verde pubblico o di uso pubblico, ai sensi dell'art. 5, punto 1) del D.M. 1444/68.</i></p> <p><i>Rimane comunque a carico dei proponenti la verifica della rispondenza quantitativa delle aree a standard con i minimi imposti dal suddetto decreto."</i></p> |                                                 | <b>ERRATA CORRIGE</b>                                      |
| b         | c.14      | stralcio comma 14 sulla VAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                 |                                                            |
| <b>14</b> | <b>27</b> | <b>NTA - D</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                 |                                                            |
| a         | c.2       | Stralcio comma 2 sulla deroga alle distanze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>SI</b>                                       | <b>ACCOLTA PARZIALMENTE</b>                                |
| b         | c.4       | <p>Modifica:</p> <p><i>"4. È sempre ammessa la costruzione a confine nel caso di presentazione di progetto unitario comprendente più lotti o in aderenza nel caso di costruzioni</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                 |                                                            |

PRG2023  
PARERE DI CONFORMITA' 70/2025- SINTESI RILIEVI  
CONTRODEDUZIONI DCC 114/2025 E PARERE DEFINITIVO 218/2025

| 4.4.1     | Art.               | Città consolidata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Controdeduzioni<br>DCC n. 114 del<br>17/07/2025 | Esito parere Provincia PU<br>Decreto n. 218 del 17/10/2025 |
|-----------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|           |                    | <i>contermini già esistenti a confine, fatti salvi i diritti di terzi.”.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                 |                                                            |
| <b>15</b> | <b>28-29-30-31</b> | <b>NTA – D1-D2-D3-D4</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                 |                                                            |
| a         | c.2                | Modifica artt.28-29-30:<br>“2. In tali zone il Piano si attua:<br>a) .....;<br>b) attraverso Piani di attuazione per le parti di nuova formazione, ai sensi degli artt. 23, 24, 25 e 26, estesi all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano.”.<br>Modifica art. 31:<br>“2. In tali zone il Piano si attua:<br>a) ....;<br>b) attraverso Piani di Attuazione o Permesso di Costruire Convenzionato per le parti di nuova formazione, <b>ai sensi degli artt. 23, 24, 25 e 26.”.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                 |                                                            |
| <b>16</b> | <b>51</b>          | <b>NTA – F3</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                 |                                                            |
| a         | c. 10              | Dovrà essere integrato riportando nel dettaglio le condizioni dettate dalla Regione Marche nel richiamato parere n. 3784/21.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                 |                                                            |
| <b>17</b> | <b>52</b>          | <b>NTA – F4</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                 |                                                            |
| a         | c. 8               | Parcheggi, nuovo comma 8:<br>“8. La scelta delle soluzioni progettuali dovrà essere finalizzata alla mitigazione degli impatti visivi e di inquinamento nonché al miglioramento della qualità degli spazi aperti e all'ombreggiamento delle auto. A tal fine detto nuovo comma dovrà riportare le seguenti indicazioni/prescrizioni:<br>■ Dovrà essere prevista la quantità di almeno 1 albero ogni 25 mq di superficie, ovvero ogni due posti auto;<br>■ Per l'impianto delle alberate dovrà essere valutato attentamente l'orientamento dei posti auto in relazione ai punti cardinali e quindi la migliore disposizione degli alberi in funzione dell'ombreggiamento;<br>■ La superficie di sosta dovrà essere realizzata preferibilmente con materiali permeabili (es. grigliato), mentre le aree di manovra potranno essere realizzate in asfalto o altri materiali impermeabili; |                                                 |                                                            |

PRG2023  
PARERE DI CONFORMITA' 70/2025- SINTESI RILIEVI  
CONTRODEDUZIONI DCC 114/2025 E PARERE DEFINITIVO 218/2025

| 4.4.1     | Art.       | Città consolidata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Controdeduzioni<br>DCC n. 114 del<br>17/07/2025 | Esito parere Provincia PU<br>Decreto n. 218 del 17/10/2025 |
|-----------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|           |            | <p>■ <i>Le specie arboree da utilizzare nei parcheggi devono rispondere alle seguenti caratteristiche:</i></p> <p>✓ <i>specie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo appartenenti a specie locali o naturalizzate e non invasive, (escludendo le specie esotiche invasive e/o idroesigenti);</i></p> <p>✓ <i>specie con apparato radicale contenuto e profondo e con chioma rotondeggiante;</i></p> <p>✓ <i>specie caratterizzate dall'assenza di fruttificazione e essudati.</i>”</p> |                                                 |                                                            |
| b         | c.6        | Correggere refuso “Mt”                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                 |                                                            |
| <b>18</b> | <b>53</b>  | <b>NTA – F5</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                 |                                                            |
| a         | c.2        | <p>Rimando errato:</p> <p>2. <i>Le destinazioni d'uso riferite alle zone F5 sono quelle riportate al comma 1 lett. e) f) g) h) a), b), c), d).</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>SI</b>                                       | <b>ACCOLTA</b>                                             |
| <b>19</b> | <b>117</b> | <b>NTA – Interventi su edifici esistenti</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                 |                                                            |
| a         | c.3        | Stralciare ultima parte del comma 3 sulla deroga alle distanze.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>SI</b>                                       | <b>ACCOLTA<br/>PARZIALMENTE</b>                            |
| <b>20</b> | <b>118</b> | <b>NTA – Rinnovamento urbano</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                 |                                                            |
| a         |            | <p>Tale articolo andrà stralciato integralmente in quanto surroga in modo improprio la disciplina sovraordinata in materia di “Vigilanza sull’attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni” di cui al TITOLO IV del D.P.R. 380/2001: Disciplina totalmente sottratta alla potestà normativa comunale ancorché di carattere pianificatorio.</p>                                                                                                                                                       |                                                 |                                                            |

PRG2023  
PARERE DI CONFORMITA' 70/2025- SINTESI RILIEVI  
CONTRODEDUZIONI DCC 114/2025 E PARERE DEFINITIVO 218/2025

**4.4.2 Rilievi in ordine al secondo livello di approfondimento**  
**ZONE AGRICOLE**

| 4.4.2    | Art.      | Zone agricole                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Controdeduzioni<br>DCC n. 114 del<br>17/07/2025 | Esito parere Provincia PU<br>Decreto n. 218 del 17/10/2025 |
|----------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>1</b> | <b>32</b> | <b>NTA – Norme generali</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                 |                                                            |
| a        | c.1       | Integrare in conformità alla legge 13/1990:<br><i>“1. Le zone agricole sono le parti del territorio destinate <b>esclusivamente</b> alle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, allevamento del bestiame e alle altre attività connesse ivi compreso l’agriturismo, assimilabili alle zone omogenee “E” ai sensi del D.M. 02/04/1968 n. 1444.”.</i> |                                                 |                                                            |
| <b>2</b> | <b>34</b> | <b>NTA – Nuove costruzioni</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                 |                                                            |
| a        | c. 2 bis  | al fine di allinearsi correttamente all’art. 3 della L.R. 13/1990 da cui è mutuato, dovrà essere integrato con il presente comma:<br><i>“2 bis. Nessun'altra costruzione nuova può insediarsi nelle zone agricole fatta eccezione per quelle consentite dalla legislazione vigente.”.</i>                                                                                     |                                                 |                                                            |
| <b>3</b> | <b>38</b> | <b>NTA – Allevamenti e lagoni</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                 |                                                            |
| a        | c.3       | Inserire comma 3:<br><i>“3. I lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica devono essere posti a ml. 100 dalle abitazioni e dai confini e devono essere realizzati all'interno della zona di protezione di cui alla lettera a) del comma 2.”.</i>                                                                                                     |                                                 |                                                            |
| <b>4</b> | <b>41</b> | <b>NTA - Manufatti amatoriali</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                 |                                                            |
| a        |           | Stralcio articolo agricoltura amatoriale e per il ricovero di animali domestici                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>SI</b>                                       | <b>RESPINTA</b>                                            |
| <b>5</b> | <b>43</b> | <b>NTA – E1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                 |                                                            |
| a        | c.2       | Stralcio ultimo capoverso del comma 2 sull’agricoltura amatoriale:<br><i>Sono inoltre ammessi i manufatti per l’attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici di cui all’art.41.”.</i>                                                                                                                                                                  | <b>SI</b>                                       | <b>RESPINTA</b>                                            |
| b        | c.3       | L’ultimo capoverso della lett. c), andrà stralciato in quanto non conforme con quanto contenuto all’art. 2 della L.R. 13/1990.                                                                                                                                                                                                                                                |                                                 |                                                            |
| <b>6</b> | <b>45</b> | <b>NTA – E3</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                 |                                                            |



PRG2023  
PARERE DI CONFORMITA' 70/2025- SINTESI RILIEVI  
CONTRODEDUZIONI DCC 114/2025 E PARERE DEFINITIVO 218/2025

| 4.4.2 | Art. | Zone agricole                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Controdeduzioni<br>DCC n. 114 del<br>17/07/2025 | Esito parere Provincia PU<br>Decreto n. 218 del 17/10/2025 |
|-------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| a     | c.2  | Stralcio ultimo capoverso<br>sull'agricoltura amatoriale:<br><i>Sono inoltre ammessi i manufatti per<br/>l'attività agricola amatoriale e per il<br/>ricovero di animali domestici di cui<br/>all'art.41.</i> ”.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | SI                                              | RESPINTA                                                   |
| b     | c.3  | Riscrivere comma 3:<br>“3. Nelle zone E3 è prevista la realizzazione di<br>punti vendita <b>per la<br/>commercializzazione di prodotti agricoli, ai<br/>sensi dell'art. 11 della L.R. 13/1990. Per poter<br/>esercitare l'attività di compravendita di prodotti<br/>complementari ed accessori al prodotto base. La<br/>superficie di vendita dell'attività deve avere una<br/>Superficie inferiore ai mq 250 e comunque con<br/>un volume non superiore all'indice di<br/>fabbricabilità di 1 mc/mq; e la costruzione deve<br/>essere obbligatoriamente abbinata alla serra o<br/>edificio di proprietà.</b> ”.                                                                                                                                                      |                                                 |                                                            |
| c     | c.4  | Stralcio comma 4 su realizzazione<br>chioschi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                 |                                                            |
| 7     | 46   | NTA – E4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                 |                                                            |
| a     | c.5  | Stralcio intero comma sull'agricoltura<br>amatoriale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | SI                                              | RESPINTA                                                   |
| 8     | 47   | NTA – Ordinamento intensivo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                 |                                                            |
| a     | 47   | Riscrivere comma 1:<br>“1. È consentito agli imprenditori agricoli<br>professionali, che dimostrino di svolgere attività<br>agricola ad ordinamento colturale intensivo,<br>(ortaggi, frutta, vino, olio, formaggio, fiori,<br>piante, carni suine, bovine, ovine) di realizzare<br>all'interno del proprio fondo agricolo, una<br>struttura destinata alla <del>vendita di prodotti<br/>aziendali</del> commercializzazione di prodotti<br>prevalentemente aziendali, ai sensi dell'art. 11<br>della L.R. 13/1990, <del>ed extra-aziendali (chiosco)</del> ,<br>fino ad un massimo di 36 mq <b>e comunque con un<br/>volume non superiore all'indice di<br/>fabbricabilità di 1 mc/mq. Le costruzioni<br/>dovranno avere un'altezza massima Hmax=2.50<br/>ml.</b> ”. |                                                 |                                                            |
|       |      | - Lotto minimo: 2 ha”.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                 |                                                            |

PARERE DI CONFORMITA' 70/2025- SINTESI RILIEVI  
CONTRODEDUZIONI DCC 114/2025 E PARERE DEFINITIVO 218/2025

### 4.4.3 Rilievi in merito alle AREE DI TRASFORMAZIONE

|  |                                                           |
|--|-----------------------------------------------------------|
|  | Stralcio della previsione con ripristino del previgente   |
|  | Modifica alla previsione                                  |
|  | Richiesta di redazione di uno specifico "Piano del Verde" |
|  | Correzione refusi                                         |

| n  | COMPARTO                                                            | RILIEVI                                                                          | Controdeduzioni<br>DCC n. 114 del<br>17/07/2025 | Esito parere PU<br>Decreto n. 218<br>del 17/10/2025 |
|----|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1  | AT-07-PA Gimarra<br>(ST4_P29)<br>comparto<br>commerciale            | stralcio (causa GIZC) con<br>ripristino destinazione<br>sportiva                 | SI                                              | ACCOLTA<br>Cambiare<br>denominazione                |
| 2  | AT-10-PA Lido<br>(ST1_P02) ex hotel<br>vittoria                     | no parcheggio interrato (causa<br>GIZC)                                          |                                                 |                                                     |
| 3  | AT-15-PA Belgatto<br>(ST4_P30)<br>residenziale                      | modifica fascia di rispetto<br>strada provinciale;<br>inserire prescrizioni 2010 |                                                 |                                                     |
| 4  | AT-22-PA Orti<br>Garibaldi<br>(ST1_P08)<br>Comparto<br>residenziale | prescrizione lieve in caso di<br>suddivisione in subcomparti                     |                                                 |                                                     |
| 5  | AT-24-PA Sassonia 4<br>(ST1_P06)<br>Comparto<br>residenziale        | refuso                                                                           |                                                 |                                                     |
| 6  | AT-26-PA Ex<br>Bersaglio<br>Parco pubblico                          | limitare edificabilità fuori<br>fascia 100 m e valorizzazione<br>biodiversità    |                                                 |                                                     |
| 7  | AT-27-PA Carignano<br>(ST4_P08) Terme                               | refuso                                                                           |                                                 |                                                     |
| 8  | AT-29-PA Carignano<br>(ST4_P24) Terme                               | refuso                                                                           |                                                 |                                                     |
| 9  | AT-30-PA<br>Centinarola<br>(ST5-P72) Pozzetti                       | refuso                                                                           |                                                 |                                                     |
| 10 | AT-32-PA<br>Centinarola<br>(ST5-P08) Ex Del<br>Vecchio              | redazione di uno specifico<br>"Piano del Verde"                                  |                                                 |                                                     |
| 11 | AT-41-PA<br>Centinarola<br>(ST5_P89)<br>Monastero                   | adeguare prescrizioni variante                                                   |                                                 |                                                     |
| 12 | AT-43-PA San<br>Lazzaro                                             | spiegare meglio realizzazione<br>rotatoria; prescrizione di non                  |                                                 |                                                     |

PARERE DI CONFORMITA' 70/2025- SINTESI RILIEVI  
CONTRODEDUZIONI DCC 114/2025 E PARERE DEFINITIVO 218/2025

| n  | COMPARTO                                                       | RILIEVI                                                                                                                      | Controdeduzioni<br>DCC n. 114 del<br>17/07/2025 | Esito parere PU<br>Decreto n. 218<br>del 17/10/2025 |
|----|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|    | (ST3_P38bis) Olmi                                              | abbattere il filare di lecci                                                                                                 |                                                 |                                                     |
| 13 | AT-44-PA San Lazzaro Villaggio Ciano                           | si prescrive la redazione di uno specifico Piano di Recupero, con prescrizioni date dalla provincia                          |                                                 |                                                     |
| 14 | AT-55-PA Forcolo (ST5_P86) commerciale                         | Ai fini della leggibilità si prescrive la revisione grafica della scheda comparto (già convenzionato)                        |                                                 |                                                     |
| 15 | AT-72-PA Chiaruccia (ST5_P68) residenziale                     | (vicino palasport) dimezzare indice edificatorio da 0,2 mq/mq a 0,1 mq/mq                                                    |                                                 |                                                     |
| 16 | AT-80-PA Carrara (ST5-P33) residenziale                        | refuso                                                                                                                       |                                                 |                                                     |
| 17 | AT-94-PA Bellocchi (ST5_P42) residenziale                      | redazione di uno specifico "Piano del Verde"                                                                                 |                                                 |                                                     |
| 18 | AT-105-PA Bellocchi (ST5-P38) riqualificazione ambientale      | refuso                                                                                                                       |                                                 |                                                     |
| 19 | AT-107-PA Caminate (ST6_P25) PEEP                              | refuso                                                                                                                       |                                                 |                                                     |
| 20 | AT-108-PA Torrette (ST6_P18) Fantasy World                     | redazione di uno specifico "Piano del Verde"                                                                                 |                                                 |                                                     |
| 21 | AT-109-PA Torrette<br>AT-145-PA Torrette (ST6_P19) commerciale | AT-145-PA ex Roberti e Paoletti limitare il commercio a Ms2 e attenzione al cumulo con il commercio dell'adiacente AT-109-PA |                                                 |                                                     |
| 22 | AT-112-PA Torrette (ST6_P21)                                   | lasciare permeabilità per il passaggio verso il mare                                                                         |                                                 |                                                     |
| 23 | AT-117-PA Ponte Sasso commerciale                              | verifica posizione chiosco bar (causa GIZC)                                                                                  |                                                 |                                                     |
| 24 | AT-122-PA Ponte Sasso campeggio                                | Stralcio integrale                                                                                                           | <b>SI</b>                                       | <b>RESPINTA</b>                                     |
| 25 | AT-129-PA Sant'Orso (ST5-P85) via Soncino                      | Inserire standard a verde                                                                                                    |                                                 |                                                     |
| 26 | AT-131-PA Ponte Metauro (ST3-P37) direz.comm. A                | refuso;<br>la concentrazione di medie strutture di vendita non è conforme al PTC                                             |                                                 |                                                     |
| 27 | AT-132-PA Ponte                                                | la concentrazione di medie                                                                                                   |                                                 |                                                     |

PARERE DI CONFORMITA' 70/2025- SINTESI RILIEVI  
CONTRODEDUZIONI DCC 114/2025 E PARERE DEFINITIVO 218/2025

| n  | COMPARTO                                              | RILIEVI                                                                                                                                                         | Controdeduzioni<br>DCC n. 114 del<br>17/07/2025 | Esito parere PU<br>Decreto n. 218<br>del 17/10/2025 |
|----|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|    | Metauro<br>(ST3-P38)<br>direz.comm. B                 | strutture di vendita non è<br>conforme al PTC                                                                                                                   |                                                 |                                                     |
| 28 | AT-135-PA Paleotta<br>residenziale                    | Stralcio integrale (causa tutele<br>litorale e archeologiche)                                                                                                   | SI                                              | RESPINTA                                            |
| 29 | AT-137-PA Bellocchi<br>Z.I.<br>VIII strada            | ripristinare le zone B e verde<br>privato,<br>si servizi complementari<br>all'industria nella zona E3,<br>hmax 8,50                                             |                                                 |                                                     |
| 30 | AT-08-PCC Paleotta                                    | Stralcio integrale (causa tutele<br>litorale e archeologiche)                                                                                                   | SI                                              | RESPINTA                                            |
| 31 | AT-11-PCC Porto                                       | Inserire nella scheda ZTO "B"                                                                                                                                   |                                                 |                                                     |
| 32 | AT-42-PCC<br>Aeroporto<br>(ST3_P35)<br>residenziale   | correggere denominazione;<br>ripristinare standard a<br>parcheggio                                                                                              | SI                                              | ACCOLTA<br>PARZIALMEN<br>TE                         |
| 33 | AT-74-PCC Tre Ponti<br>residenziale                   | Stralcio integrale (fascia<br>rispetto autostrada, no<br>standard verde, no zona B)                                                                             | SI                                              | ACCOLTA                                             |
| 34 | AT-85-PCC Bellocchi<br>(ST5_P41)<br>parcheggio        | Eliminare il riferimento al<br>PN-02-PA perché non esiste.                                                                                                      | SI                                              | ACCOLTA                                             |
| 35 | AT-139-PCC<br>Centinarola<br>(ST5_P04) via<br>Mentana | inserire nella scheda standard<br>verde pubblico                                                                                                                |                                                 |                                                     |
| 36 | PN-03-PA Bellocchi<br>(ST5_P30)                       | Refusi<br>redazione di uno specifico<br>"Piano del Verde"                                                                                                       |                                                 |                                                     |
| 37 | PN-04-PA Villa<br>Carrara<br>(ST5_P34)                | refusi;<br>(sub B) introdurre standard a<br>parcheggio<br>(sub A) subordinare<br>edificazione a recupero<br>integrale della villa;<br>chiarimento sui parcheggi |                                                 |                                                     |
| 38 | PN-06-PA Cuccurano<br>(ST5_P70) Fornace<br>Solazzi    | refuso                                                                                                                                                          |                                                 |                                                     |
| 39 | PN-09-PA Caminate<br>(ST6_P24)                        | refuso                                                                                                                                                          |                                                 |                                                     |
| 40 | PN-10-PA Metaurilia<br>(ST6_P74, ST6_P75)             | ripristino previsioni PRG<br>vigente (causa GIZC)                                                                                                               | SI                                              | ACCOLTA                                             |

PRG2023  
PARERE DI CONFORMITA' 70/2025- SINTESI RILIEVI  
CONTRODEDUZIONI DCC 114/2025 E PARERE DEFINITIVO 218/2025

**4.4.4 Rilievi su “Refusi” e segnalazioni dei cittadini**

Potranno essere corretti nell’ambito dell’approvazione finale del PRG i “Refusi” riscontrati dal Comune nell’ambito dell’attività di applicazione delle norme di salvaguardia, trasmessi a questa provincia con due distinti documenti (il primo trasmesso con nota prot. 9565 del 08/10/2024 - acquisita agli atti con prot. 39447 del 09/10/2024 – ed il secondo trasmesso con nota prot. 26609 del 13/03/2025 - acquisita agli atti con prot. 9304 del 13/03/2025); sono fatti salvi i rilievi espressi nei paragrafi precedenti.

**Si prende atto della volontà espressa dal Consiglio Comunale di stralciare la cosiddetta “strada di Gimarra”.**