

<b>Osservazione PRG n° 101</b>	<b>prot. 20592 del 12/06/2023</b>	<b>suddivisa in sub-osservazioni</b>
<b>Osservazione VAS n° 000</b>	<b>nei termini</b>	<b>n. 1</b>
<b>Proponente</b>	<b>Baleani Francesco</b>	
<b>Titolo:</b>	Osservazione al piano urbanistico comunale (PUC) adottato dal Consiglio comunale con deliberazione n.9 del 30/03/2023 e pubblicato in data 13/04/2023.	
<b>Individuazione catastale:</b>	Fg. Mapp. Sub. 37 144-147-235-380-408-410- 411-413-414-416-379-381- 428-429-76	
<b>Individuazione toponomastica:</b>	via Jesi	
<b>Individuazione da PRG</b>	E1_Zone agricole nelle colline del paesaggio rurale storico_Art.38	
<b>Elaborato di riferimento:</b>	TAV .23_VILLA	

<b>CODICE OSS.</b>	6.2 le osservazioni che modificano la zona E con la introduzione di nuove aree edificabili B/C/D
<b>Sintesi osservazione/sub-osservazioni:</b>	1. L'osservazione richiede per i terreni di proprietà una nuova area edificabile C2_Zone per completamento della forma urbana _Art.12.2

<b>Proposta di controdeduzione</b>	<b>1. Parzialmente Accolta</b>
<b>Motivazione</b>	<p>L'osservazione interessa le aree rurali ad ovest del nucleo di Villa. Tali aree sono oggetto di pregresse previsioni insediative del PRG 2008, di grandi dimensioni sia in termini di volume complessivo previsto che di estensione territoriale. Le aree erano ricomprese in parte in zto C; ATC sottozona C3-1 e parte ATS 07 pari a complessiva St. 70373,08 mq e volume max di progetto di 25.000.mc. In considerazione del mantenimento degli obiettivi pubblici in relazione alla realizzazione di spazi attrezzati di collegamento tra la struttura pubblica sportiva e la villa storica a servizio di tutto l'insediamento di versante, si ritiene di poter <u>accogliere parzialmente</u> l'osservazione prevedendo l'individuazione di un'area residua edificabile pari a St. 8.380, mq e volume max di progetto a 5.028 mc (con una riduzione complessiva di circa 20.000 mc) e una specifica scheda di assetto preliminare S29 con indicazione puntuale delle aree di interesse pubbliche, a servizio dell'edificato esistente del nucleo di Villa, ovvero: aree standard e aree verdi F6 pari a mq a circa 8.600 mq.</p> <p>Inoltre in fase di Convenzione/ Accordo pubblico privato nella scheda dovranno essere realizzate o monetizzate opere pubbliche con riferimento agli obiettivi e finalità del Contributo di miglioria art. 3 delle Nta per:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione dell'area parcheggio a servizio dell'abitato di Villa individuato nel PIANO come F8* e del tratto stradale per il completamento della viabilità di quartiere (al fine di migliorare la qualità dell'ambiente urbano nei quartieri e potenziare la sicurezza urbana);</li> <li>-aree verdi attrezzate lineari di connessione "urbano-rurale" tra le attrezzature pubbliche del Pala Baldinelli e Villa Cannone;</li> <li>- spazi per la sosta attrezzata e ricarica elettrica e opere di completamento della rete ciclo-pedonale.</li> </ul> <p>Considerati gli obiettivi pubblici perseguiti e la limitata edificazione nelle aree più pianeggianti poste in continuità con l'edificato esistente e la struttura sportiva, si ritiene di poter accogliere parzialmente l'osservazione, limitando l'edificazione in un'aria distinta da quella individuata nell'osservazione con indicazione di sottozona C2 e prevedendo con scheda di assetto preliminare specifica le dotazioni pubbliche in linea con gli obiettivi generali del PIANO di valorizzare il sistema delle aree pubbliche esistenti a servizio delle aree residenziali consolidate e riducendo complessivamente l'impatto sul suolo rispetto alle previsioni vigenti.</p>

<b>Modifica</b>	Cartografia : X	TAVOLA A-23
	Elaborato: AS2 inserimento	nuova scheda S29
	Testo NTA :	

<b>Parere di altri soggetti:</b>	Provincia di Ancona parere motivato di VAS, positivo di compatibilità ambientale del Piano in merito al Rapporto Ambientale, reso ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 del D.lgs.vo 152/2006 e ss.mm.ii., (prot. 29647 del 30/08/2023).
	Provincia di Ancona, Settore III Viabilità (prot. 30843 del 08/09/2023) Parere reso ai sensi della DGR 1287/1997 punto 5.2.
	Parere di compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e accertamento ai fini della Verifica di Compatibilità Idraulica ai sensi dell'art. 10 della L.R. 22/2011 e della D.G.R. 53/2014 - REGIONE MARCHE – (Prot. 29948 del 01/09/2023)
	Parere AST Ancona (Prot. 12900 del 06/04/2023) e integrazione (Prot. 28649 del 22/08/2023) reso ai sensi (ex art. 20 lettera f - L. 833/1978).

**MODIFICA CARTOGRAFICA TAVOLA A-23**

PIANO ADOTTATO CON DCC. N. 9 DEL 30/03/2023	PROPOSTA DI MODIFICA

**AS2 INSERIMENTO NUOVA SCHEDA S-29**

**PIANO URBANISTICO COMUNALE**  
10 | Loc. Villa

Area residenziale via Muzio Gallo

**Scheda 29**

**INQUADRAMENTO TERRITORIALE**



**Legenda:** ■■■■■ Limite confine comunale    ■■■■■ Limite scheda di assetto [Art. 32 Nta]    ——— Limite sottoplane di piano [Titolo II Nta]

**Norme e parametri urbanistici**

**1 | NORME DI ZONA di cui alla Nta di Piano:**  
Art. 12.5 Nta    Zona C5 | Ambiti di trasformazione guidata  
Art. 27 Nta    Zona F6 | Zone per aree verdi attrezzate  
Art. 29 Nta    Zona F8 | Zone per la sosta e parcheggi

**2 | NORME SPECIFICHE SCHEDA 29:**

**TAB. 1 | PARAMETRI URBANISTICI SPECIFICI:**  
Art. 12.5 Nta    Zona C5 | Ambiti di trasformazione guidata  
ST: 8,380 mq  
Vid C max: 5,028 mq  
IC max (a,b): 0,90 mq/mq  
H max (a,b): 7,50 mt

**TAB. 2 | Ind. urbanistici e aree di compensazione ambientali:**  
Art. 27 Nta    Zona F6    Area Verdi    3,530 mq  
Art. 27 Nta    Zona F6    Area Verdi    5,070 mq  
Art. 29 Nta    Zona F8    Parcheggio    920 mq

**TAB. 3 | INDICE PEREQUATIVO:**  
Art. 12.5 Nta    IP indice paesaggistico    0,20 mq/mq

**TAB. 4 | PRESCRIZIONI SPECIFICHE:**  
**A.1 Obiettivi pubblici e modalità attuative:**  
Sottoplane C5: Piano attuativo unitario nel rispetto della tab. 3  
All'interno della sottoplane C5, sono individuate le dotazioni aggiuntive, aree standard V e P, quantificate nella Tab. 2. L'intervento dovrà prevedere la cessione delle aree indicate nel PIANO come "P".  
**dotazioni aggiuntive:** a) In fase di Convenzione/ Accordo pubblico privato dovranno essere realizzate le opere pubbliche con riferimento agli obiettivi e finalità del Contributo di gestione art. 3 della Nta per:  
- realizzazione dell'area parcheggio a servizio dell'abitato di Villa Individuato nel PIANO come "P" e del tratto stradale per il completamento della viabilità di quartiere (al fine di migliorare la qualità dell'ambiente urbano nei quartieri e potenziare la sicurezza urbana);  
- aree verdi attrezzate (linee di connessione "urbano-rurale" tra le attrezzature pubbliche del Paia Radialti e Villa Camonk;  
- spazi per la sosta attrezzata o stanza dedicata a opere di completamento della rete ciclopedonale di cui all'art. 30 e 45 della Nta. b) Nelle aree verdi pubbliche e private dovranno essere previsti interventi di potenziamento delle dotazioni ambientali con riferimento agli indici qualitativi elaborati (C2 "infrastrutture verdi e blu", c) Negli spazi pubblici dovranno essere previsti interventi di potenziamento delle dotazioni comuni con riferimento agli indici qualitativi elaborati (C3 "innovazione sociale e tattica per lo spazio pubblico", d) Dovranno essere sempre verificate le prescrizioni e gli indirizzi di cui al titolo II della Nta.  
**A.2 Prescrizioni specifiche:**  
**Sistema geologico geomorfologico** - In fase attuativa si dovranno eseguire puntuali indagini geotecniche per la delimitazione del Modello geologico locale. Si dovrà verificare la presenza e la consistenza delle falde idriche eventualmente anche con l'installazione di strumentazione (tubi piezometrici). Si dovranno eseguire verifiche di stabilità dei versanti e posti opere: nel caso di opere di sbancamento si dovranno prevedere e verificare opportune opere di contenimento. Si dovranno limitare i rapporti di terreno se non opportunamente ammorbiditi da opere di contenimento. L'area in esame presenta litologie eterogenee e pertanto ricadono in due aree differenti nella carta delle Microzone Sismiche (MCS) (area 2004, 2007) mediante la consultazione della Carta di Microzonazione Sismica CS II (L. 10/02/2011) e della Carta di Microzonazione Sismica CS I (L. 10/02/2011) nella all'altezza attuale. Per la zona che ricade nell'ambito PAI F 14-0323 ci si dovrà attenere alla normativa del PAI per le aree P3-R4 ed eventualmente evitare l'edificazione a meno di studi specifici che dimostrino l'assenza di rischi per dissesto.

**PIANO URBANISTICO COMUNALE**  
10 | Loc. Villa

Area residenziale via Muzio Gallo

**Scheda 29**

**NORME E INDIRIZZI PROGETTUALI**



**Legenda**

**Limiti**  
■■■■■ Limite confine comunale  
■■■■■ Limite scheda di assetto [Art. 32 Nta]  
■■■■■ Limite sottoplane di piano [Titolo II Nta]  
■■■■■ Fasce di tutela o vincoli sovraordinati [Titolo III Nta]  
■■■■■ Limite strada panoramica [Art. 53 Nta]

**Ambiti**  
■ ■ ■ ■ ■ Ambiti/loti per nuove edificazioni  
■ ■ ■ ■ ■ Ambiti di concentrazione volumetrica  
■ ■ ■ ■ ■ Ambiti per la sosta e la mobilità [Art. 29 -36 Nta]  
■ ■ ■ ■ ■ Interventi di rigenerazione urbana [Art. 34 Nta]  
■ ■ ■ ■ ■ Ambiti di intervento coordinato [Art. 33 Nta]

**Dotazioni e interventi ambientali (zone F6-F7, Art. 27-28 Nta)**  
■ ■ ■ ■ ■ Aree verdi attrezzate e/o con funzioni paesistico ambientale  
■ ■ ■ ■ ■ Greenbelt per l'inserimento paesaggistico  
■ ■ ■ ■ ■ Corridori ambientali (alberature arbusti e siepi)  
■ ■ ■ ■ ■ Aree di salvaguardia e potenziamento della rete ecologica / interventi di forestazione urbana e agroforestazione [usi degli spazi aperti n1 - n7]  
■ ■ ■ ■ ■ Parco Agro-urbano [Art. 43 Nta]  
■ ■ ■ ■ ■ Aree verdi e vegetazione esistente

**Prescrizioni specifiche in fase attuativa**  
——— Visuali libere  
■■■■■ Percorsi pedonali e ciclabili  
■■■■■ Elementi esterni di continuità  
▲ Nuovi accessi carrabili  
▲ Accessi pedonali e ciclabili

0 10 50 100 150

Motivazioni: 1. ....	A: accolta PA: parzialmente accolta R: respinta
----------------------	---

Esito della votazione:	
entrano:	_____
escono:	_____
presenti:	_____
votanti:	_____
voti contrari:	_____
voti favorevoli:	_____
astenuti:	_____