

Osservazione PRG n° 024	prot. 19672 del 06/06/2023	suddivisa in sub-osservazioni
Osservazione VAS n° 000	nei termini	n. 1
Proponente	Papa Massimo Grottini Pina	
Titolo:	Presentazione di osservazioni al piano urbanistico comunale (PUC) adottato dal Consiglio Comunale con delibera n.9 del 30/03/2023 e pubblicato in data 13/04/2023	
Individuazione catastale:	Fg. Mapp.	Sub
	62 291	/
Individuazione toponomastica:	via Casone	
Individuazione da PRG	SOTTOZONA C5_Ambiti di trasformazione guidata B3_Zone per completamento della forma urbana	
Elaborato di riferimento:	TAV. 15_SCHEDA S07_ABBADIA	

CODICE OSS.	7_ le osservazioni che modificano e/o integrano le schede di assetto (S) o gli ambiti di rigenerazione (R) e trasformazione coordinata (T)
Sintesi osservazione/ sub-osservazioni:	<p>1. L'osservazione chiede di poter rivalutare la metodologia di intervento urbanistico nel seguente modo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La delocalizzazione della cubatura di proprietà (131 mc) sulla restante proprietà, confinante, ricadente in zona B3 (particella 291); - Intervento con Permesso di Costruire convenzionato in modo da mantenere l'obbligo della realizzazione del tracciato di strada ricadente sulla proprietà con contestuale cessione al Comune dell'area interessata e della zona sottostante la nuova strada come verde pubblico (F6).

Proposta di controdeduzione	1. Accolta
Motivazione	<p>L'area oggetto di osservazione è inserita all'interno di una specifica scheda di Assetto preliminare n. S07 che permette di coordinare gli interventi pubblici e privati nel rispetto degli obiettivi pubblici perseguiti dal PIANO, nel caso specifico la realizzazione del tratto strada esterno di raccordo a servizio del centro urbano della località Abbadia. Tenuto conto della documentazione pervenuta con nota prot. 26346 del 26/07/2023 da gestore SNAM, si ritiene di modificare le previsioni insediative senza modifica del carico urbanistico, nel rispetto degli obiettivi pubblici del PIANO che restano invariati. Contestualmente, al fine di aumentare i livelli di attuazione della scheda progetto vengono inserite n.4 specifiche schede di trasformazione coordinata T19-20-21-22. La modifica della giacitura del tracciato e la collocazione delle aree verdi pubbliche sono coerenti con gli Obiettivi del PIANO. In fase di attuazione nel rispetto degli obiettivi e delle prescrizioni della Scheda di assetto potranno essere sempre valutate modifiche migliorative. L'osservazione nelle sue sotto articolazioni risulta tecnicamente accoglibile e coerente con gli obiettivi del PIANO.</p>

Modifica	Cartografia: X	TAVOLA A-15
	Elaborato:	
	AS1 modifica scheda	S07
	AS2 nuova scheda	T-21
	Testo NTA :	

Parere di altri soggetti: 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).

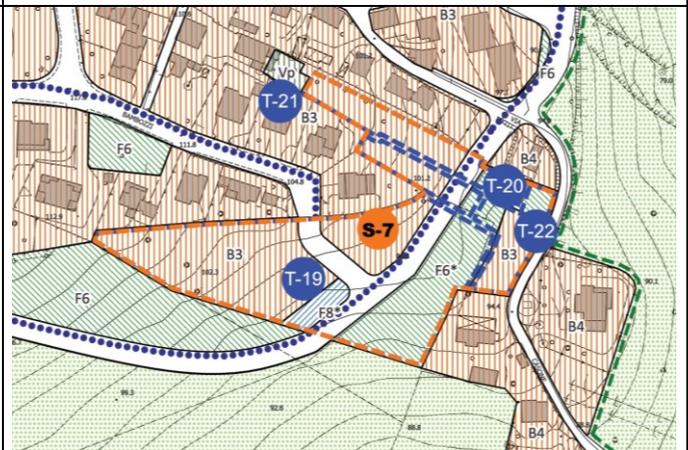
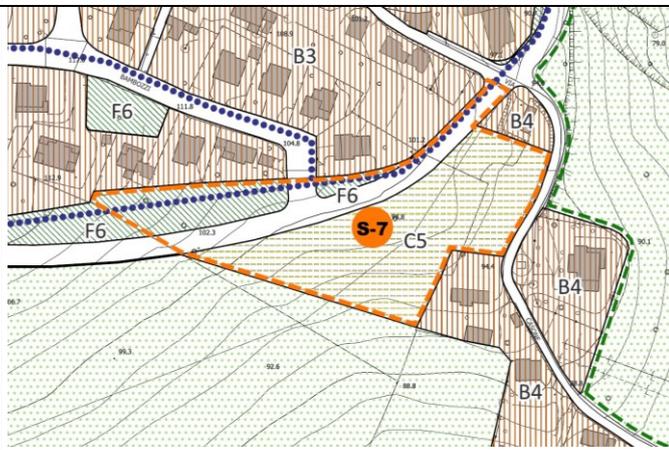
Parere di compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e accertamento ai fini della Verifica di Compatibilità Idraulica ai sensi dell'art. 10 della L.R. 22/2011 e della D.G.R. 53/2014 - REGIONE MARCHE – (Prot. 29948 del 01/09/2023)

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-15

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

PROPOSTA DI MODIFICA



AS1 MODIFICA SCHEDA S-07 - inquadramento territoriale

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



Legenda: ■■■■■ Limite confine comunale - - - - - Limite scheda di assetto [Art. 32 N/a] ——— Limite sottosezione di piano [Titolo II N/a]

Norme e parametri urbanistici

1 NORME DI ZONA di cui alla N/a di PIANO:				
Art. 27 N/a	Zona F6 Zona per aree verdi attrezzate			
Art. 27 N/a	Zona F6 Zona per aree verdi attrezzate			
Art. 12.5 N/a	Zona C5 Ambiti di trasformazione guidata			
2 NORME SPECIFICHE SCHEDA 07:				
TAB. 1 PARAMETRI URBANISTICI SPECIFICI:				
Art. 12.5 N/a	Zona C5 Ambiti di trasformazione guidata			
	SF :	6,070	m ²	
Art. 5 N/a	VOL C max :	5,483	m ²	
	IC max :	0,60	m ² /mq	
	H max :	7,00	m	
TAB. 2 IND. urbanistici e aree di compensazione ambientali:				
Art. 27.28 N/a	Zona F6.77	Area Verde	4,600	m ²
Art. 29 N/a	Zona F6	Parcheggi	280	m ²
TAB. 3 INDICE PEREQUATIVO:				
Art. 12.5 N/a	IP indice perequativo:	0,30	m ² /mq	
TAB. 4 PRESCRIZIONI SPECIFICHE:				
4.1 Obiettivi pubblici e finalità aggiuntive:				
a) In base al Convenzione/ Accordo pubblico privato dovranno essere realizzate o monetizzate opere pubbliche con riferimento agli obiettivi e finalità del Contributo di gestione art. 3 della N/a per: - realizzazione di tratti stradali e creazione della qualità inter quartiere di nuova previsione a servizio di Abbazia e Ostino (razionale sul fine di migliorare la qualità dell'ambiente urbano nei quartieri consolidati e ridurre le congestioni dei flussi di traffico e potenziare la sicurezza urbana); - realizzazione di opere di ingegneria naturalistica e potenziamento delle dotazioni ambientali nelle aree verdi e aree agricole in prossimità delle aree infrastrutturali di nuova previsione; - opere di completamento della rete ciclo-pedonale di cui agli art. 30 e 45 della N/a; b) Nelle aree verdi pubbliche e private dovranno essere previsti interventi di potenziamento delle dotazioni ambientali con riferimento agli indicatori qualitativi elaborato D2 "Infrastrutture verdi e blu"; c) Dovranno essere sempre verificate le prescrizioni e gli indizzi di cui al titolo II della N/a.				
4.2 Prescrizioni specifiche:				
Sistema geologico geomorfologico - In fase attuativa si dovranno eseguire puntuali indagini geotecniche e sismiche per la definizione del livello geologico e sismico locale. Si dovranno anche definire le più corrette opere di mitigazione delle acque meteoriche nonché gli accorgimenti necessari per il rispetto della LR 22/2011 relativa all'irruenza idraulica.				

PROPOSTA DI MODIFICA



Legenda: ■■■■■ Limite confine comunale - - - - - Limite scheda di assetto [Art. 32 N/a] ——— Limite sottosezione di piano [Titolo II N/a]

Norme e parametri urbanistici

1 NORME DI ZONA di cui alla N/a di PIANO:				
Art. 11.3 N/a	Zona B3 Zona per il Completamento della forma urbana			
Art. 11.4 N/a	Zona B4 Zona di ristrutturazione e salvaguardia			
Art. 27 N/a	Zona F6 Zona per aree verdi attrezzate			
Art. 29 N/a	Zona F8 Zona per la sosta e parcheggi			
2 NORME SPECIFICHE SCHEDA 07:				
TAB. 1 PARAMETRI URBANISTICI SPECIFICI:				
	Ambito T_19 Ambiti di intervento coordinato_Vedi Tav. AS2			
	Ambito T_20 Ambiti di intervento coordinato_Vedi Tav. AS2			
Art. 33 N/a	Ambito T_21 Ambiti di intervento coordinato_Vedi Tav. AS2			
	Ambito T_22 Ambiti di intervento coordinato_Vedi Tav. AS2			
TAB. 2 IND. urbanistici e aree di compensazione ambientali:				
Art. 27.28 N/a	Zona F6.77	Area Verde	2,740	m ²
Art. 29 N/a	Zona F8	Parcheggi	310	m ²
TAB. 3 INDICE PEREQUATIVO:				
Art. 12.5 N/a	IP indice perequativo:	-	m ² /mq	
TAB. 4 PRESCRIZIONI SPECIFICHE:				
4.1 Obiettivi pubblici e finalità aggiuntive:				
Soluzione B3 intervento diretto convenzionale con Schede T19- T20- T21- T22. L'intervento edilizio dovrà prevedere la cessione delle aree o la realizzazione (o monetizzazione) delle stesse e delle aree indicate nel PSMO come F6 (area verde) e F8 (parcheggi). finalità aggiuntive: a) In base al Convenzione/ Accordo pubblico privato dovranno essere realizzate o monetizzate opere pubbliche con riferimento agli obiettivi e finalità del Contributo di gestione art. 3 della N/a per: - realizzazione di tratti stradali e rotazione della viabilità interquartiere di nuova previsione a servizio di Abbazia e Ostino (razionale sul fine di migliorare la qualità dell'ambiente urbano nei quartieri consolidati e ridurre le congestioni dei flussi di traffico e potenziare la sicurezza urbana); - realizzazione di opere di ingegneria naturalistica e potenziamento delle dotazioni ambientali nelle aree verdi e aree agricole in prossimità delle aree infrastrutturali di nuova previsione; - opere di completamento della rete ciclo-pedonale di cui agli art. 30 e 45 della N/a; b) Nelle aree verdi pubbliche e private dovranno essere previsti interventi di potenziamento delle dotazioni ambientali con riferimento agli indicatori qualitativi elaborato D2 "Infrastrutture verdi e blu"; c) Dovranno essere sempre verificate le prescrizioni e gli indizzi di cui al titolo II della N/a.				
4.2 Prescrizioni specifiche:				
Sistema geologico geomorfologico - In fase attuativa si dovranno eseguire puntuali indagini geotecniche e sismiche per la definizione del livello geologico e sismico locale. Si dovranno anche definire le più corrette opere di mitigazione delle acque meteoriche nonché gli accorgimenti necessari per il rispetto della LR 22/2011 relativa all'irruenza idraulica.				

AS1 MODIFICA SCHEDA S-07 - norme e indirizzi progettuali

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

04 | Loc. Abbadia

Area residenziale via Casone **Scheda 07**
NORME E INDIRIZZI PROGETTUALI



Legenda

Limiti

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

Ambiti

- ■ ■ ■ ■ Ambitoflotti per nuove edificazioni
- ■ ■ ■ ■ Ambiti di concentrazione volumetrica
- ■ ■ ■ ■ Ambiti per la sosta e la mobilità [Artt. 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 ambientali
- ■ ■ ■ ■ Greenbelt per l'inserimento paesaggistico
- ■ ■ ■ ■ Corridoi 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



PROPOSTA DI MODIFICA

04 | Loc. Abbadia

Area residenziale via Casone **Scheda 07**
NORME E INDIRIZZI PROGETTUALI



Legenda

Limiti

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

Ambiti

- ■ ■ ■ ■ Ambitoflotti per nuove edificazioni
- ■ ■ ■ ■ Ambiti di concentrazione volumetrica
- ■ ■ ■ ■ Ambiti per la sosta e la mobilità [Artt. 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 ambientali
- ■ ■ ■ ■ Greenbelt per l'inserimento paesaggistico
- ■ ■ ■ ■ Corridoi 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



AS2 NUOVA SCHEDA T-21

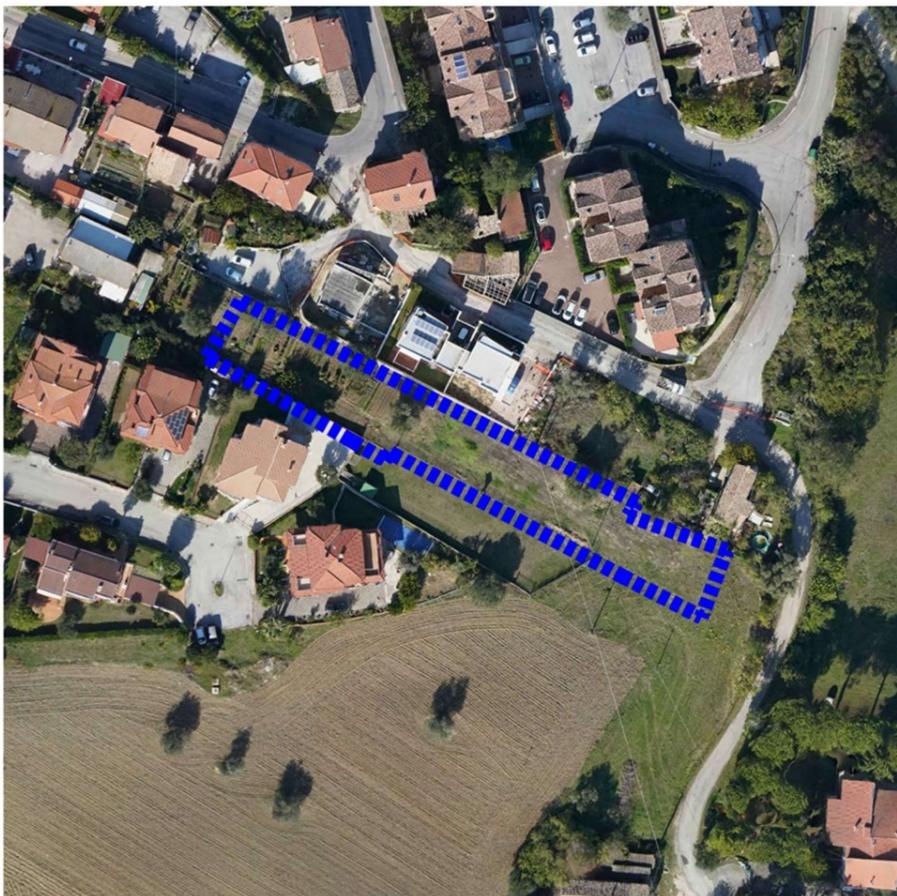
COMUNE DI OSIMO | PIANO URBANISTICO COMUNALE | AS2 – AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TRASFORMAZIONE COORDINATE



Area n. **T21**

04 | Loc. Abbadia

INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE COORDINATO



Legenda



Limite ambito di intervento coordinato [Art. 33 Nta]
via Casone

COMUNE DI OSIMO | PIANO URBANISTICO COMUNALE | AS2 – AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TRASFORMAZIONE COORDINATE


 Area n. **T21**
04 Loc. Abbadia

INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE COORDINATO

Obiettivo dell'intervento di trasformazione coordinate in Accordo Pubblico-Privato.	L'intervento edilizio dovrà prevedere: <ul style="list-style-type: none"> - la realizzazione e cessione della strada - la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione e delle aree individuate nel PIANO come F6 (area verde)
Zona di PIANO	Zona B3 art. 11.3 Nta
Modalità di attuazione	Intervento diretto convenzionato di cui all'art.3 delle Nta
Destinazione d'uso	r1; r2; Vp; i1; i2; i3; usi v: da 1 a 9; s1; s2; s4; s5; s8; s9
Usi regolati	Max. 50%: c1; c2; c9; c11; c12; c13; d1; d3;
Parametri urbanistici	Vol.C Esistente IC esistete H esistente Per interventi di NC e RIS.03: IF = 0,90 mc/mq + 250 mc IC max. = 0,30 mq/mq H max = 7,50 ml.
distanze distacchi	DC= ½ H ma non meno di 5,00 ml., <i>(salvo il caso di costruzioni a confine conformi a quanto previsto al punto C.4 del D.M. 39/75)</i> DF = H dell'edificio più alto non meno di 10,00 ml DS = 5,00 ml. da aumentare in base alla larghezza della sede stradale ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68
indicatori ambientali	IPF min. = 0,60 mq/mq BAF min. = 0,60 Per interventi di NC e RIS.03: BAF min. = 0,60 IP min.= 50 n./Ha
Categorie di intervento	RIS -Ristrutturazione edilizia RIS.01 – 02– 03 NC - Nuova costruzione
Prescrizioni specifiche: Gli usi s1; s2; s3; s6; s7; sono consentiti secondo le modalità previste all'art. 4 delle presenti NTA nella misura max. del 50% degli altri usi di zona. Nella progettazione degli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione dovranno essere osservate le norme e le prescrizioni tecniche specifiche previste all'Art. 8 delle presenti NTA e quelle di rispetto delle vigenti normative di prevenzioni incendi. Dovrà essere rispettato il vigente Piano del Colore Comunale.	

Determinazione assunta dal Consiglio Comunale:	
Motivazioni: 1.	A: accolta PA: parzialmente accolta R: respinta

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