

Osservazione PRG n° 031	prot. 19781 del 07/06/2023	suddivisa in sub-osservazioni
Osservazione VAS n° 000	nei termini	n. 1
Proponente	Cantori Meri Cantori Edoardo	
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 62 292-59-163 /	
Individuazione toponomastica:	via Casone	
Individuazione da PRG	SOTTOZONA C5 – Ambiti di trasformazione guidata – Art.12.5 F 6 – Zone per aree verdi attrezzate – Art. 27	
Elaborato di riferimento:	TAV_15_ABBADIA_SCHEDA S07	

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 richiede la ridefinizione della scheda S-7 e rivalutare la metodologia di intervento urbanistico nel seguente modo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intervento delle aree di proprietà dei sottoscritti con un P. di C. convenzionato in modo da essere indipendenti dagli interventi urbanistici ed eventuali accordi con la pubblica amministrazione, quindi trasformare l'area da S-7 in zone B-4 per una superficie di 750 mq corrispondente alla cubatura spettante nella zona S-7 (mc 442); - Realizzazione e cessione area verde sulla restante proprietà.

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-22
	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)

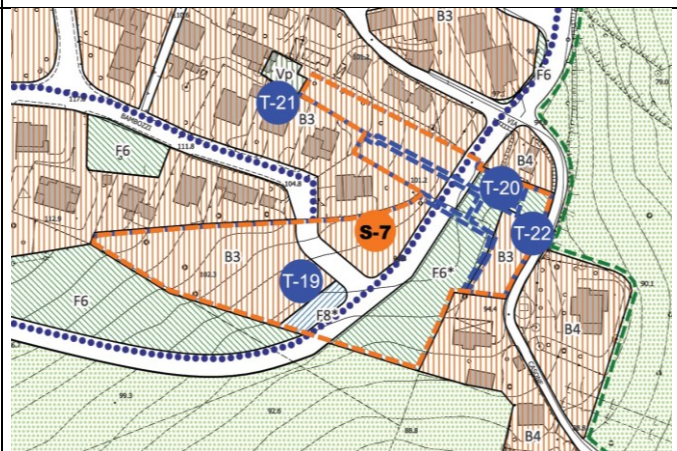
Parere AST Ancona (Prot. 12900 del 06/04/2023) e integrazione (Prot. 28649 del 22/08/2023) reso ai sensi (ex art. 20 lettera f - L. 833/1978).

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 Nta] — Limite sottozione di piano [Titolo II Nta]

Norme e parametri urbanistici

1 INDIRIZZI DI ZONA di cui alla Nta di PIANO:			
Art. 27 Nta	Zone FB	Zone per aree verdi attrezzate	
Art. 27 Nta	Zone FB	Zone per aree verdi attrezzate	
Art. 12.5 Nta	Zone CS	Ambiti di trasformazione guidata	
2 NORME SPECIFICHE SCHEDA 07:			
TAB. 1 PARAMETRI URBANISTICI SPECIFICI:			
Art. 12.5 Nta	Zone CS	Ambiti di trasformazione guidata	
	SI:	6,070	m ²
Art. 5 Nta	V/C max:	5,463	m ²
	IC max:	0,60	m ² /mq
	Il max:	7,80	m ²
TAB. 2 Btl. urbanistici e aree di compensazione ambientale:			
Art. 27.28 Nta	Zone ES/77	Aree Verdi	4,600
Art. 29 Nta	Zone FB	Parcheggi	280
TAB. 3 INDICE PEREQUATIVO:			
Art. 12.5 Nta	IP indice perequativo	0,30	mq/mq
TAB. 4 PRESCRIZIONI SPECIFICHE:			
4.1 Obiettivi pubblici e dettagli aggiuntivi:			
a) In base di Convenzioni Accordo pubblico privato dovranno essere realizzate o monetizzate opere pubbliche con riferimento agli obiettivi e finalità del Contributo di Miglioramento art. 3 della Nta per: - realizzazione di tratti stradali e scuarone della viabilità inter quartiere di nuove previsioni e servizio di Abbazia e Ostino Stazione (al fine di migliorare la qualità dell'ambiente urbano nei quartieri circostanti e ridurre le concentrazioni 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 artt. 30 e 45 della Nta; 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 Nta.			
4.2 Prescrizioni specifiche:			
Sistema geologico geomorfologico - In fase attuativa si dovranno eseguire puntuali indagini geologiche e sismiche per la definizione del modello 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'inertanza idraulica.			

PROPOSTA DI MODIFICA



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

Norme e parametri urbanistici

1 INDIRIZZI DI ZONA di cui alla Nta di PIANO:			
Art. 11.3 Nta	Zone B3	Zone per il completamento della forma urbana	
Art. 11.4 Nta	Zone B4	Zone di ristrutturazione e salvaguardia	
Art. 27 Nta	Zone FB	Zone per aree verdi attrezzate	
Art. 29 Nta	Zone FB	Zone 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 Nta	Ambito T_21 [Ambiti di intervento coordinato_Vedi Tav. AS2]		
Ambito T_22 [Ambiti di intervento coordinato_Vedi Tav. AS2]			
TAB. 2 Btl. urbanistici e aree di compensazione ambientale:			
Art. 27.28 Nta	Zone ES/77	Aree Verdi	2,740
Art. 29 Nta	Zone FB	Parcheggi	310
TAB. 3 INDICE PEREQUATIVO:			
Art. 12.5 Nta	IP indice perequativo	-	mq/mq
TAB. 4 PRESCRIZIONI SPECIFICHE:			
4.1 Obiettivi pubblici e dettagli aggiuntivi:			
Sottosezione B3: intervento diretto connesso con Scheda T19- T20- T21- T22. L'intervento edilizio dovrà prevedere la cessione delle aree e la realizzazione (o monetizzazione) della stessa e delle aree individuate nel PIANO come FB (area verde) e FB (parcheggio). dotazioni aggiuntive: a) In base di Convenzioni Accordo pubblico privato dovranno essere realizzate o monetizzate opere pubbliche con riferimento agli obiettivi e finalità del Contributo di Miglioramento art. 3 della Nta per: - realizzazione di tratti stradali e rotatorie della viabilità interquartiere di nuove previsioni e servizio di Abbazia e Ostino Stazione (al fine di migliorare la qualità dell'ambiente urbano nei quartieri circostanti e ridurre le concentrazioni 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 artt. 30 e 45 della Nta; 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 Nta.			
4.2 Prescrizioni specifiche:			
Sistema geologico geomorfologico - In fase attuativa si dovranno eseguire puntuali indagini geologiche e sismiche per la definizione del modello 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'inertanza idraulica.			

AS1 MODIFICA SCHEDA S-07 - norme e indirizzi progettuali

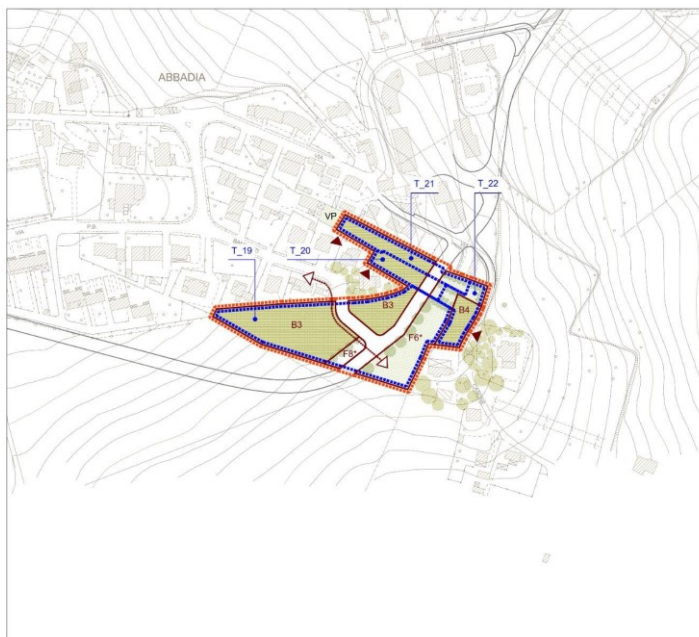
PIANO ADOTTATO CON DCC. N. 9 DEL 30/03/2023



- 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**
- Ambiti/loti 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



- 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**
- Ambiti/loti 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-22

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



Area n. **T22**

04 | Loc. Abbazia

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. **T22**

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 B4 art. 11.4 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; c9; c11; c12; c13; d1; d3;
Parametri urbanistici	Per interventi di NC e RIS.03: IF = 0,60 mc/mq 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	Per interventi di NC e RIS.03: BAF min. = 0,60 IP min.= 50 n./Ha
Categorie di intervento	Zona B4 art. 11.4 Nta
<p>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.</p>	

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:	_____