

Osservazione PRG n° 053	prot. 20253 del 09/06/2023	suddivisa in sub-osservazioni
Osservazione VAS n° 000	nei termini	n. 1
Proponente	Ragnini Giulio	
Titolo:	Presentazione di istanza per la modifica delle previsioni del piano urbanistico comunale 2023	
Individuazione catastale:	Fg. Mappa 45 957-958-959	Sub /
Individuazione toponomastica:	Via Abbadia	
Individuazione da PRG	B3_ Zone per il completamento della forma urbana_Art.11.3 C5_Ambiti di trasformazione guidata_Art.12.5	
Elaborato di riferimento:	TAV_15_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:	1. L'osservazione richiede una modesta modifica dei limiti di confine tra la zona B3 (di completamento) e la zona C5 (espansione)

Proposta di controdeduzione	1. Accolta
Motivazione	L'osservazione risulta tecnicamente accoglibile. La modifica del limite tra la zona B3 e la zona C costituisce una variazione grafica non sostanziale che non incide sulle previsioni urbanistiche del PIANO, rappresenta mera correzione grafica in analogia ai limiti proprietari dell'osservante anche al fine di aumentare il livello di attuazione della scheda T02 in accordo pubblico-privato.

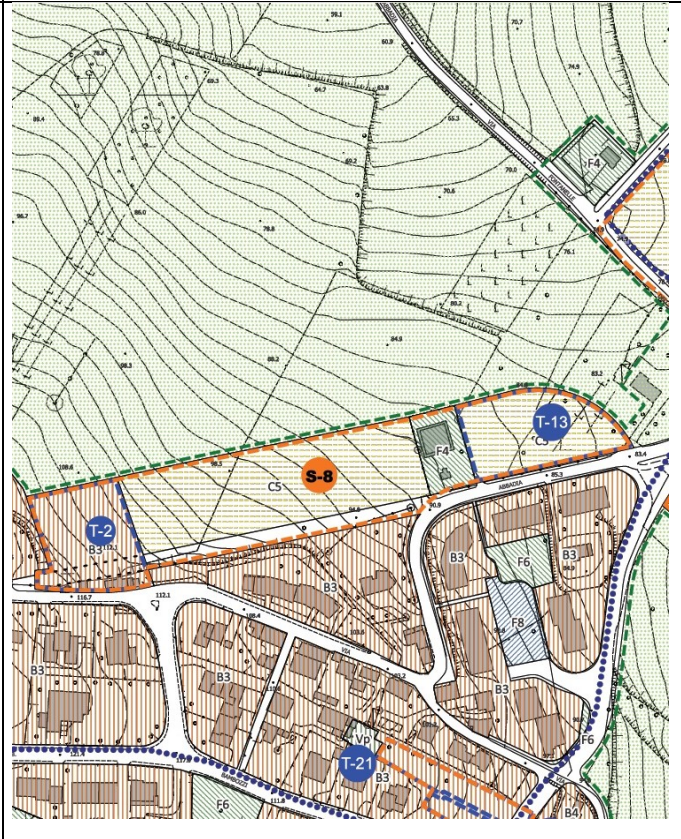
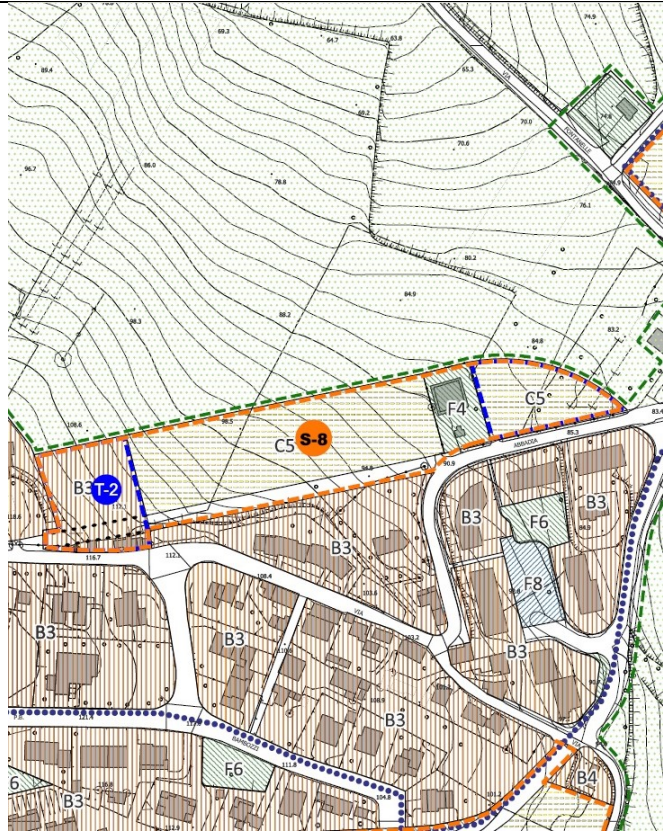
Modifica	Cartografia: X	TAVOLA A-15
	Elaborato:	
	AS1 modifica scheda	S08
	AS2 modifica scheda	T-02
	Testo NTA :	

Parere di altri soggetti:	<p>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).</p> <p>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)</p> <p>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).</p>
----------------------------------	--

MODIFICA CARTOGRAFICA TAVOLA A-15

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

PROPOSTA DI MODIFICA



AS1 MODIFICA SCHEDA S-08 - inquadramento territoriale

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



04 | Loc. Abbadia

Area residenziale via dell'Abbadia **Scheda 08**
INQUADRAMENTO TERRITORIALE



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

Norme e parametri urbanistici

1 NORME DI ZONA di cui alle Nta di Piano:	
Art. 11.3 Nta	Zona B3 Zona di completamento della forma urbana SI: 2.160 mq
Art. 12.5 Nta	Zona C5 Ambiti di trasformazione guidata SI: 2.130 mq
Art. 12.5 Nta	Zona C5 Ambiti di trasformazione guidata SI: 6.660 mq
Art. 20 Nta	Zona P4 Zone per infrastrutture strategiche e attrezzate per la Protezione Civile
2 NORME SPECIFICHE SCHEDA 08:	
TAB. 1 PARAMETRI URBANISTICI SPECIFICI:	
Art. 12.5 Nta	Zona C5 Ambiti di trasformazione guidata
ST ambito a:	2.130 mq
Vol C max:	1.917 mq
ST ambito b:	6.660 mq
Vol C max:	6.661 mq
IC max (a,b):	0,60 mq/mq
H max(a,b):	7,50 mt
TAB. 2 Sst. urbanistici e aree di compensazione ambientale:	
Art. 27.28 Nta	Zona P5-P7 Aree Verdi
Art. 29 Nta	Zona P8 Parcheggi
Art. 12.5 Nta	IP indice perequativo: 0,30 mq/mq
TAB. 4 PRESCRIZIONI SPECIFICHE:	
4.1 Obiettivi pubblici e modalità attuative:	
a) In fase di Confezione Accordo pubblico-privato dovranno essere realizzate o monitorate opere pubbliche con riferimento agli obiettivi e finalità del Contributo di Migrazione art. 3 delle Nta per: - creazione e realizzazione di tratti stradali e rotatorie dalle finalità inter quartiere di nuova creazione e servizio di Abbadia e Olmo Stazione, via Fontanelle dal fine di migliorare la qualità dell'ambiente urbano nei quartieri circostanti e ridurre la congestione del flusso di traffico potenziare la sicurezza urbana; - opere di completamento della rete ciclo-pedonale di cui all'art. 30 e 45 delle Nta; b) Per le aree verdi pubbliche e private dovranno essere previsti interventi di potenziamento delle dotazioni ambientali con riferimento agli indici qualitativi elaborati dalla "Infrastruttura verde Sst"; c) Dovranno essere sempre verificate le prescrizioni e gli indici di cui al titolo II della Nta.	
4.2 Prescrizioni specifiche:	
Sistema geologico geomorfologico - In fase attuativa si dovranno eseguire puntuali indagini geologiche per la definizione del Modello geologico locale. Si dovrà verificare la presenza e la consistenza della falda sica sventatamente anche con l'installazione di tubi piezometrici. Si dovranno eseguire verifiche di stabilità del versante ante e post opere nel caso di opere di stabilizzazione si dovranno prendere e verificare le più opportune opere di contenimento considerando l'eventuale interazione con il costruito esistente. Si dovranno limitare i riparti di terreno se non opportunamente amati e consolidati da opere di contenimento. Si dovranno eseguire opportuni approfondimenti per la definizione del Modello sismico locale al fine di verificare l'esistenza di fenomeni di amplificazione per la presenza di aree cartografate con movimenti di tipo "scorrimento". Si dovranno anche definire le più corrette opere di regolazione delle acque meteoriche nonché gli accorgimenti necessari per il rispetto della LR 22/2011 relativa all'emergenza idraulica.	

PROPOSTA DI MODIFICA



04 | Loc. Abbadia

Area residenziale via dell'Abbadia **Scheda 08**
INQUADRAMENTO TERRITORIALE



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

Norme e parametri urbanistici

1 NORME DI ZONA di cui alle Nta di Piano:	
Art. 11.3 Nta	Zona B3 Zona per il completamento della forma urbana SI: 2.900 mq
Art. 12.5 Nta	Zona C5 Ambiti di trasformazione guidata SI: 3.165 mq
Art. 12.5 Nta	Zona C5 Ambiti di trasformazione guidata SI: 6.610 mq
Art. 20 Nta	Zona P4 Zone per infrastrutture strategiche
2 NORME SPECIFICHE SCHEDA 08:	
TAB. 1 PARAMETRI URBANISTICI SPECIFICI:	
Art. 12.5 Nta	Zona C5 Ambiti di trasformazione guidata
ST ambito a:	3.165 mq
Vol C max:	2.846 mq
ST ambito b:	6.610 mq
Vol C max:	6.946 mq
IC max (a,b):	0,60 mq/mq
H max(a,b):	7,50 mt
TAB. 2 Sst. urbanistici e aree di compensazione ambientale:	
Art. 27.28 Nta	amb. b V Aree Verdi
Art. 29 Nta	amb. a P Parcheggi
Art. 12.5 Nta	zona B3 V Aree Verdi
Art. 12.5 Nta	IP indice perequativo: 0,30 mq/mq
TAB. 4 PRESCRIZIONI SPECIFICHE:	
4.1 Obiettivi pubblici e modalità attuative:	
Sottosezione C5 ambito a) Intervento diretto connesso con Scheda T13; sono individuate le dotazioni aggiuntive aree standard P; quantificate nella Tab. 2. Sottosezione C5 ambito b) sono individuate le dotazioni aggiuntive, aree standard V, quantificate nella Tab. 2. Sottosezione B3 Intervento diretto connesso con Scheda T12. L'intervento edilizio dovrà prevedere la demolizione del volume edilizio esistente sul fronte strada, la realizzazione e cessione del tratto stradale individuato nel PIANO come strada di progetto e dell'area standard V (dotazioni aggiuntive). a) In fase di Confezione Accordo pubblico-privato dovranno essere realizzate o monitorate opere pubbliche con riferimento agli obiettivi e finalità del Contributo di Migrazione art. 3 delle Nta per: - creazione e realizzazione di tratti stradali e rotatorie dalle finalità inter quartiere di nuova creazione e servizio di Abbadia e Olmo Stazione, via Fontanelle (al fine di migliorare la qualità dell'ambiente urbano nei quartieri circostanti e ridurre la congestione del flusso di traffico e potenziare la sicurezza urbana); - opere di completamento della rete ciclo-pedonale di cui all'art. 30 e 45 delle Nta; b) Per le aree verdi pubbliche e private dovranno essere previsti interventi di potenziamento delle dotazioni ambientali con riferimento agli indici qualitativi elaborati dalla "Infrastruttura verde Sst"; c) Dovranno essere sempre verificate le prescrizioni e gli indici di cui al titolo II della Nta.	
4.2 Prescrizioni specifiche:	
Sistema geologico geomorfologico - In fase attuativa si dovranno eseguire puntuali indagini geologiche per la definizione del Modello geologico locale. Si dovrà verificare la presenza e la consistenza della falda sica sventatamente anche con l'installazione di tubi piezometrici. Si dovranno eseguire verifiche di stabilità del versante ante e post opere. Nel caso di opere di stabilizzazione si dovranno prendere e verificare le più opportune opere di contenimento considerando l'eventuale interazione con il costruito esistente. Si dovranno limitare i riparti di terreno se non opportunamente amati e consolidati da opere di contenimento. Si dovranno eseguire opportuni approfondimenti per la definizione del Modello sismico locale al fine di verificare l'esistenza di fenomeni di amplificazione per la presenza di aree cartografate con movimenti di tipo "scorrimento". Si dovranno anche definire le più corrette opere di regolazione delle acque meteoriche nonché gli accorgimenti necessari per il rispetto della LR 22/2011 relativa all'emergenza idraulica.	

AS1 MODIFICA SCHEDA S-08 - norme e indirizzi progettuali

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



04 | Loc. Abbadia

Area residenziale via dell'Abbadia **Scheda 08**
NORME E INDIRIZZI PROGETTUALI



Legenda

Limiti

- ■ ■ ■ ■ Limite confine comunale
- — — — — Limite scheda di assetto [Art. 32 Nta]
- — — — — Limite sottosezione 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 ambientali
- ■ ■ ■ ■ 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]

Prescrizioni specifiche in fase attuativa

- — — — — Visuali libere
- — — — — Percorsi pedonali e ciclabili
- — — — — Elementi esterni di continuità
- ▲ ▲ ▲ ▲ ▲ Nuovi accessi carrabili
- ▲ ▲ ▲ ▲ ▲ Accessi pedonali e ciclabili

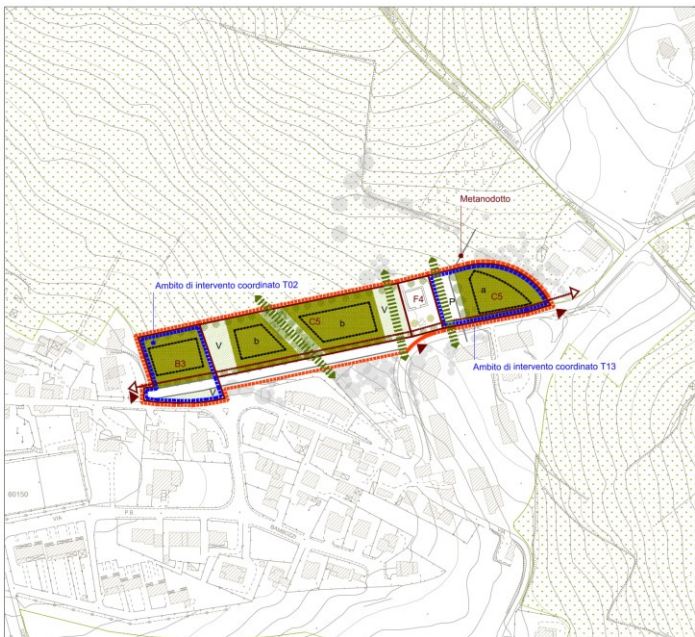
0 10 50 100 150

PROPOSTA DI MODIFICA



04 | Loc. Abbadia

Area residenziale via dell'Abbadia **Scheda 08**
NORME E INDIRIZZI PROGETTUALI



Legenda

Limiti

- ■ ■ ■ ■ Limite confine comunale
- — — — — Limite scheda di assetto [Art. 32 Nta]
- — — — — Limite sottosezione 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 ambientali
- ■ ■ ■ ■ 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]

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

AS2 MODIFICA SCHEDA T-02

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

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

Area n. **T02**

04 | Loc. Abbazia

INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE COORDINATO



0 10 50 100

Legenda



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

04| Loc. Abbadia

INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE COORDINATO

Obiettivo dell'intervento di trasformazione coordinate in Accordo Pubblico-Privato.	L'intervento edilizio dovrà prevedere la demolizione del volume edilizio esistente sul fronte strada, la realizzazione e cessione del tratto stradale individuato nel PIANO come strada di progetto.
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 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 = 3,00 ml. non meno di 10,00 ml. <i>dal ciglio opposto della strada</i>
indicatori ambientali	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 particolari: Prescrizioni specifiche: Gli usi s2; s6; s7; sono consentiti secondo le modalità previste all'art. 4 delle presenti Nta. 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.	

PROPOSTA DI MODIFICA

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



Area n. T02

04 | Loc. Abbadia

INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE COORDINATO



Legenda



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

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


 Area n. **T02**
04 | Loc. Abbadia

INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE COORDINATO

Obiettivo dell'intervento di trasformazione coordinate in Accordo Pubblico-Privato.	L'intervento edilizio dovrà prevedere la demolizione del volume edilizio esistente sul fronte strada, la realizzazione e cessione del tratto stradale individuato nel PIANO come strada di progetto e dell'area standard V individuata nella scheda S08.
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; 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 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	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:	_____