

Osservazione PRG n° 059	prot. 20341 del 10/06/2023	suddivisa in sub-osservazioni
Osservazione VAS n° 000	nei termini	n. 2
Proponente	Francinella Carla Francinella Marco Francinella Mery Francinella Sandro Francinella Simone Martini Anna Maria Ruffini Ivana Marchiani Francesco Marchiani Giovanna Marchiani Rodolfo F.lli Marchiani	
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 59 957-1720-1721-464; 1494- / 1495-1726 59 2019	
Individuazione toponomastica:	via Recanati	
Individuazione da PRG	C5_Ambiti di trasformazione guidata_ Art. 12.5	
Elaborato di riferimento:	TAV. A13_OSIMO EST_ S 23	

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 modifica della Scheda di Assetto S24 attraverso le seguenti indicazioni: <ul style="list-style-type: none"> - Retrocedere parte dell'area C5 a VP - Assegnare alla restante area una zona B Convenzionato - Valutare la modifica del tracciato stradale

Proposta di controdeduzione	1. Accolta
Motivazione	<p>L'area oggetto di osservazione è inserita all'interno di una specifica scheda di Assetto preliminare n. S23 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 inter quartiere delle aree urbane consolidate ad est e sud del capoluogo. Tenuto conto dello stato dei luoghi, in coerenza con l'obiettivo del PIANO di favorire in via prioritaria il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e le aree pertinenziali correlate, spazi verdi e dotazioni, si ritiene l'osservazione avanzata tecnicamente accoglibile e si individuano con sottozona B3 le aree urbane di completamento della forma urbana esistente nel rispetto del carico insediativo già previsto.</p> <p>La modifica della Scheda di assetto prevede la ridistribuzione delle 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 viene inserita n.1 specifica scheda di trasformazione coordinata T29.</p>

La giacitura del tracciato viario non subisce modifiche, vengono variate la collocazione delle aree verdi pubbliche in piena coerenza con gli Obiettivi del PIANO la scheda stabilisce impegni pubblici aggiuntivi specifici, quali: la cessione delle aree per la realizzazione della infrastruttura stradale e delle aree verdi individuate nel PIANO come F7 ** in aggiunta alle dotazioni ambientali già previste. Per gli interventi che restano inclusi nella scheda S23: 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.

CODICE OSS. 5. le osservazioni che modificano la zonizzazione o le previsioni di aree individuate dal PUC come ZTO F

Sintesi osservazione/ sub-osservazioni: 2. L'osservazione richiede che l'area ricadente nel mappale 2019 (foglio 59) sia trasformata da zona F7_Zone per aree verdi con funzioni paesistico-ambientali a VP(verde privato).

Proposta di controdeduzione 2. Accolta

Motivazione L'osservazione risulta tecnicamente accoglibile. Il PIANO persegue l'obiettivo di recuperare le aree urbane e periurbane esistenti e riqualificare ove possibile il patrimonio edilizio esistente. Si ridefinisce in coerenza con lo stato dei luoghi il limite della zona B unitario sui fabbricati e zone verde privato per spazi pertinenziali e cortili. L'individuazione di zone a verde privato permette il riconoscimento di spazi pertinenziali e spazi per la mobilità carrabile e pedonali e risulta coerente con gli obiettivi generali del PIANO.

Modifica	Cartografia: X	TAVOLA A-13
	Elaborato:	
	AS1 modifica scheda	S23
	AS2 nuova scheda	T-29
	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).

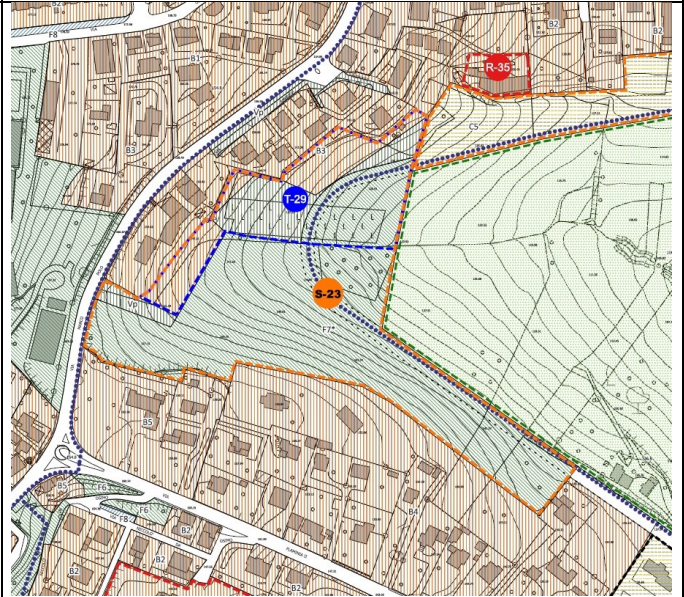
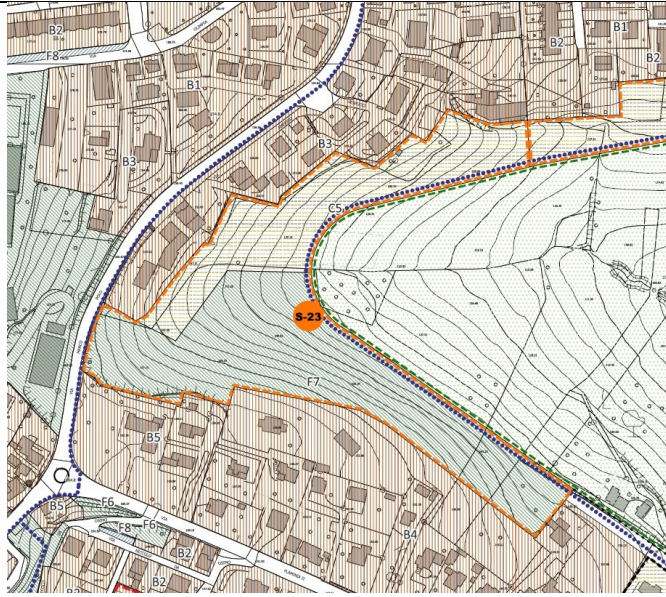
Parere di compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e accertamento ai fini della Verifica di Compatibilità Idraulica ai sensi dell'art. 10 della L.R. 22/2011 e della D.G.R. 53/2014 - REGIONE MARCHE – (Prot. 29948 del 01/09/2023)

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-13

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

PROPOSTA DI MODIFICA



AS1 MODIFICA SCHEDA S-23 - inquadramento territoriale

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



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 alla Nta di PIANO:			
Art. 20 Nta	Zona F7	Zone per aree verdi con funzioni paesistico-ambientali	
	SF:	23,205	m ²
Art. 12.5 Nta	Zona CS	Ambiti di trasformazione gestita	
2 NORME SPECIFICHE SCHEDA 23:			
TAB. 1 PARAMETRI URBANISTICI SPECIFICI:			
Art. 12.5 Nta	Zona CS	Ambiti di trasformazione gestita	
	SF:	13,880	m ²
	Vdi C max:	12,452	m ²
Art. 5 Nta	IG max:	0,00	m ² /m ²
	H max:	7,50	mtl
TAB. 2 SdG, urbanistici e aree di compensazione ambientali:			
Art. 27.28 Nta	Zona F8-F7	Aree Verdi	1,218
Art. 29 Nta	Zona F8	Parcheggi	1,760
TAB. 3 INDICE PERSECUATIVO:			
Art. 12.5 Nta	IP	Indice persecutivo	0,30
TAB. 4 PRESCRIZIONI SPECIFICHE:			
4.1 Obiettivi pubblici e edilizi aggiuntivi:			
a) In fase di Convenzioni/ Accordo pubblico privato dovranno essere realizzate o monetizzate opere pubbliche con riferimento agli obiettivi e finalità del Contributo di Miglioria art. 3 della Nta per: - creazione e realizzazione di tratti stradali, rotonde e nodi della viabilità di quartiere di nuova previsione ad anello di scorrimento su via Flaminia II via San Giovanni per il completamento della viabilità (al fine di migliorare la qualità dell'ambiente urbano nei quartieri consolidati) e ridurre la concentrazione dei flussi di traffico e potenziare la sicurezza urbana); - realizzazione di opere di ingegneria naturalistica e potenziamento delle dotazioni ambientali nelle aree verdi tra la nuova viabilità e Via Marco Polo (zone F7), prevedendo aree attrezzate e aree verdi multifunzionali sociali (R. 21/11) di cui agli artt. 43 della Nta per funzioni di ingresso e attrezzatura per il Parco Agricolo sud; - spazi per la sosta attrezzata e marcia pedonale e opere di completamento della rete ciclopedonale di cui all'art. 30 e 43 della Nta; b) Nelle aree verdi pubbliche e private dovranno essere previsti interventi di potenziamento delle dotazioni ambientali con riferimento agli indici qualitativi elaborato D2 "Infrastrutture verdi e blu"; c) Negli spazi pubblici dovranno essere previsti interventi di potenziamento delle dotazioni comuni con riferimento agli indici qualitativi elaborato D3 "Innovazione sociale e fatica per lo spazio pubblico"; d) Dovranno essere sempre verificate le prescrizioni e gli indizi 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 litica eventualmente anche con l'installazione di tubi piezometrici. Si dovranno eseguire verifiche di stabilità del versante ante e post operam. Nel caso di opere di sbarramento si dovranno prevedere e verificare la più opportuna opera di contenimento considerando l'eventuale interazione con il costruito adiacente. Si dovranno limitare i ripori di terreno se non opportunamente amati e/o circoscritti da opere di contenimento.			

PROPOSTA DI MODIFICA



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 alla Nta di PIANO:			
Art. 11 Nta	Zona B1	Zone residenziali di completamento	
Art. 28 Nta	Zona F7	Zone per aree verdi con funzioni paesistico-ambientali	
Art. 33 Nta	Zona VP	Zone a verde privato, percorsi e viabilità private	
2 NORME SPECIFICHE SCHEDA 23:			
TAB. 1 PARAMETRI URBANISTICI SPECIFICI:			
Art. 33 Nta	Ambito T_29	Ambiti di intervento coordinato_Vedi Tav. AS2	
TAB. 2 SdG, urbanistici e aree di compensazione ambientali:			
Art. 27.28 Nta	Zona F8-F7	Aree Verdi	-
Art. 29 Nta	Zona F8	Parcheggi	-
TAB. 3 INDICE PERSECUATIVO:			
Art. 12.5 Nta	IP	Indice persecutivo	-
TAB. 4 PRESCRIZIONI SPECIFICHE:			
4.1 Obiettivi pubblici e modalità attuative:			
Sottosezione B3 Intervento diretto connesso con Scheda T29 L'intervento edilizio dovrà prevedere la creazione dell'area industriale nel PIANO come F7 comprensiva della sede stradale della nuova viabilità interquartiere. Soluzioni aggiuntive: a) In fase di Convenzioni/ Accordo pubblico privato dovranno essere realizzate o monetizzate opere pubbliche con riferimento agli obiettivi e finalità del Contributo di Miglioria art. 3 della Nta per: - creazione e realizzazione di tratti stradali, rotonde e nodi della viabilità di quartiere di nuova previsione ad anello di scorrimento su via Flaminia II via San Giovanni per il completamento della viabilità (al fine di migliorare la qualità dell'ambiente urbano nei quartieri consolidati) e ridurre la concentrazione dei flussi di traffico e potenziare la sicurezza urbana); - realizzazione di opere di ingegneria naturalistica e potenziamento delle dotazioni ambientali nelle aree verdi tra la nuova viabilità e via Marco Polo (zone F7), prevedendo aree attrezzate e aree verdi multifunzionali sociali (R. 21/11) di cui agli artt. 43 della Nta per funzioni di ingresso e attrezzatura per il Parco Agricolo sud; - spazi per la sosta attrezzata e marcia pedonale e opere di completamento della rete ciclopedonale di cui all'art. 30 e 43 della Nta; b) Nelle aree verdi pubbliche e private dovranno essere previsti interventi di potenziamento delle dotazioni ambientali con riferimento agli indici qualitativi elaborato D2 "Infrastrutture verdi e blu"; c) Negli spazi pubblici dovranno essere previsti interventi di potenziamento delle dotazioni comuni con riferimento agli indici qualitativi elaborato D3 "Innovazione sociale e fatica per lo spazio pubblico"; d) Dovranno essere sempre verificate le prescrizioni e gli indizi 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 litica eventualmente anche con l'installazione di tubi piezometrici. Si dovranno eseguire verifiche di stabilità del versante ante e post operam. Nel caso di opere di sbarramento si dovranno prevedere e verificare la più opportuna opera di contenimento considerando l'eventuale interazione con il costruito adiacente. Si dovranno limitare i ripori di terreno se non opportunamente amati e/o circoscritti da opere di contenimento.			

AS1 MODIFICA SCHEDA S-23 - 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 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 [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 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 [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-29

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

**PIANO
URBANISTICO
GENERALE**

Area n. **T29**

15| Loc. Osimo Est

INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE COORDINATO



0 10 50 100 150

Legenda



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

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



Area n. **T29**

15| Loc. Osimo Est

INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE COORDINATO

Obiettivo dell'intervento di trasformazione coordinate in Accordo Pubblico-Privato.	L'intervento edilizio dovrà prevedere la cessione delle aree per la realizzazione della infrastruttura stradale e delle aree verdi individuate nel PIANO come F7 **.
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 = 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.

** L'intervento edilizio è inserito nella scheda di assetto S23 e concorre alla trasformazione complessiva dell'ambito urbano. Pertanto la cessione della porzione di area necessaria alla realizzazione dell'infrastruttura stradale e l'area F7 dovrà avvenire in fase di prima presentazione del Permesso di Costruire anche relativo ad uno solo degli ambiti di trasformazione coordinata.

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:	_____

Determinazione assunta dal Consiglio Comunale:	
Motivazioni: 2.	A: accolta PA: parzialmente accolta R: respinta

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