

Osservazione PRG n° 075	prot. 20411 del 10/06/2023	suddivisa in sub-osservazioni
Osservazione VAS n° 000	nei termini	n. 1
Proponente	Padre Domenico Colossi	
Titolo:	Osservazione al Nuovo PUC adottato con D.C.C. n.9 del 30.03.2023 e pubblicato il 13.04.2023	
Individuazione catastale:	Fg. Mapp. Sub 58 2049-233-297 / -298-299--300-301	
Individuazione toponomastica:	via Molino Mensa –via Tonnini	
Individuazione da PRG	C5_Ambiti di trasformazione guidata_Art.12.5 F3_Zone per attrezzature sportive_Art. 24 F8_Zone per la sosta e parcheggi_Art. 29	
Elaborato di riferimento:	TAV .18_OSIMO SUD_TAV .12_S 20	

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>L'osservazione richiede di</p> <ul style="list-style-type: none"> - rivedere il perimetro della scheda di assetto S 20 - individuare la viabilità di collegamento e d'innesto come opera pubblica e non onere per l'iniziativa privata - aumentare l'altezza max dei fabbricati previsti nelle porzioni mappali 233 e 297 - aumentare la superficie territoriale dell' area in Zona C5 - adeguare le capacità edificatorie e perimetro d'intervento da parte del soggetto attuatore equo nel quale trovi giusto rapporto tra tornaconto pubblico e privato

Proposta di controdeduzione	1. Parzialmente accolta
Motivazione	<p>L'area oggetto di osservazione è inserita all'interno di una specifica scheda di Assetto preliminare n. S20 che permette di coordinare gli interventi pubblici e privati nel rispetto degli obiettivi pubblici perseguiti dal PIANO, nel caso specifico la realizzazione di tratti stradali e rotatoria della viabilità di quartiere di nuova previsione e la cessione/ convenzione d'uso gratuita dell'area sportiva esistente.</p> <p>Al fine di aumentare i livelli di attuazione della scheda progetto vengono inseriti n.3 sub ambiti con modalità attuative diversificate, pubbliche e private, viene rivisto il perimetro della scheda di assetto S 20 ed aumentata la superficie territoriale dell' area in Zona C5.</p> <p>Sono state adeguare le capacità edificatorie e il perimetro d'intervento da parte del soggetto attuatore, e gli interventi pubblici, benché venga comunque garantito il rispetto degli obiettivi pubblici del PIANO che restano invariati anche attraverso la definizione puntuale delle modalità attuative all'interno dei singoli sub ambiti. 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 parzialmente accoglibile e coerente con gli obiettivi del PIANO.</p>

Modifica	Cartografia: X	TAVOLA A-18 A-12
	Elaborato: AS1 modifica scheda d'assetto	S20
	Testo NTA :	

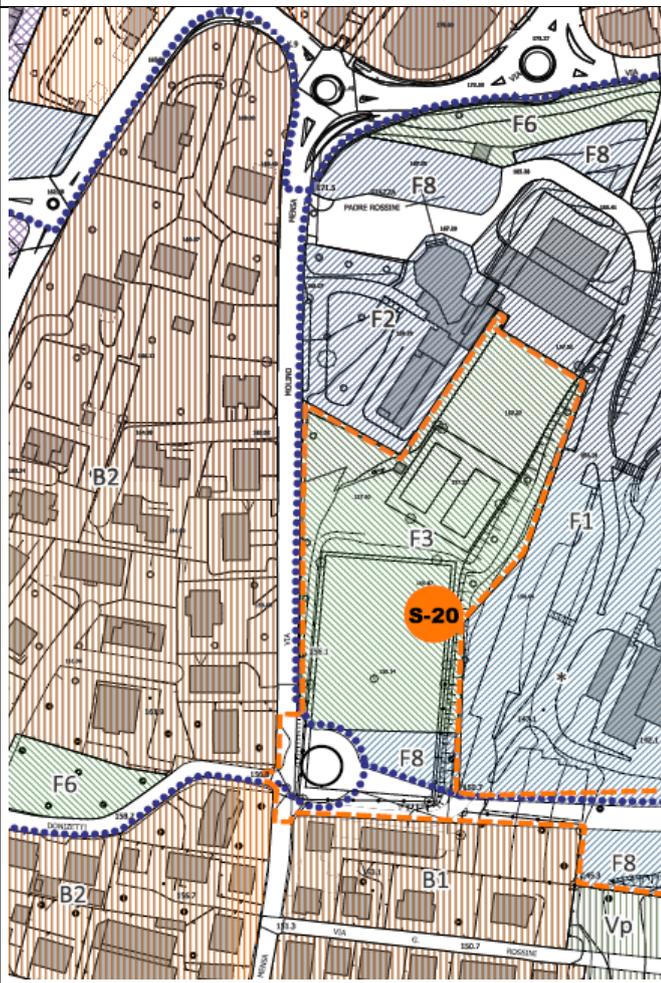
Parere di altri soggetti: Provincia di Ancona parere motivato di VAS, positivo di compatibilità ambientale del Piano in merito al Rapporto Ambientale, reso ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 del D.lgs.vo 152/2006 e ss.mm.ii., (prot. 29647 del 30/08/2023).

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)

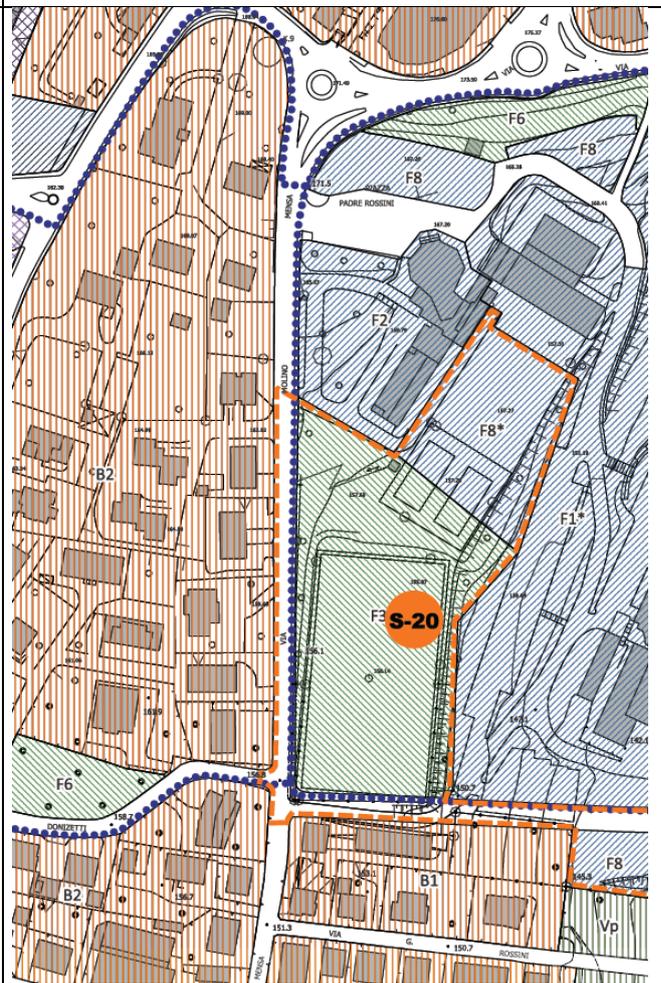
Parere AST Ancona (Prot. 12900 del 06/04/2023) e integrazione (Prot. 28649 del 22/08/2023) reso ai sensi (ex art. 20 lettera f - L. 833/1978).

MODIFICA CARTOGRAFICATAVOLA A-12

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



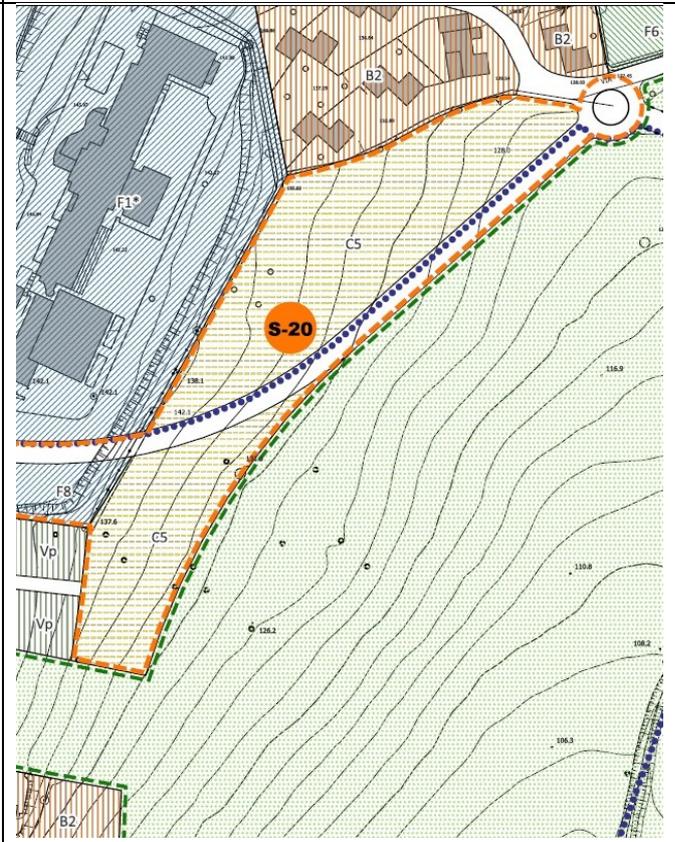
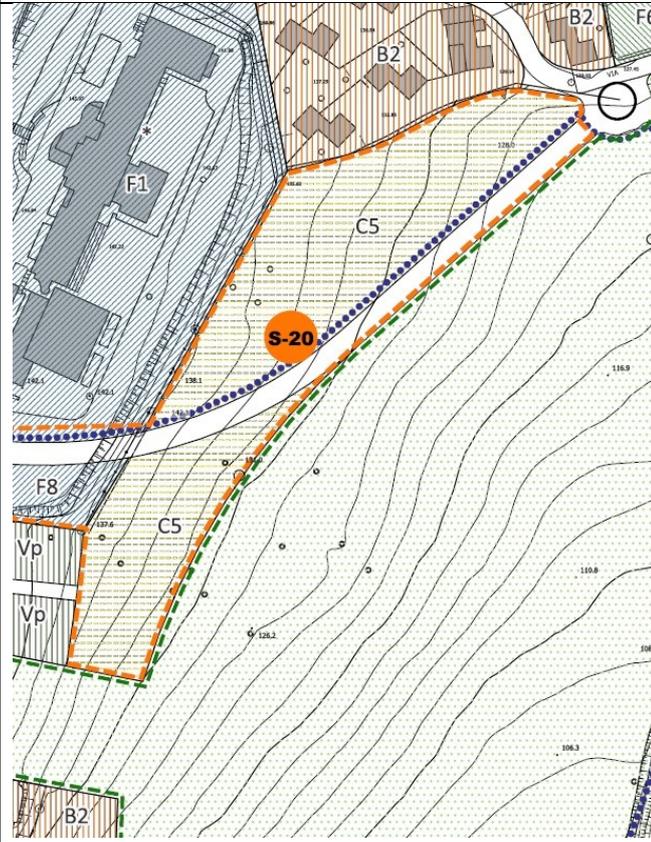
PROPOSTA DI MODIFICA



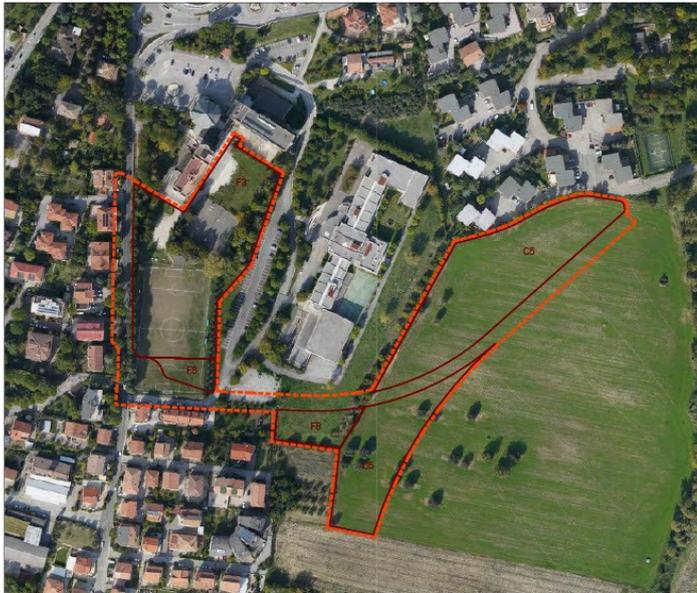
MODIFICA CARTOGRAFICA TAVOLA A-18

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

PROPOSTA DI MODIFICA



AS1 MODIFICA SCHEDA S-20 - 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 alle Nta di PIANO:

Art. 12.5 Nta	Zone CS (Ambiti di trasformazione guidata)	13,200	m ²
Art. 24 Nta	Zone F3 (Zone per attrezzature sportive)	0,354	m ²
Art. 29 Nta	Zone F8 (Zone per la sosta e parcheggio)	1,500	m ²

2) NORME SPECIFICHE SCHEDA S20

TAB. 1) PARAMETRI URBANISTICI SPECIFICI:

Art. 12.5 Nta	Zone CS (Ambiti di trasformazione guidata)	
St	17,620	m ²
Vol D max	70,962	m ²
IC max (a,b)	0,80	m ²
H max (a,b)	7,50	m

TAB. 2) Sst, urbanistici e aree di compensazione ambientale:

Art. 28 Nta	zona Zone F3	Aree Verdi	0,950	m ²
Art. 29 Nta	F Zone F8	Parcheggi	1,440	m ²
Art. 29 Nta	Zone F8	Parcheggi	1,560	m ²

TAB. 3) INDICE PEREQUATIVO:

Art. 12.5 Nta	IP indice persequativo	0,20	m ² /m ²
---------------	------------------------	------	--------------------------------

TAB. 4) PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

4.1 Obiettivi pubblici e modalità attuative:

Sub ambito A: Concessione CS; Piano attuativo vincolato nel rispetto della Tab. 3 (differenze aggiuntive):

di in base di Concessione: Assessoro pubblico-privato dovranno essere realizzate e monitorate opere pubbliche con riferimento agli obiettivi e finalità del Contributo di Miglioramento Art. 3 della Nta per:

- creazione e realizzazione di tratti stradali, rotatorie e nodi della viabilità al quartiere di nuova provvidenza ad anello di servizio su via Molino Venezia, via Tonnini, via Robusti per il completamento della viabilità sia in direzione di scorrimento sia in direzione di servizio nei quartieri consolidati e ridurre la concentrazione del flusso di traffico e potenziare la sicurezza urbana);
- creazione e connessione di aree verdi attrezzate per 30 anni, dell'area sportiva con le attrezzature esistenti e di nuove presenze (sub ambito CS);
- Realizzazione di opere di ingegneria naturalistica e potenziamento delle dotazioni ambientali nelle aree verdi in prossimità del polo scolastico e sportivo Cantieri Campana, prevedendo aree attrezzate e aree verdi multifunzionali sociali (LR 2/11) di cui agli art.43 di cui agli art.43-46 Nta per funzioni di ingresso e attrezzature per il Parco Agricolo sud;
- spazi per la sosta attrezzata e ricarea elettrica e opere di completamento della rete ciclo-pedonale di cui agli art.30 e 40 della Nta;
- Per le aree verdi pubbliche, e private dovranno essere previsti interventi di potenziamento delle dotazioni ambientali con riferimento agli indici qualitativi elaborati CS "Innovazione sociale e tattica per lo spazio pubblico";
- Per gli spazi pubblici dovranno essere previsti interventi di potenziamento delle dotazioni comuni con riferimento agli indici qualitativi elaborati CS "Innovazione sociale e tattica per lo spazio pubblico";
- (Dovranno essere sempre verificate le prescrizioni e gli indici di cui al titolo II della Nta Sub ambito B: situazione pubblica. Sub ambito C: cessione/concessione d'uso gratuita per 30 anni a seguito della attuazione del suo ambito.

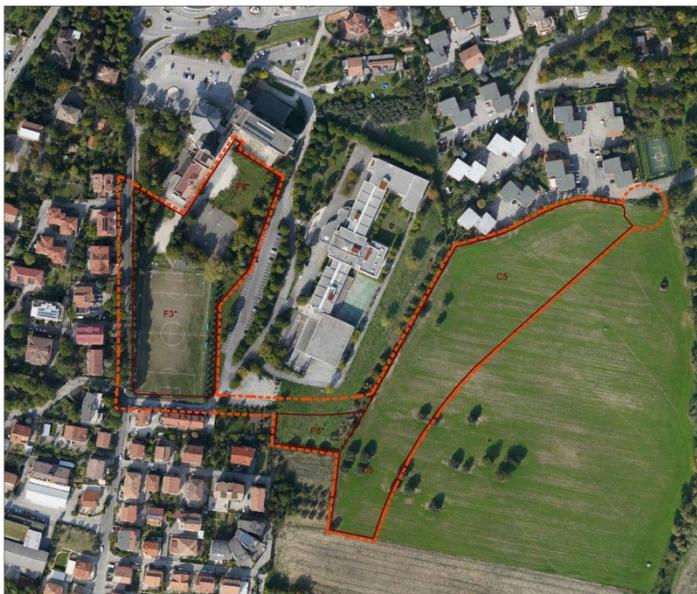
4.2 Prescrizioni specifiche:

Stabilità geologica geomorfologica: - In fase attuativa si dovranno eseguire puntuali indagini prognostiche per la definizione del Modello geologico locale. Si dovrà verificare la presenza e la consistenza della falda idrica eventualmente anche con l'installazione di stazioni di monitoraggio sub-geotecniche. Si dovranno eseguire verifiche di stabilità del versante ante e post operam. Nel caso di opere di sbarramento si dovranno prevedere o verificare opportunamente opere di contenimento. L'area in esame presenta litologie argillose e argillose, pertanto dovranno essere previsti interventi di potenziamento delle dotazioni comuni con riferimento agli indici qualitativi elaborati CS "Innovazione sociale e tattica per lo spazio pubblico".

4.3 Prescrizioni specifiche:

Stabilità geologica geomorfologica: - In fase attuativa si dovranno eseguire puntuali indagini prognostiche per la definizione del Modello geologico locale. Si dovrà verificare la presenza e la consistenza della falda idrica eventualmente anche con l'installazione di stazioni di monitoraggio sub-geotecniche. Si dovranno eseguire verifiche di stabilità del versante ante e post operam. Nel caso di opere di sbarramento si dovranno prevedere o verificare opportunamente opere di contenimento. L'area in esame presenta litologie argillose e argillose, pertanto dovranno essere previsti interventi di potenziamento delle dotazioni comuni con riferimento agli indici qualitativi elaborati CS "Innovazione sociale e tattica per lo spazio pubblico".

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 alle Nta di PIANO:

Art. 12.5 Nta	Zone CS (Ambiti di trasformazione guidata)	13,200	m ²
Art. 24 Nta	Zone F3 (Zone per attrezzature sportive)	0,354	m ²
Art. 29 Nta	Zone F8 (Zone per la sosta e parcheggio)	1,500	m ²

2) NORME SPECIFICHE SCHEDA S20

TAB. 1) PARAMETRI URBANISTICI SPECIFICI:

Art. 12.5 Nta	Zone CS (Ambiti di trasformazione guidata)	
St	17,620	m ²
Vol D max	70,962	m ²
IC max (a,b)	0,80	m ²
H max (a,b)	7,50	m

TAB. 2) Sst, urbanistici e aree di compensazione ambientale:

Art. 28 Nta	zona Zone F3	Aree Verdi	0,950	m ²
Art. 29 Nta	F Zone F8	Parcheggi	1,440	m ²
Art. 29 Nta	Zone F8	Parcheggi	1,560	m ²

TAB. 3) INDICE PEREQUATIVO:

Art. 12.5 Nta	IP indice persequativo	0,20	m ² /m ²
---------------	------------------------	------	--------------------------------

TAB. 4) PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

4.1 Obiettivi pubblici e modalità attuative:

Sub ambito A: Concessione CS; Piano attuativo vincolato nel rispetto della Tab. 3 (differenze aggiuntive):

di in base di Concessione: Assessoro pubblico-privato dovranno essere realizzate e monitorate opere pubbliche con riferimento agli obiettivi e finalità del Contributo di Miglioramento Art. 3 della Nta per:

- creazione e realizzazione di tratti stradali, rotatorie e nodi della viabilità al quartiere di nuova provvidenza ad anello di servizio su via Molino Venezia, via Tonnini, via Robusti per il completamento della viabilità sia in direzione di scorrimento sia in direzione di servizio nei quartieri consolidati e ridurre la concentrazione del flusso di traffico e potenziare la sicurezza urbana);
- creazione e connessione di aree verdi attrezzate per 30 anni, dell'area sportiva con le attrezzature esistenti e di nuove presenze (sub ambito CS);
- Realizzazione di opere di ingegneria naturalistica e potenziamento delle dotazioni ambientali nelle aree verdi in prossimità del polo scolastico e sportivo Cantieri Campana, prevedendo aree attrezzate e aree verdi multifunzionali sociali (LR 2/11) di cui agli art.43 di cui agli art.43-46 Nta per funzioni di ingresso e attrezzature per il Parco Agricolo sud;
- spazi per la sosta attrezzata e ricarea elettrica e opere di completamento della rete ciclo-pedonale di cui agli art.30 e 40 della Nta;
- Per le aree verdi pubbliche, e private dovranno essere previsti interventi di potenziamento delle dotazioni ambientali con riferimento agli indici qualitativi elaborati CS "Innovazione sociale e tattica per lo spazio pubblico";
- Per gli spazi pubblici dovranno essere previsti interventi di potenziamento delle dotazioni comuni con riferimento agli indici qualitativi elaborati CS "Innovazione sociale e tattica per lo spazio pubblico";
- (Dovranno essere sempre verificate le prescrizioni e gli indici di cui al titolo II della Nta Sub ambito B: situazione pubblica. Sub ambito C: cessione/concessione d'uso gratuita per 30 anni a seguito della attuazione del suo ambito.

4.2 Prescrizioni specifiche:

Stabilità geologica geomorfologica: - In fase attuativa si dovranno eseguire puntuali indagini prognostiche per la definizione del Modello geologico locale. Si dovrà verificare la presenza e la consistenza della falda idrica eventualmente anche con l'installazione di stazioni di monitoraggio sub-geotecniche. Si dovranno eseguire verifiche di stabilità del versante ante e post operam. Nel caso di opere di sbarramento si dovranno prevedere o verificare opportunamente opere di contenimento. L'area in esame presenta litologie argillose e argillose, pertanto dovranno essere previsti interventi di potenziamento delle dotazioni comuni con riferimento agli indici qualitativi elaborati CS "Innovazione sociale e tattica per lo spazio pubblico".

AS1 MODIFICA SCHEDA S-20 – 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

- ■ ■ ■ ■ 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 Aggro-urbano [Art. 43 Nta]

Aree verdi e vegetazione esistente

- ■ ■ ■ ■ 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

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

- ■ ■ ■ ■ 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]
- ■ ■ ■ ■ Sub ambiti attuativi

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 Aggro-urbano [Art. 43 Nta]

Aree verdi e vegetazione esistente

- ■ ■ ■ ■ 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

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:	_____