

<b>Osservazione PRG n° 055</b>	<b>prot. 20337 del 10/06/2023</b>	<b>suddivisa in sub-osservazioni</b>
<b>Osservazione VAS n° 000</b>	<b>nei termini</b>	<b>n. 1</b>
<b>Proponente</b>	<b>Quattrini Eugenia</b> <b>Quattrini Margherita</b> <b>Pazielli Luca</b> <b>Pazielli Bernadetta</b> <b>Pazielli Maria Francesca</b> <b>Pazielli Giovanna</b> <b>Forese Enzo</b>	
<b>Titolo:</b>	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	
<b>Individuazione catastale:</b>	Fg. Mapp.	Sub
	43 61-68-154-282-284	/
	43 278-279-285	
	43 63-423-424	
	43 422-425-382	
<b>Individuazione toponomastica:</b>	via Monte Ragolo	
<b>Individuazione da PRG</b>	SOTTOZONA E1 – Zone agricole nelle colline del paesaggio rurale storico – Art.38	
<b>Elaborato di riferimento:</b>	TAV_13_OSIMO EST_S.26 TAV_14_ABBADIA	

<b>CODICE OSS.</b>	6.2 le osservazioni che modificano la zona E con la introduzione di nuove aree edificabili B/C/D
<b>Sintesi osservazione/ sub-osservazioni:</b>	1. L'osservazione richiede la revisione della Scheda n.26 di assetto preliminare <i>area residenziale Monte Ragolo</i> . Inoltre, si chiede l'inserimento/ definizione di una ulteriore volumetria residenziale organica, rispetto a quella prevista, che possa ricompensare tutti gli osservanti in maniera equa e una zona B4 <i>Zone di ristrutturazione e salvaguardia</i> Art. 11.4 sugli immobili di proprietà.

<b>Proposta di controdeduzione</b>	<b>1. Parzialmente accolta</b>
<b>Motivazione</b>	<p>L'osservazione interessa una zona rurale residenziale di completamento posta a est del capoluogo lungo via Monte Ragolo e le aree rurali adiacenti. L'area in parte già urbanizzata e servita dalle infrastrutture viarie principali di collegamento via Flaminia e via Ancona si configura come un contesto residenziale di recupero periurbano.</p> <p><u>L'osservazione risulta tecnicamente accoglibile.</u> L'osservazione fa riferimento ad aree del PIANO oggetto di specifica Scheda di Assetto Preliminare n.26 raccolta nell'elaborato AS1. Tali aree erano individuate già nel PRG 2008 vigente con previsione urbanistica a destinazione per attrezzatura sanitaria ed ospedaliera, con estensione di oltre 10 ettari (103.127,00 mq), indice fondiario 1,50 mc/mq, volumetria complessiva massima per oltre 154.600,00 mc e la possibilità di realizzare fabbricati con altezza massima pari a 14 ml (oltre 4 Piani). A fronte di tale previsione pregressa, si valuta tecnicamente coerente con gli obiettivi del PIANO mantenere una quota di edificabilità, operando una riduzione sostanziale della volumetria insediabile pari a 7.250,00 mc a fronte di una riduzione complessiva di oltre mc. 147.350,00 e una riduzione fondiaria di oltre 9 ettari rispetto al PRG 2008. Una quota di destinazione residenziale residua è prevista a completamento delle zone B esistenti di riqualificazione.</p>

Tale previsione insediativa del nuovo Piano, collocata in aree di massimo ingombro planivolumetrico e guidata dalla Scheda di assetto è finalizzata al perseguimento di specifiche finalità di interesse pubblico quali: la messa in sicurezza del tratto stradale urbano lungo via Flaminia attraverso la realizzazione di un banchinamento pedonale e la realizzazione di un parco urbano lineare a servizio del quartiere.

Considerato lo stato dei luoghi e valutate sovradimensionate le previsioni del precedente strumento urbanistico, in coerenza con le finalità del PIANO, si ritiene di operare una riduzione significativa del carico insediativo previsto e una contestuale redistribuzione delle volumetrie previste individuando due zone C poste in continuità con via Monteragolo a completamento degli aggregati di zone B4 da riqualificare. Per le motivazioni sopra esposte, è non essendo garantiti il rispetto dei requisiti minimi per le Zto B di cui all'art.2 del D.M. 1444/68 è possibile accogliere solo parzialmente l'osservazione avanzata. Considerata la dimensione esigua del carico urbanistico assegnato dalla scheda S26 l'accoglimento dell'osservazione non ha effetti significativi in termini di incremento volumetrico o produzione di solo urbanizzato e concorre a potenziare la dotazione di attrezzature di interesse collettivo.

**Modifica**

Cartografia: X

TAVOLA A-13

TAVOLA A-14

Elaborato: AS1 modifica scheda

S26

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).

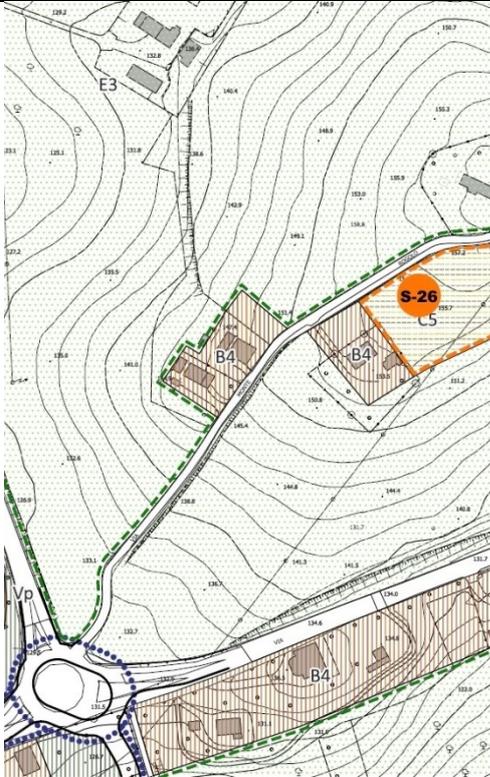
Provincia di Ancona, Settore III Viabilità (prot. 30843 del 08/09/2023) Parere reso ai sensi della DGR 1287/1997 punto 5.2.

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)

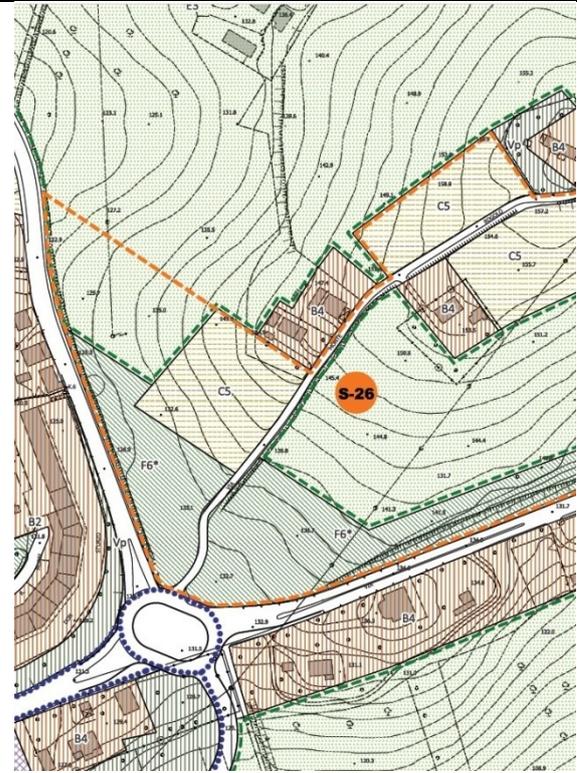
Parere AST Ancona (Prot. 12900 del 06/04/2023) e integrazione (Prot. 28649 del 22/08/2023) reso ai sensi (ex art. 20 lettera f - L. 833/1978).

**MODIFICA CARTOGRAFICA TAVOLA A-13**

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

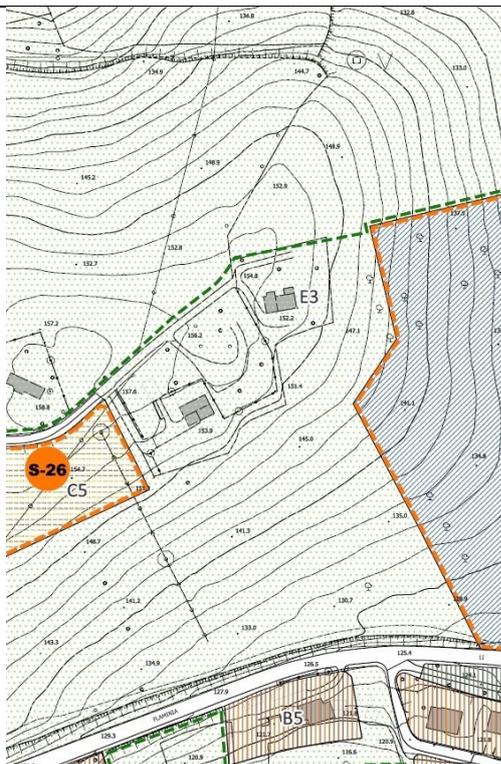


**PROPOSTA DI MODIFICA**

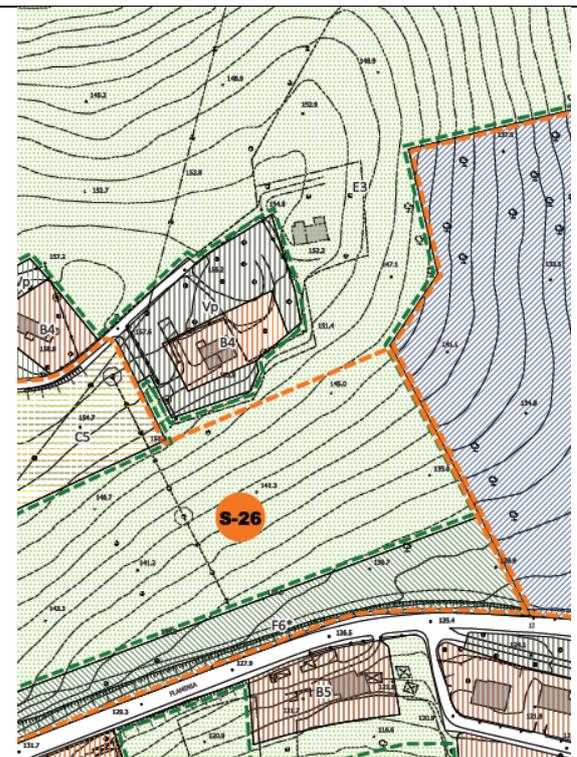


**MODIFICA CARTOGRAFICA TAVOLA A-14**

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



**PROPOSTA DI MODIFICA**



**AS1 MODIFICA SCHEDA S-12 - inquadramento territoriale**  
**PIANO ADOTTATO CON DCC. N. 9 DEL 30/03/2023**



15 | Loc. Osimo est

Area residenziale Monte Ragolo **Scheda 26**  
**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 alla Nta di Piano:

Art. 11.4 Nta	Zone B6	Zone di ristrutturazione e salvaguardia	1,640	m <sup>2</sup>
Art. 12.5 Nta	Zone C5	Zone di trasformazione guidata		

**2 | NORME SPECIFICHE SCHEDA 26:**

**TAB. 1 | PARAMETRI URBANISTICI SPECIFICI:**

Art. 12.5 Nta	Zone C5	Zone di trasformazione guidata		
	ST :		5,700	m <sup>2</sup>
Art. 5 Nta	Vol.C max :		5,202	m <sup>2</sup>
	IC max :		0,60	m <sup>2</sup> /mq
	H max :		7,50	m

**TAB. 2 | SOG. URBANISTICI e aree di compensazione ambientale:**

Art. 27.23 Nta	Zone F6-F7	Aree Verdi	10,200	m <sup>2</sup>
Art. 29 Nta	Zone F9	Parcheggi	1,000	m <sup>2</sup>

**TAB. 3 | INDICE PERICLITATIVO:**

Art. 12.5 Nta	P	Indice periclitativo	0,30	m <sup>2</sup> /mq
---------------	---	----------------------	------	--------------------

**TAB. 4 | PRESCRIZIONI SPECIFICHE:**

**4.1 Obiettivi pubblici e finalità aggiuntive:**  
 In fase di Convenzione/ Accordo pubblico privato dovranno essere realizzate o monetizzate opere pubbliche con riferimento agli obiettivi e finalità del Contributo di migliore art. 3 della Nta per:  
 - cessione e realizzazione di opere di ingegneria naturalistica e potenziamento delle dotazioni ambientali verso il quartiere residenziale esistente, prevedendo aree verdi attrezzate e aree verdi agricole multifunzionali con funzione sociale (L.R. 21/11) e sui atti 43-46 Nta (Parco Agricolo) in collegamento con l'adiacente viale per la realizzazione del nuovo polo per servizi pubblici tra via Flaminia e via della Siroccata;  
 - spazi per la sosta attrezzata e ricarica elettrica e opere di completamento della rete ciclo-pedonale collegate al nuovo polo servizi pubblici di cui agli artt. 30 e 45 della Nta;  
 (b) Per le aree verdi pubbliche e private dovranno essere previsti interventi di potenziamento delle dotazioni ambientali con riferimento agli indici qualitativi elaborati (2) Infrastrutture verdi e blu;  
 (c) Negli spazi pubblici dovranno essere previsti interventi di potenziamento delle dotazioni comuni con riferimento agli indici qualitativi elaborati (2) "Innazione locale e tutela per lo spazio pubblico";  
 (d) 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 e sismiche per la definizione del modello geologico e sismico locale. Si dovranno anche definire le più corrette opere di regimazione delle acque meteoriche nonché gli accorgimenti necessari per il rispetto della LR 22/2011 relativa all'inertezza sismica.  
 Si dovranno eseguire verifiche di stabilità del versante ante e post operam.  
 Nel caso di opere di sbarramento si dovranno prendere e verificare le più opportune opere di contenimento considerando l'esistente interazione con il costruito adiacente.  
 Si dovranno limitare i ripalti di terreno se non opportunamente amati e/o circoscritti da opere di contenimento.

**PROPOSTA DI MODIFICA**



15 | Loc. Osimo est

Area residenziale Monte Ragolo **Scheda 26**  
**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 alla Nta di Piano:

Art. 11.4 Nta	Zone B6	Zone di ristrutturazione e salvaguardia		
Art. 12.5 Nta	Zone C5	Zone di trasformazione guidata		
Art. 27 Nta	Zone F6	Zone per aree verdi attrezzate		

**2 | NORME SPECIFICHE SCHEDA 26:**

**TAB. 1 | PARAMETRI URBANISTICI SPECIFICI:**

Art. 12.5 Nta	Zone C5	Zone di trasformazione guidata		
	ST lotto A :		5,700	m <sup>2</sup>
	Vol.C max :		5,193	m <sup>2</sup>
	ST lotto B :		4,400	m <sup>2</sup>
	Vol.C max :		4,203	m <sup>2</sup>
	ST lotto C :		3,268	m <sup>2</sup>
	Vol.C max :		3,047	m <sup>2</sup>
	IC max :		0,60	m <sup>2</sup> /mq
	H max :		7,50	m

**TAB. 2 | SOG. URBANISTICI e aree di compensazione ambientale:**

Art. 27 Nta	lotto A	Zone F6*	Aree verdi	10,500	m <sup>2</sup>
	lotto B	Zone F6*	Aree verdi	5,500	m <sup>2</sup>
	lotto B	Zone F6*	Aree verdi	3,750	m <sup>2</sup>
	lotto A	P	Parcheggi	1,000	m <sup>2</sup>
	lotto B	P	Parcheggi	1,000	m <sup>2</sup>
	lotto C	P	Parcheggi	400	m <sup>2</sup>

**TAB. 3 | INDICE PERICLITATIVO:**

Art. 12.5 Nta	P	Indice periclitativo	0,30	m <sup>2</sup> /mq
---------------	---	----------------------	------	--------------------

**TAB. 4 | PRESCRIZIONI SPECIFICHE:**

**4.1 Obiettivi pubblici e finalità aggiuntive:**  
**Sottosezione C5 lotto A:** Piano attuativo unitario nel rispetto della tab. 3. All'interno della sottosezione C5 lotto A, sono individuate le dotazioni aggiuntive, aree standard P, quantificate nella Tab. 2. L'intervento dovrà prevedere la cessione e realizzazione della corrispondente area individuata nel PIANO come F6\*.  
**Sottosezione C5 lotto B:** Piano attuativo unitario nel rispetto della tab. 3. All'interno della sottosezione C5 lotto B, sono individuate le dotazioni aggiuntive, aree standard P, quantificate nella Tab. 2. L'intervento dovrà prevedere la cessione e realizzazione della corrispondente area individuata nel PIANO come F6\*.  
**Sottosezione C5 lotto C:** Piano attuativo unitario nel rispetto della tab. 3. All'interno della sottosezione C5 lotto C, sono individuate le dotazioni aggiuntive, aree standard P, quantificate nella Tab. 2. L'intervento dovrà prevedere la realizzazione delle corrispondenti quote per la realizzazione di aree verdi (F6) per il potenziamento ambientale.  
**Obiettivi aggiuntivi:**  
 (a) In fase di Convenzione/ Accordo pubblico privato dovranno essere realizzate o monetizzate opere pubbliche con riferimento agli obiettivi e finalità del Contributo di migliore art. 3 della Nta per:  
 - cessione e realizzazione di opere di ingegneria naturalistica e potenziamento delle dotazioni ambientali verso il quartiere residenziale esistente, prevedendo aree verdi attrezzate e aree verdi agricole multifunzionali con funzione sociale (L.R. 21/11) e sui atti 43-46 Nta (Parco Agricolo) in collegamento con l'adiacente viale per la realizzazione del nuovo polo per servizi pubblici tra via Flaminia e via della Siroccata;  
 - spazi per la sosta attrezzata e ricarica elettrica e opere di completamento della rete ciclo-pedonale collegate al nuovo polo servizi pubblici 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 indici qualitativi elaborati (2) Infrastrutture verdi e blu;  
 (c) Negli spazi pubblici dovranno essere previsti interventi di potenziamento delle dotazioni comuni con riferimento agli indici qualitativi elaborati (2) "Innazione locale e tutela per lo spazio pubblico";  
 (d) 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 e sismiche per la definizione del modello geologico e sismico locale. Si dovranno anche definire le più corrette opere di regimazione delle acque meteoriche nonché gli accorgimenti necessari per il rispetto della LR 22/2011 relativa all'inertezza sismica.  
 Si dovranno eseguire verifiche di stabilità del versante ante e post operam.  
 Nel caso di opere di sbarramento si dovranno prendere e verificare le più opportune opere di contenimento considerando l'esistente interazione con il costruito adiacente.  
 Si dovranno limitare i ripalti di terreno se non opportunamente amati e/o circoscritti da opere di contenimento.



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:	_____