



COMUNE DI OSIMO

Provincia di Ancona

VARIANTE AL VIGENTE P.R.G (APPROVATO CON D.C.C. N° 32 DEL 23.04.2008) E ALLE PREVISIONI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DI OSIMO (ADOTTATO DEFINITIVAMENTE CON D.C.C. N. 43 DEL 26/10/2023) AI SENSI DELL'ART. 33 COMMA 12, L.R. MARCHE 19/2023 E CON LE MODALITÀ DI CUI ALL'ARTICOLO 15 COMMA 5 LEGGE REGIONALE DEL 5 AGOSTO 1992 N. 34 E S.M.I.



AREA 1 - Trasformazione di una ZONA C2-1 del PRG 2008 (approvato con D.C.C. n° 32 del 23.04.2008), già ripermetrata in riduzione come “ Zona consolidata a media densità - B2” dal PUC (adottato definitivamente con D.C.C. n. 43 del 26/10/2023) - a “Zona agricola di continuità ambientale della Valle del Musone” - E2

AREA 2 - Trasformazione di una zona EO-13 del PRG 2008 (approvato con D.C.C. n° 32 del 23.04.2008), classificata in “Zona agricola periurbane del capoluogo” - E4 dal PUC (adottato definitivamente con D.C.C. n. 43 del 26/10/2023) – a “Zona D in aree rurali o ambiti di fragilità” - D5

TAVOLA UNICA

Progettista:

**Dirigente del Dipartimento del Territorio del Comune di Osimo
Arch. Manuela Vecchietti**

Marzo 2024

INDICE

1. Premessa – Inquadramento urbanistico

1.1 AREA 1 – PADIGLIONE via di Jesi

Oggetto, obiettivi e contenuti della variante al PRG

STRALCIO PLANIMETRIA PRG VIGENTE (approvato con D.C.C. n° 32 del 23.04.2008)

STRALCIO NTA – art. 43.01 PRG VIGENTE (approvato con D.C.C. n° 32 del 23.04.2008)

STRALCIO PLANIMETRIA PUC (adottato definitivamente con D.C.C. n. 43 del 26/10/2023)

STRALCIO NTA – art. 11.2 – PUC (adottato definitivamente con D.C.C. n. 43 del 26/10/2023)

PROPOSTA DI VARIANTE

STRALCIO VARIANTE - PUC (adottato definitivamente con D.C.C. n. 43 del 26/10/2023)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1.2 AREA 2 – PADIGLIONE via Linguetta

Oggetto, obiettivi e contenuti della variante al PRG

STRALCIO PLANIMETRIA PRG VIGENTE (approvato con D.C.C. n° 32 del 23.04.2008)

STRALCIO NTA – art. 43.01 PRG VIGENTE (approvato con D.C.C. n° 32 del 23.04.2008)

STRALCIO PLANIMETRIA PUC (adottato definitivamente con D.C.C. n. 43 del 26/10/2023)

STRALCIO NTA – art. 11.2 – PUC (adottato definitivamente con D.C.C. n. 43 del 26/10/2023)

PROPOSTA DI VARIANTE

STRALCIO VARIANTE - PUC (adottato definitivamente con D.C.C. n. 43 del 26/10/2023)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2. Compatibilità e conformità con gli strumenti urbanistici sovraordinati

3. Classificazione acustica del territorio comunale

4. Conformità alla legge regionale 23/11/2011 n. 22 – compatibilità idraulica

5. Conformità a normativa VAS

1. Premessa – Inquadramento urbanistico

La presente variante al vigente P.R.G (approvato con D.C.C. n° 32 del 23.04.2008) e alle previsioni del PIANO URBANISTICO COMUNALE DI OSIMO (adottato definitivamente con D.C.C. n. 43 del 26/10/2023) e ai sensi dell'art. 33 comma 12, L.R. MARCHE 19/2023 e con le modalità di cui all'articolo 15 comma 5 Legge Regionale del 5 Agosto 1992 n. 34 e s.m.i., discende dalla volontà dell'Amministrazione Comunale di esaminare anche le istanze pervenute fuori dai termini del deposito nell'ambito della procedura di adozione del PIANO URBANISTICO COMUNALE DI OSIMO, limitando però le eventuali le modifiche a piccoli aggiustamenti non significativi rispetto al contenuto del PUC adottato definitivamente.

Sono state inserite nella presente variante le istanze che non hanno trovato risposta in fase di seconda adozione, quelle per le quali non è necessario ottenere i pareri né avviare la procedura di VAS e quelle che sono già state valutate nell'ambito del procedimento di VAS del Piano Urbanistico Comunale, adottato definitivamente con D.C.C. n. 43 del 28/10/2023 e hanno acquisito i pareri propedeutici previsti ai sensi:

- dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001;
- dell'art. 10 della L.R. 22/2011 e della D.G.R. 53/2014
- della D.G.R. 1287/1997 punto 5.2;
- dell' ex art. 20 lettera f-L.833/1978;

La L.R. n. 19 del 30 novembre 2023 Marche “Norme della pianificazione per il governo del territorio” prevede che:

- ai sensi dell' art. 33 (Norme transitorie) comma 12: “..... *fino all'adozione dei PUG e comunque non oltre il termine di quarantotto mesi di cui al comma 4, nel rispetto delle misure di salvaguardia di cui al PPR che nel suddetto periodo siano divenute applicabili, possono essere apportate agli strumenti urbanistici comunali di cui al comma 8 esclusivamente:*
 - a) *le varianti previste dagli articoli 15, comma 5, 26 bis, 26 ter e 26 quater della l.r. 34/1992 con le procedure ivi previste; le varianti di cui al comma 5 dell'articolo 15 della l.r. 34/1992 sono altresì ammesse, qualora finalizzate alla riduzione delle previsioni di espansione delle aree edificabili, anche se incidenti sul dimensionamento globale del piano, fermo restando il rispetto degli altri parametri previsti dal medesimo comma 5”;*

Pertanto si dà avvio ad un procedimento di Variante al P.R.G. 2008 e contestuale variante al PUC adottato definitivamente, che rientra nella fattispecie prevista ai sensi dell'art. 15 comma 5: “*Le varianti al piano regolatore generale che non incidono sul suo dimensionamento globale e che, pur variando le destinazioni d'uso delle aree e comportando modificazioni alle relative norme tecniche di attuazione del piano, non modificano la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard di cui al decreto ministeriale 1444/1968 da osservarsi in ciascuna zona di cui al comma 3, sono approvate in via definitiva dalla giunta comunale ai sensi dell'articolo 30 della presente legge. I termini previsti dai commi 2 e 3 dell'articolo 30 sono ridotti rispettivamente a 20 giorni e 50 giorni.*”

la presente variante riguarda quindi due aree:

- area 1 - prevede la trasformazione di una ZONA C2-1 del PRG 2008, già ripermetrata in riduzione come “ Zona consolidata a media densità - B2” - a “Zona agricola di continuità ambientale della Valle del Musone” - E2
- area 2 – prevede la trasformazione di una zona (Ex EO-13), classificata in “Zona agricola periurbane del capoluogo” - E4 dal PUC – a “Zona D in aree rurali o ambiti di fragilità” - D5

1.1 AREA 1 – PADIGLIONE via di Jesi

L'area ubicata nella parte sud-ovest del Comune di Osimo, nella Frazione di Padiglione, distinta al catasto Terreni al foglio 75, particella 217/parte, di proprietà del Sig. PETTINARI LUIGI (nato/a a OSIMO il 04/07/1970, c.f. PTTLGU70L04G157K), il quale ne ha fatto richiesta per oggettive motivazioni al fine ridurre l'area edificabile prevista sia nel PRG 2008 vigente che nel PUC 2023 adottato definitivamente.



Figura 1 – Ortofoto, seppur non aggiornata, estratta dall'applicazione "Google Maps" dove è visibile l'area interessata che si richiede di trasformare da zona B2 a zona E2.

Oggetto, obiettivi e contenuti della variante parziale al PRG 2008 e al PUC 2023

Con nota assunta al protocollo n. 39622 del 02/11/2023, il Sig. Luigi Pettinati ha chiesto al Sindaco del Comune di Osimo di modificare la previsione urbanistica dell'area di proprietà ricadente in ZONA C2-1 – In contesti privi di valenza ambientale – normata all'art. 43.01 delle NTA del PRG 2008 (approvato con D.C.C. n° 32 del 23.04.2008), prevedendo in parte, un singolo lotto di completamento da classificare in B2-3 – In contesti ad alta valenza ambientale art. 34.03 ed in parte una zona agricola EI-7 - Aree di rispetto dell'edificato art. 20.

Il PIANO URBANISTICO COMUNALE DI OSIMO (adottato definitivamente con D.C.C. n. 43 del 26/10/2023) ha già in parte attuato la suddetta modifica, classificando tutte le aree di proprietà, in zona di completamento, “Zona consolidata a media densità - B2” – normate all'art. 11.2 delle NTA. La seguente variante pertanto è coerente con la scelta attuata nel PUC e conferma la scelta della riduzione di consumo di suolo limitando ulteriormente la zona B e fronte di un aumento della previsione di zona agricola.

L'Amministrazione Comunale è intenzionata ad accogliere l'istanza, in quanto l'area oggetto di trasformazione è di piccola consistenza ed è ubicata in adiacenza ad una zona B di completamento e di una zona agricola; pertanto, trasformando la stessa in parte in zona B di completamento ed in parte in zona E agricola, si avrebbe comunque una uniformità nel territorio.

La proposta di variante viene elaborata come modifica al PIANO URBANISTICO COMUNALE DI OSIMO (adottato definitivamente con D.C.C. n. 43 del 26/10/2023).

La presente Variante Parziale al Piano Regolatore Generale non incide sul suo dimensionamento globale e non comporta modificazioni alle relative norme tecniche di attuazione del piano, oltre che non modifica la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard di cui al decreto

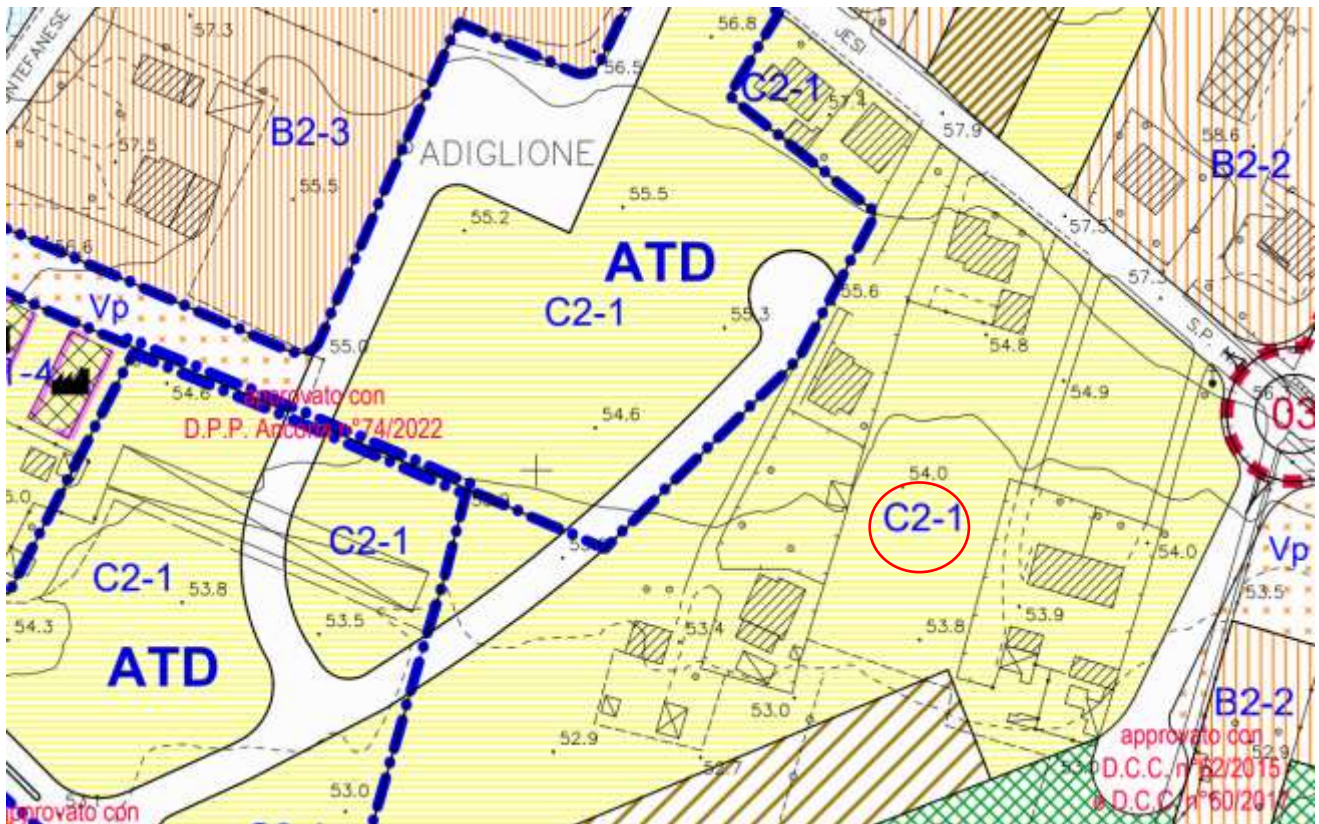
ministeriale 1444/1968. Essa è pertanto è inquadrabile tra quelle per cui è possibile l'approvazione con la procedura semplificata disciplinata dall'art. 15, comma 5 della L.R. 34/92.



Figura 2 – Stralcio di mappa catastale, particella n. 217/parte distinta al catasto al F. 75

STRALCIO PLANIMETRIA - PRG VIGENTE (approvato con D.C.C. n° 32 del 23.04.2008)

L'area di Proprietà infatti viene classificata in ZONA C2-1 – In contesti privi di valenza ambientale – normate all'art. 43.01 delle NTA del PRG 2008



Legenda

C1	NUOVI INSEDIAMENTI DI AMPLIAMENTO DEI TESSUTI ESISTENTI
C1-1	IN CONTESTI A VALENZA AMBIENTALE
C1-2	IN CONTESTI AD ALTA VALENZA AMBIENTALE
C2	NUOVI INSEDIAMENTI DI DEFINIZIONE DEI MARGINI EDIFICATI
C2-1	IN CONTESTI PRIVI DI VALENZA AMBIENTALE
C2-2	IN CONTESTI A VALENZA AMBIENTALE
C3	PARTI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO
C3-1	NUOVI INSEDIAMENTI NEL TERRITORIO

Art 43

C2 – Nuovi insediamenti di definizione dei margini edificati

Le zone **C2** comprendono le aree per la realizzazione di nuovi insediamenti a definizione dei margini del centro urbano, con densità edilizie medio-basse.

43.01 C2-1 – In contesti privi di valenza ambientale

Categoria d'uso prevalente / funzione territoriale	U1/1; U1/2;
Categoria o destinazioni d'uso complementari	U4/1, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/10, U4/11, U4/12 fino ad un massimo complessivo del 30% della SUL. In sede di Piano Attuativo, il Consiglio Comunale può determinare percentuali maggiori diverse, fino ad un massimo del 50%.
Modalità d'attuazione	Intervento indiretto
Categoria d'intervento sugli edifici esistenti	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria RC - Restauro e risanamento conservativo RE - Ristrutturazione edilizia NC - Nuova costruzione
Grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi	IT max = 0,60 mc/mq IC max = 0,40 mq/mq N max = 3 piani fuori terra H max = 10,50 ml. DC = ½ H ma non meno di 5,00 ml. DF = H dell'edificio più alto ma non meno di 10,00 ml. DS = ½ H ma comunque non meno di 5,00 ml. da ciglio della strada che delimita la SL e non meno di 10,00 ml. dal ciglio opposto della strada; 7,50 ml. per strade veicolari con larghezza da 7,00 ml. a 15,00 ml.; 10,00 ml. per strade veicolari con larghezza oltre i 15,00 ml.
Standards ecologici	Ip = 50 n./ha
Prescrizioni e note particolari	La destinazione d'uso U4/12 è consentita nei limiti della compatibilità con il tessuto residenziale, ai sensi della normativa vigente. In sede di strumento attuativo devono essere specificati i tipi edilizi e particolari norme per la realizzazione degli interventi edilizi. Limitatamente alla tipologia a schiera e in linea, la lunghezza delle fronti non potrà superare 40 ml. Per l'area in via Chiaravallese "C*" valgono i seguenti indici e parametri urbanistico-edilizi: IT max = 0,45 mc/mq N max = 2 piani fuori terra H max = 6,50 ml L max delle fronti non superiore a 15 ml. Per l'area C2-1* in via Abbadia è altresì consentita l'attuazione dell'A.T.O. anche per singoli subcomparti funzionali.

(approvato con atti C.C. n°69 del 18/12/2013 e n°13 del 02/04/2014)

STRALCIO PLANIMETRIA – PUC (adottato definitivamente con D.C.C. n. 43 del 26/10/2023)

Il PUC 2023 adottato definitivamente, ripерimetra l’area in riduzione e la classifica come “Zona consolidata a media densità - B2” – normate all’art. 11.2 delle NTA



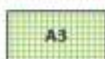


LEGENDA


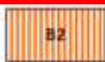



Classificazione del territorio

Ambiti urbani – capo I NTA

Zone residenziali di interesse storico artistico – ZTO A (art.10 NTA)

-  **A1** – Centro e nucleo storico originario
-  **A2/A2*** – Tessuti edilizi di interesse storico
-  **A3** – Ambiti urbani di valorizzazione del nucleo storico

Zone residenziali di completamento – ZTO B (art.11 NTA)


-  **B1** – Zone consolidate ad alta intensità
-  **B2** – Zone consolidate a media densità
-  **B3** – Zone per il completamento della forma urbana
-  **B4** – Zone di ristrutturazione e salvaguardia
-  **B5** – Zone residenziali a volumetria definita

Trasformazioni urbane – capo IV NTA

Norme specifiche per trasformazioni urbane complesse

-  **S** – Schede di assetto preliminare (art.32 NTA)
Ambiti di trasformazione guidata
 - Zone C (art.12.5 NTA)
 - Zone D (art.18 NTA)
 - Zone F (art.31 NTA)
-  **T** – Interventi di trasformazioni coordinate (art.33 NTA)
-  **R** – Interventi di rigenerazione urbana (art.34 NTA)

Norme generali per gli ambiti urbani

-  **Vp** – Zone a verde privato, percorsi e viabilità privati (art.35 NTA)

11.2 – Zone consolidate a media densità – B2

Per le presenti sottozone residenziali il PIANO disciplina:

(art.3)	Modalità di attuazione	Intervento diretto e/o convenzionato di cui all'art.3 NTA.
(art.4)	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;
(art.5)	Parametri urbanistici	Vol.C Esistente IC esistente H esistente Per interventi di NC e RIS.03: IF = 1,35 mc/mq IC max. = 0,45 mq/mq H max = 10,50 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. = 0,25 mq/mq BAF min. = 0,45 Per interventi di NC e RIS.03: BAF min. = 0,60 IP min.= 50 n./Ha
(art.6)	Categorie di intervento:	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria RS - Restauro e risanamento conservativo RIS - Ristrutturazione edilizia RIS.01 – 02– 03 NC - Nuova costruzione
(art.7)	Livello di coerenza	\

Prescrizioni specifiche:

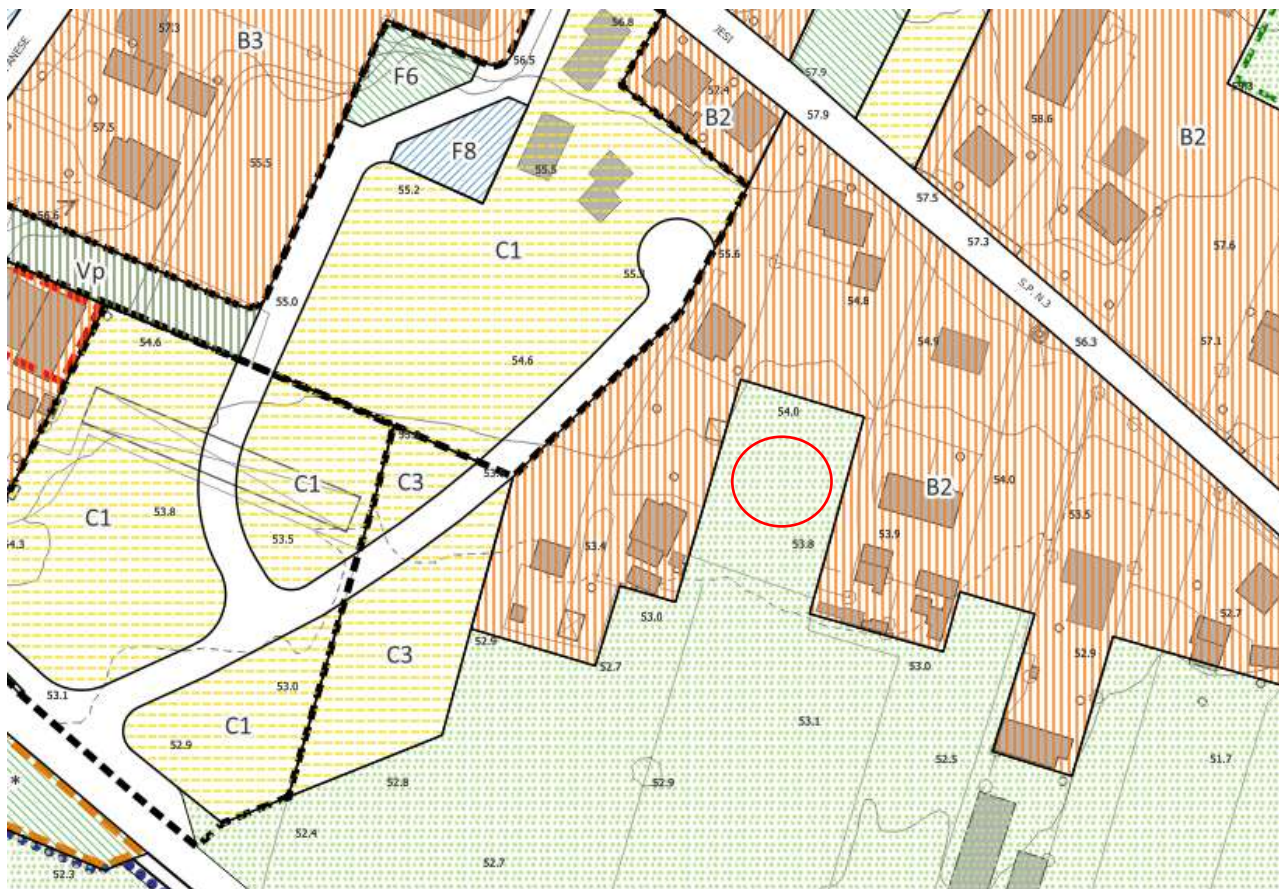
Gli usi s1; s2; s3; s6; s7; sono consentiti secondo le modalità previste all'art. 4 delle presenti NTA nella misura max. del 50% degli altri usi di zona.

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.

PROPOSTA DI VARIANTE

STRALCIO VARIANTE - PUC (adottato definitivamente con D.C.C. n. 43 del 26/10/2023)



LEGENDA

Zone agricole – capo V NTA

Ambiti di paesaggio



E1

E1 – Zone agricole nelle colline del paesaggio rurale storico (art.38 NTA)



E2

E2 – Zone agricole di continuità ambientale della Valle del Musone (art.39 NTA)



E3

E3 – Zone agricole della campagna periurbana del versante e della piana dell'Aspio (art.40 NTA)



E4

E4 – Zone agricole periurbane del capoluogo (art.41 NTA)

STRALCIO NTA – art. 39 – PUC (adottato definitivamente con D.C.C. n. 43 del 26/10/2023)

Per le presenti sottozone E2 agricole il PIANO disciplina:

(art.3)	Modalità di attuazione:	Intervento diretto e/o convenzionato di cui all'art. 3 Nta
(art.4)	Destinazione d'uso:	r1; r2; Vp; a1; a2; a3; a4; a5; a6; a7; a8; e1; e2; e3; tutti gli usi n
	Usi regolati:	potranno essere previsti usi V e gli usi con attivazione di specifici accordi agro ambientali di cui all'art. 46 delle presenti NTA
(art.5)	Parametri urbanistici:	Sono disciplinati nel rispetto delle: L.R n.13/90, L.R. n. 21/11 e ss.mm. Vol. C Esistente IC esistente H esistente È consentita la realizzazione di parcheggi ad uso dei residenti: - sup. SU max. 60,00 mq; - altezza interna = 2,40 ml
(art.6)	Categorie di intervento:	Per gli edifici rurali esistenti, esclusi quelli di interesse storico-architettonico ambientale di cui al successivo art. 51 delle NTA, sono consentiti: MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria RC - Restauro e risanamento conservativo RIS - Ristrutturazione edilizia RIS.01 – 02 Sono altresì consentite, alle condizioni e secondo le modalità definite dalle norme di cui agli artt. da 2 a 14 della L.R. 13/90 e artt. 16;17;18 della L.R. n. 21/11 e ss.mm. RIS - Ristrutturazione edilizia RIS. 03 NC - Nuova costruzione Fino ad un max del 20%Vol.C Esistente
(art.7)	Livello di coerenza	L'applicazione delle Categorie di intervento per gli edifici di interesse storico-architettonico ambientale censiti sono disciplinati all'art. 51 delle presenti NTA.
<p>Prescrizioni sovraordinate: Ogni intervento dovrà rispettare le "Prescrizioni generali cogenti per tutte le zone E1, E2, E3, E4" di cui al precedente art. 37.</p> <p>Nell'ambito degli interventi edilizi riconducibili alla RIS.02 e RIS.03 possono essere realizzati in staccati e/o in aderenza al fabbricato principale, pergolati aperti su tre lati e coperti con materiali leggeri (tele, ombreggianti, cannucciati, tende mobili e simili), nel limite di 50 mq con la finalità di schermatura.</p> <p>I materiali e le finiture dovranno riferirsi a quanto rilevabile nel contesto dell'edilizia rurale tradizionale anche con tecnologie innovative; in particolare gli infissi delle finestre potranno essere in legno, in alluminio e legno accoppiati o in pvc con effetto legno, mentre i serramenti esterni</p>		

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1.2 AREA 2 – PADIGLIONE via Linguetta

L'area ubicata nella parte sud-ovest del Comune di Osimo, a nord della Frazione di Padiglione, distinta al catasto Terreni al foglio 57, particella 647/parte, di proprietà del Sig. CATENA ANDREA (nato/a a OSIMO il 25/01/1985, c.f. CTNNDR85A25G157T), il quale ne ha fatto richiesta per oggettive motivazioni al fine prevedere un'area produttiva, senza incremento della capacità edificatoria né aumento volumetrico, solo come uso del suolo.



Figura 4 – Ortofoto, seppur non aggiornata, estratta dall'applicazione "Google Maps" dove è visibile l'area interessata che si richiede di trasformare da zona E4 a zona D5.

Oggetto, obiettivi e contenuti della variante parziale al PRG 2008 e al PUC 2023

Con nota assunta al protocollo n. 6324 del 20/02/2024, il Sig. Andrea Catena ha chiesto al Sindaco del Comune di Osimo di modificare la previsione urbanistica dell'area di proprietà ricadente in zona EO-13 del PRG 2008 (approvato con D.C.C. n° 32 del 23.04.2008), classificata in "Zona agricola periurbane del capoluogo" - E4 dal PUC (adottato definitivamente con D.C.C. n. 43 del 26/10/2023) prevedendo in parte, un lotto a zona produttiva priva di capacità edificatoria.

Nel PRG vigente, la zona "D1-4 – Zone produttive esistenti in aree diffuse" e nel PUC la zona "D5 - Zone D in aree rurali o ambiti di fragilità" non consente nuove costruzioni ma ampliamenti dei fabbricati esistenti in relazione alle caratteristiche dimensionali esistenti. L'AREA 2 oggetto della presente variante non ha volumi esistenti, pertanto non sono previsti ampliamenti, ma solo l'uso dell'area come spazio aperto produttivo.

L'Amministrazione Comunale è intenzionata ad accogliere l'istanza, in quanto l'area oggetto di trasformazione è di piccola consistenza ed è ubicata nelle vicinanze di una zona produttiva esistente e in adiacenza ad una zona B di completamento; pertanto, trasformando la stessa in zona produttiva senza incremento del carico urbanistico, si avrebbe comunque una uniformità nel territorio.

La variante semplificata al PRG vigente qui proposta, stabilendo che non comporta un aumento del carico urbanistico, è pertanto di lieve entità.

La proposta di variante viene elaborata come modifica al PIANO URBANISTICO COMUNALE DI OSIMO (adottato definitivamente con D.C.C. n. 43 del 26/10/2023)

Per la trasformazione della zona "E4" in zona "D5" non è necessaria nessuna modifica agli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, che restano quindi invariati.

Tutta la proprietà sarà quindi normata dall'art. 17 - Zone D in aree rurali o ambiti di fragilità - D5 delle norme tecniche di attuazione del PIANO URBANISTICO COMUNALE DI OSIMO (adottato definitivamente con D.C.C. n. 43 del 26/10/2023) .

La presente Variante Parziale al Piano Regolatore Generale non incide sul suo dimensionamento globale e non comporta modificazioni alle relative norme tecniche di attuazione del piano, oltre che non modifica la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard di cui al decreto ministeriale 1444/1968. Essa è pertanto è inquadrabile tra quelle per cui è possibile l'approvazione con la procedura semplificata disciplinata dall'art. 15, comma 5 della L.R. 34/92.

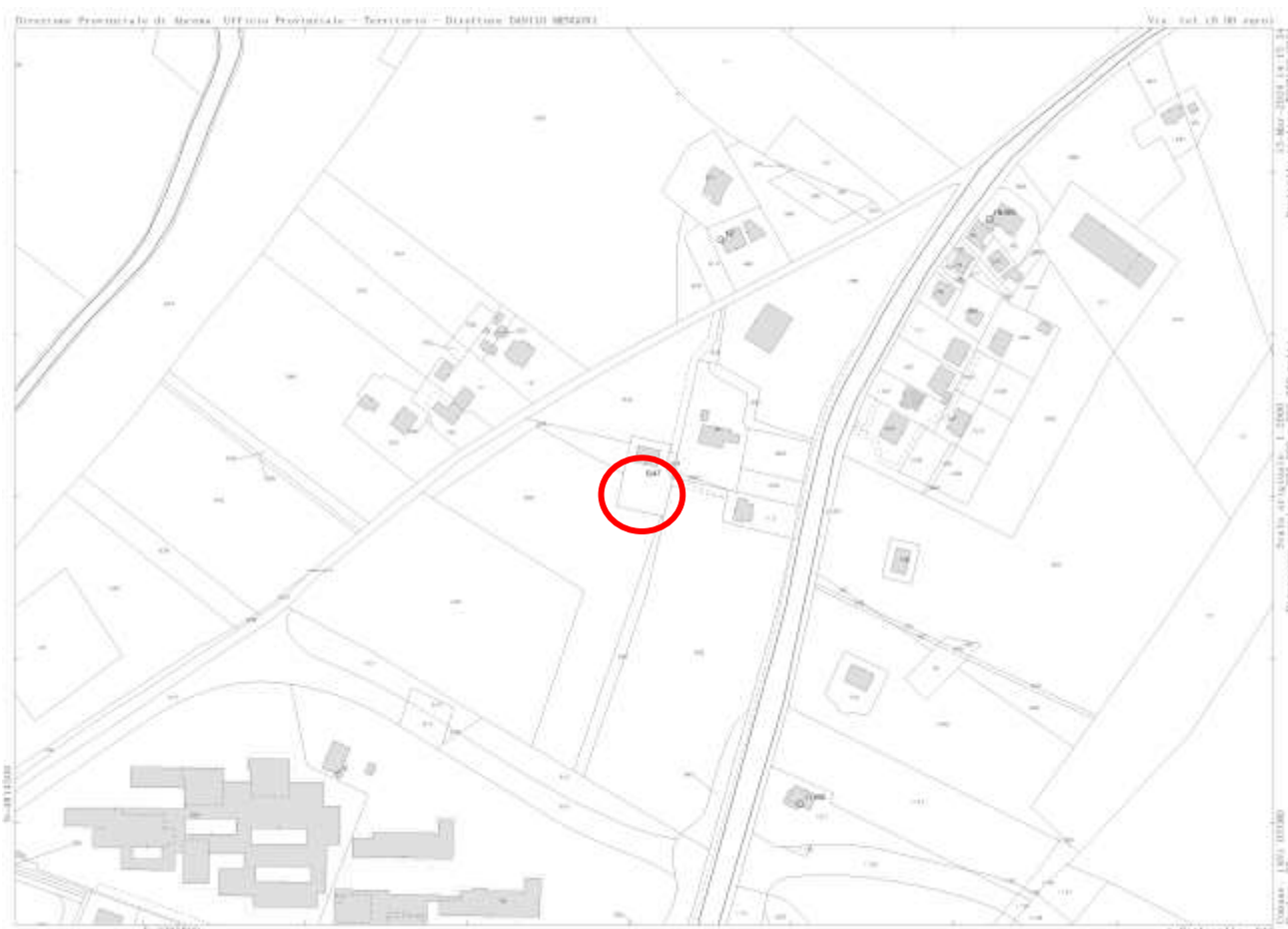


Figura 5 – Stralcio di mappa catastale, particella n. 647/parte distinta al catasto al F. 57

STRALCIO PLANIMETRIA - PRG VIGENTE (approvato con D.C.C. n° 32 del 23.04.2008)

L'area di Proprietà viene classificata in ZONA EO-13 – Sistema dei crinali e delle strade panoramiche – normate all'art. 27 delle NTA del PRG 2008

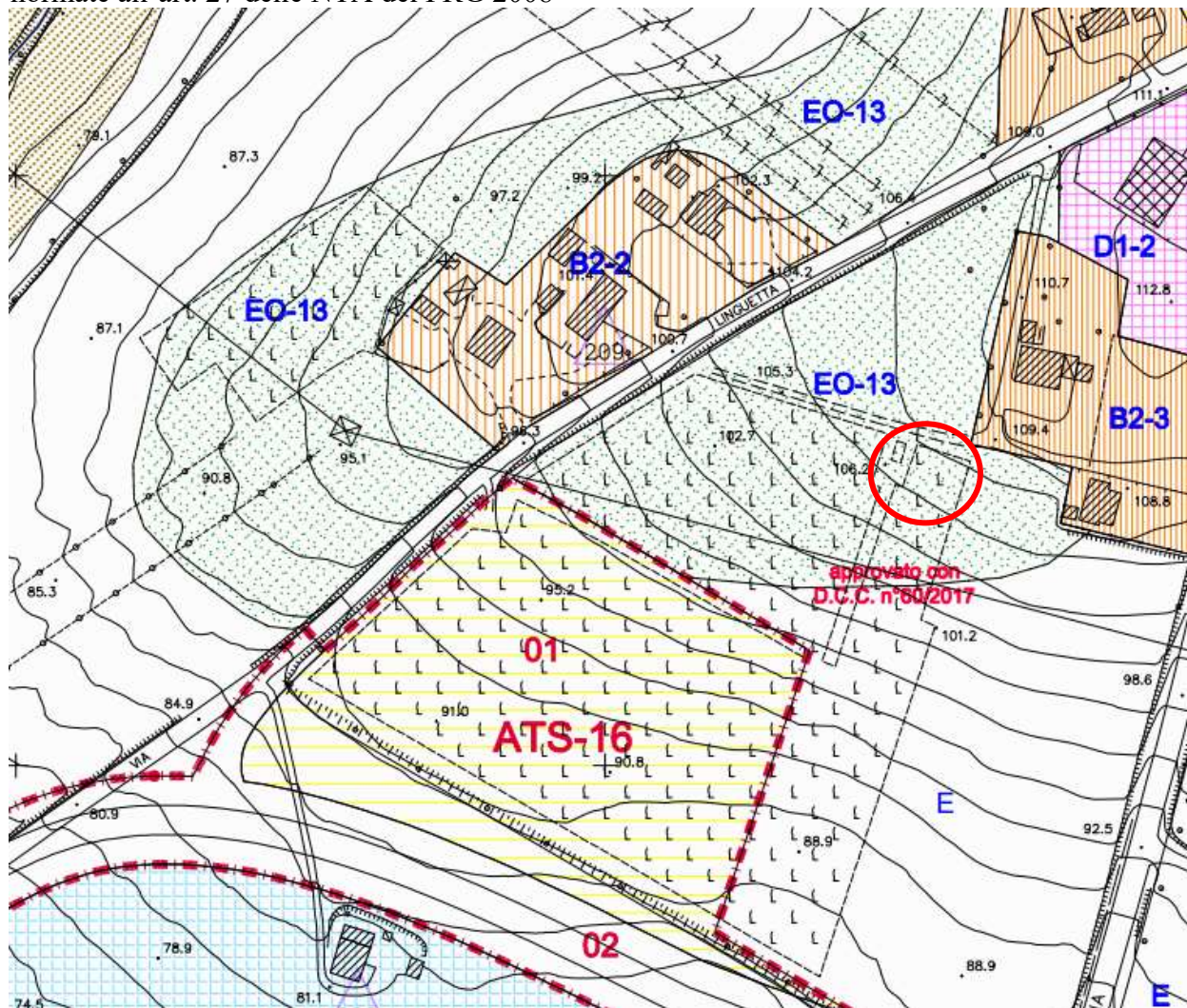


Figura 7 - Stralcio PRG Vigente

E	ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE
B-1	AREE CON ELEMENTI DI RILEVANTE VALORE DEL PAESAGGIO VEGETALE
B-2	ELEMENTI ARBOREI
B-3	CORSI D'ACQUA - VINCOLO IDROGEOLOGICO
B-4	AREE CON EMERGENZE GEOMORFOLOGICHE
B-5	UNITA' DI PAESAGGIO DEGLI EDIFICI E MANUFATTI STORICI
B-6	AREE ARCHEOLOGICHE
B-7	AREE DI RISPETTO DELL'EDIFICATO
B-8	AREE DI VERSANTE A PERICOLOSITA' ELEVATA
EO-9a	AREE INSTABILI
EO-9b	AREE POTENZIALMENTE INSTABILI
EO-10	AMBITI ASSOCIATI AD ELEMENTI DEL PAESAGGIO VEGETALE
EO-11	FASCIA DELLA CONTINUITA' NATURALISTICA
EO-12	AMBITO DI PERCEZIONE DEL NUCLEO STORICO
EO-13	SISTEMA DEI CRINALI E DELLE STRADE PANORAMICHE
EO-14	PAESAGGIO AGRARIO DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

Art. 27
EO-13 – Sistema dei crinali e delle strade panoramiche

funzione territoriale	Il sistema che viene individuato da tali azzonamenti è costituito dalle linee principali degli spartiacque dei bacini idrografici nonché, in rapporto di coerenza con la loro tutela, anche dalle strade e punti panoramici.
tipologia di tutela	orientata
categoria d'uso prevalente	U2 - Usi connessi alla conduzione agricola dei terreni relativi alla conservazione degli elementi caratterizzanti la funzione territoriale
categoria o destinazione d'uso complementari	U1/1, U5/1 - Le destinazioni d'uso complementare debbono essere accertate, e dichiarate dal R.U.P., come compatibili con la funzione territoriale.
modalità d'attuazione	Diretta
categorie d'intervento sui manufatti esistenti	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria RC - Restauro e risanamento conservativo RE - Ristrutturazione edilizia NC - Nuova costruzione
grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi	Parametri edificatori di cui alla L.R. 13/90 e ss.mm. E' altresì consentita la realizzazione di parcheggi ad uso dei residenti, per una superficie utile SU max = 60,00 mq., altezza interna H int. = 2,40 ml.
standards urbanistici	= = =
prescrizione e note particolari	All'interno di tali azzonamenti sono vietati: <ul style="list-style-type: none"> - gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli; - i silos e depositi agricoli di rilevante entità; - gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale; - il deposito e stoccaggio di materiali non agricoli; - l'apposizione, lungo le strade di cui al presente articolo, di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque nature e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di modeste dimensioni, ai sensi della circolare ministeriale n. 400/79. Inoltre, lungo le strade di cui al presente articolo, le distanze di rispetto stradale indicate dai rispettivi azzonamenti adiacenti, sono aumentate del 50%.

Figura 8 - Stralcio NTA PRG Vigente.

STRALCIO PLANIMETRIA – PUC (adottato definitivamente con D.C.C. n. 43 del 26/10/2023)

Il PUC 2023 adottato definitivamente, classifica l'area come "Zone agricole periurbane del capoluogo — E4" – normate all'art. 41 delle NTA



Figura 9 - Nuovo PUC adottato.

LEGENDA

Zone artigianali, produttive, multifunzionali– capo II NTA


 Zone D con Piani attuativi previgenti, approvati o con iter approvativo in corso – ZTO D (art.14 NTA)


Zone artigianali produttive – ZTO D (art.15 NTA)


 D1 – Zone artigianali-produttive di completamento

 D2 – Zone artigianali-produttive di espansione

Zone per servizi multifunzionali – ZTO D (art.16 NTA)


 D3 – Zone di completamento

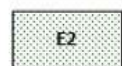
 D4 – Zone di espansione


 D5 – Zone D in ambiti rurali o ambiti di fragilità (art.17 NTA)


Zone agricole – capo V NTA


Ambiti di paesaggio


 E1 – Zone agricole nelle colline del paesaggio rurale storico (art.38 NTA)


 E2 – Zone agricole di continuità ambientale della Valle del Musone (art.39 NTA)

 E3 – Zone agricole della campagna periurbana del versante e della piana dell'Aspio (art.40 NTA)

 E4 – Zone agricole periurbane del capoluogo (art.41 NTA)

 Parchi agro-urbani multifunzionali (art.43 NTA)

 Aree per interventi di inserimento paesaggistico nel territorio extraurbano (art.44 NTA)

 Greenways e strade bianche interpoderali (art.45 NTA)

STRALCIO NTA – art. 41 – PUC (adottato definitivamente con D.C.C. n. 43 del 26/10/2023)

(art.3)	Modalità di attuazione:	Intervento diretto e/o convenzionato di cui all'art. 3 Nta
(art.4)	Destinazione d'uso:	r1; r2, Vp; a1; a2; a4; a5; a6; a7; a8; e1; e2;e3 tutti gli usi n
	Usi regolati:	potranno essere previsti usi V con attivazione di specifici accordi agro ambientali di cui all'art. 46 delle presenti NTA
(art.5)	Parametri urbanistici:	Sono disciplinati nel rispetto delle: L.R n.13/90, L.R. n. 21/11 e ss.mm. Vol. C Esistente IC esistente H esistente È consentita la realizzazione di parcheggi ad uso dei residenti: - sup. SU max. 60,00 mq; - altezza interna = 2,40 ml
(art.6)	Categorie di intervento:	Per gli edifici rurali esistenti, esclusi quelli di interesse storico-architettonico ambientale di cui al successivo art. 51 delle NTA, sono consentiti: MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria RC - Restauro e risanamento conservativo RIS - Ristrutturazione edilizia RIS.01 – 02 Sono altresì consentite, alle condizioni e secondo le modalità definite dalle norme di cui agli artt. da 2 a 14 della L.R. 13/90 e artt. 16;17;18 della L.R. n. 21/11 e ss.mm. RIS - Ristrutturazione edilizia RIS. 03 NC - Nuova costruzione Fino ad un max del 20%Vol.C Esistente
(art.7)	Livello di coerenza	L'applicazione delle Categorie di intervento per gli edifici di interesse storico-architettonico ambientale censiti sono disciplinati all'art. 51 delle presenti NTA.
<p>Prescrizioni sovraordinate: Ogni intervento dovrà rispettare le "Prescrizioni generali cogenti per tutte le zone E1, E2, E3, E4" di cui al precedente art. 37.</p> <p>Nell'ambito degli interventi edilizi riconducibili alla RIS.02 e RIS.03 possono essere realizzati in staccati e/o in aderenza al fabbricato principale, pergolati aperti su tre lati e coperti con materiali leggeri (tele, ombreggianti, cannucciati, tende mobili e simili), nel limite di 50 mq con la finalità di schermatura.</p> <p>I materiali e le finiture dovranno riferirsi a quanto rilevabile nel contesto dell'edilizia rurale tradizionale anche con tecnologie innovative; in particolare gli infissi delle finestre potranno essere in legno, in alluminio e legno accoppiati o in pvc con effetto legno, mentre i serramenti esterni (persiane, sportelloni e portoni) potranno essere in legno o in pvc con effetto legno; in tutti gli immobili non sono consentiti le anodizzazioni di colore dorato od argenteo.</p> <p>Tutti gli interventi sono subordinati alle "Prescrizioni specifiche relativamente all'attività agricola" e "Divieti" di cui al precedente art. 37 delle NTA.</p>		

PROPOSTA DI VARIANTE

STRALCIO VARIANTE - PUC (adottato definitivamente con D.C.C. n. 43 del 26/10/2023)



Figura 10 - Nuovo PUC adottato.

LEGENDA

Zone artigianali, produttive, multifunzionali- capo II NTA


 Zone D con Piani attuativi previgenti, approvati o con iter approvativo in corso - ZTO D (art.14 NTA)


Zone artigianali produttive - ZTO D (art.15 NTA)


 D1 - Zone artigianali-produttive di completamento

 D2 - Zone artigianali-produttive di espansione

Zone per servizi multifunzionali - ZTO D (art.16 NTA)

 D3 - Zone di completamento


 D4 - Zone di espansione


 D5 - Zone D in ambiti rurali o ambiti di fragilità (art.17 NTA)


Zone agricole - capo V NTA

Ambiti di paesaggio


 E1 - Zone agricole nelle colline del paesaggio rurale storico (art.38 NTA)


 E2 - Zone agricole di continuità ambientale della Valle del Musone (art.39 NTA)

 E3 - Zone agricole della campagna periurbana del versante e della piana dell'Aspio (art.40 NTA)

 E4 - Zone agricole periurbane del capoluogo (art.41 NTA)

 Parchi agro-urbani multifunzionali (art.43 NTA)

 Aree per interventi di inserimento paesaggistico nel territorio extraurbano (art.44 NTA)

 Greenways e strade bianche interdoderali (art.45 NTA)

STRALCIO NTA – art. 17 – PUC (adottato definitivamente con D.C.C. n. 43 del 26/10/2023)

Art. 17 - Zone D in aree rurali o ambiti di fragilità - D5

Tali zone D comprendono le aree produttive poste in aree rurali o ambiti di fragilità territoriali. Per le presenti sottozone il PIANO disciplina:

(art.3)	Modalità di attuazione	Intervento diretto e/o convenzionato di cui all'art. 3 NTA
(art.4)	Destinazione d'uso	p1; p2; p3; p4; p5; p6; Vp; i1; i2; i3; usi v: da 1 a 9; s4; s5; s8
	Usi regolati	Max. 50%: c1; c2; c9; c10; c11; c12; c13; d1; d3; per ogni singolo lotto fondiario Per gli usi commerciali, di cui all'art.4 delle NTA, dovranno essere reperite all'interno della zona o nelle zone ad essa adiacenti le aree parcheggio aggiuntive nelle misure minime previste dalla normativa regionale vigente.
(art.5)	Parametri urbanistici	Vol.C Esistente IC esistente H. esistente
	distanze distacchi	DC= esistenti DF = esistenti DS = esistenti
	indicatori ambientali	Per interventi di RIS. 02: BAF min. = 0,10
(art.6)	Categorie di intervento	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria RC - Restauro e risanamento conservativo RIS -Ristrutturazione edilizia RIS.01-02
(art.7)	Livello di coerenza	\
<p>Prescrizioni specifiche: Gli eventuali interventi di RIS.02 su fabbricati ed attrezzature produttive esistenti dovranno essere verificate sempre le disposizioni normative e regolamentari di cui al successivo articolo n. 66 CAPO III delle presenti Nta; In relazione alle caratteristiche dimensionali esistenti, sono consentiti all'interno dei manufatti, aumenti proporzionale della superficie lorda (SL) come segue: - per edifici con SL inferiore a mq. 500 – aumento del 40% - per edifici con SL compresa tra mq. 500 e 1.000 – aumento del 30% per edifici con SL compresa tra mq. 1.000 e 2.000 – aumento del 20%. Dovrà essere rispettato il vigente Piano del Colore Comunale. Per ogni singola unità produttiva è ammessa la residenza per il custode o per il proprietario nella percentuale del 20% della SL, fino ad un massimo di 200 mq.</p>		

Figura 11 - Stralcio NTA nuovo PUC adottato.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Figura 12 - Foto area interessata che si richiede di trasformare da E4 a D5 (parte della particella n. 647 distinta al catasto al F. 57).

3. Compatibilità e conformità con gli strumenti urbanistici sovraordinati

Piano Paesistico Ambientale Regionale - PPAR

Il PPAR individua la zona oggetto di variante come:

- “*AREA C - Unità di paesaggio che esprimono la qualità diffusa del paesaggio regionale nelle molteplici forme che lo caratterizzano: torri, case coloniche, ville, alberature, pievi, archeologia produttiva, fornaci, borghi e nuclei, paesaggio agrario storico, emergenze naturalistiche*” – art. 23 NTA;

- “*AREA V - Aree di alta percettività visuale relative alle vie di comunicazione ferroviarie, autostradali e stradali di maggiore intensità di traffico*” – art. 23 NTA.

La variante al PRG, pertanto, risulta conforme al PPAR in quanto le prescrizioni di cui all’art. 23 ammettono trasformazioni che siano compatibili con l’attuale configurazione paesistico-ambientale. La retrocessione da zona edificabile a zona agricola (AREA 1) costituirebbe, pertanto, un’operazione di riqualificazione dell’edificazione esistente più conforme a quelli che sono i caratteri di un paesaggio agrario.

Anche la trasformazione puntuale di un’area priva di capacità (AREA 2) edificatoria risulta compatibile con le tutele del PPAR.



Stralcio tav. 6 PPAR – area C



Stralcio tav. 7 PPAR – area V

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – PTC

La variante al PRG risulta conforme al PTC; l'area infatti viene individuata dal piano come: 1.B.4: per le aree B.4. il PTC indica come indirizzo quello che eventuali ulteriori quote incrementali debbano essere frazionate e utilizzate per ridefinire i margini dell'edificato.

Le trasformazioni previste nella presente variante sono pertanto compatibili con gli indirizzi di tutela.



Stralcio tav. I2 Carta di trasposizione degli indirizzi del PTC - PUC ADOTTATO

LEGENDA

Adeguamento al PTCP di Ancona

Schema PTC Provincia di Ancona

Ambiti territoriali omogenei



Ambito B



Ambito V



Ambito U

Reticolo insediativo collinare esistente - Tav IV/1



Asse dei crinali

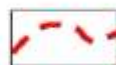


Limite del nucleo urbano



Fascia di continuità naturalistica

Conformità agli indirizzi del PTC Provincia di Ancona

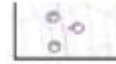


Ambiti prioritari di valutazione della conformità al PTCP



Verifica degli indirizzi ATO «B» della Bassa Collina

Limiti di espansione della forma urbana su ambiti di crinale



Presenza di sistema insediativo diffuso della bassa collina



Limiti di espansione della forma urbana su ambiti di continuità naturalistica

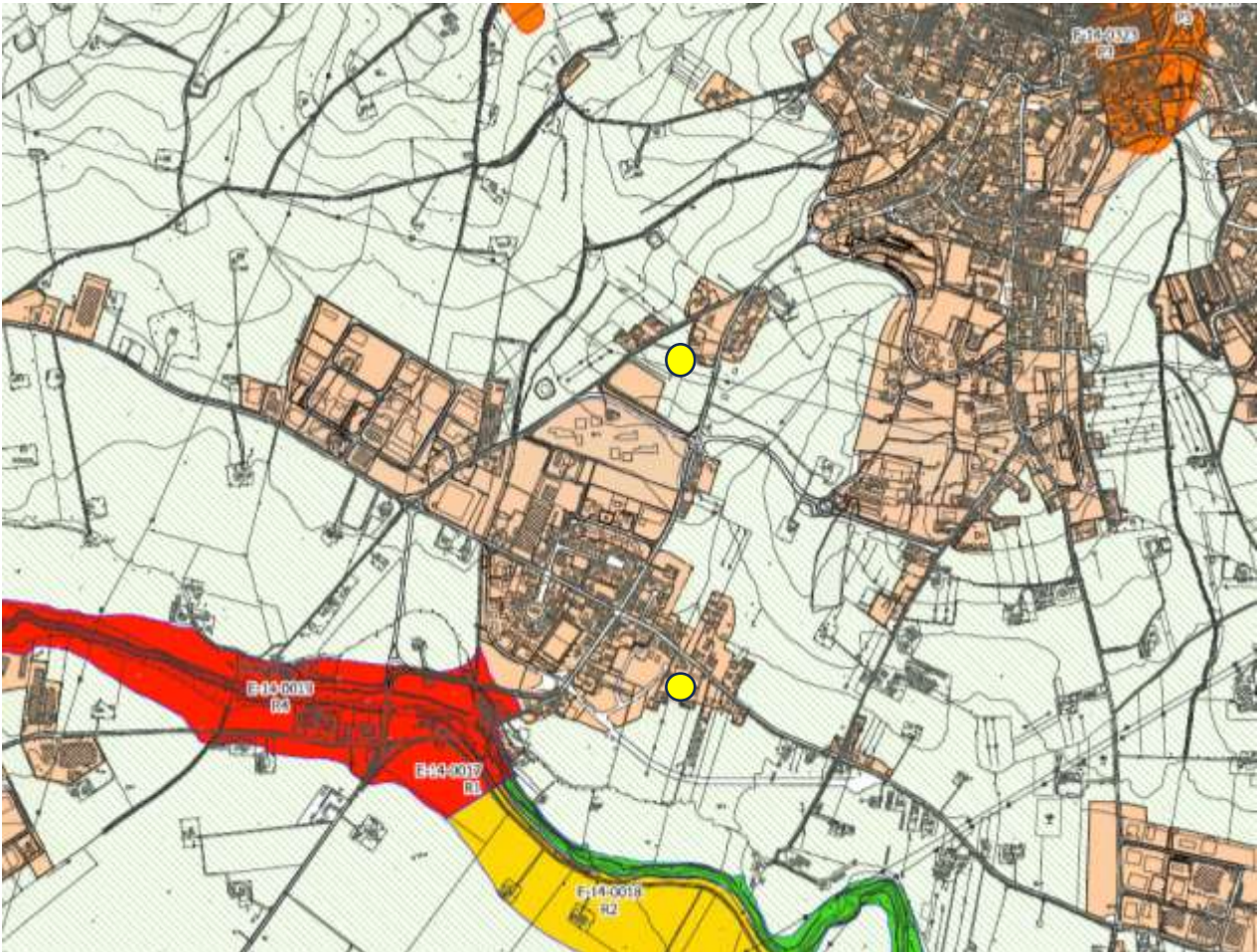
Verifica degli indirizzi ATO «V» della pianura e dei terrazzi alluvionali



Limiti di espansione della forma urbana su ambiti di continuità naturalistica

Piano regionale di Assetto Idrogeologico (PAI – aggiornamento 2016)

L'immobile non ricade in alcuna fattispecie di area a rischio e pertanto la Variante Parziale al PRG è conforme al PAI.



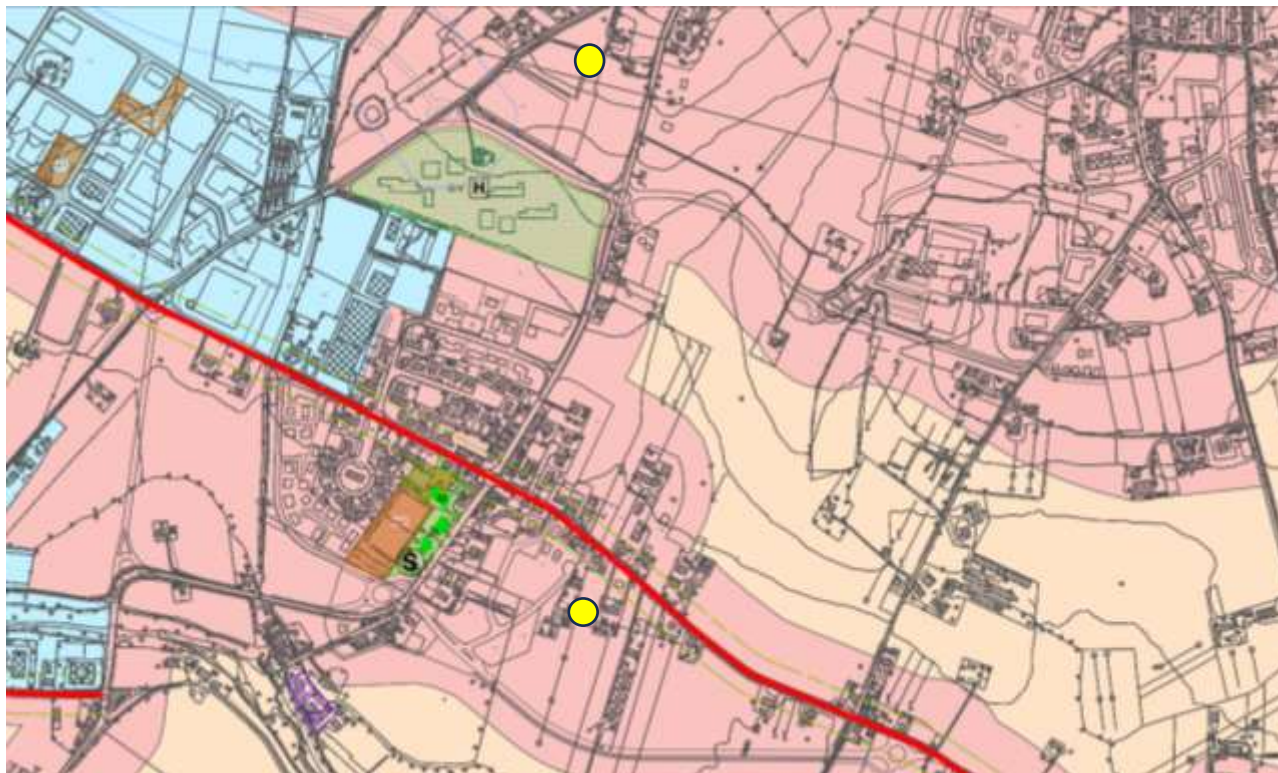
Stralcio tav. H2 Carta trasposizione degli ambiti PAI - PUC ADOTTATO

3. Classificazione acustica del territorio comunale

Come si vede dagli stralci sotto riportati le aree interessate dalla Variante sono attualmente inquadrato nel vigente Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale nella CLASSE IV - AREE AD INTENSA ATTIVITA UMANA – della tabella A del D.P.C.M. 14/11/97.

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare locale o di attraversamento, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali, uffici, con presenza di attività artigianali. Le aree in prossimità di strade di grande comunicazione, e di linee ferroviarie, le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

Pertanto si ritiene che le trasformazioni prevista dalla presente variante siano compatibili con la classe IV del D.P.C.M. 14/11/97 e che pertanto non sia necessaria la modifica del Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale.



LEGENDA DELLE CLASSI ACUSTICHE ai sensi D.P.C.M. 14 novembre 1997		Valori limite previsti L _{Aeq} (dB)	
		diurno	notturno
	Classe I AREE PARTICOLARMENTE PROTETTE Territorio in questa classe le aree nelle quali lo stato rappresenta un elemento di base per la loro classificazione. Aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico (parchi pubblici) ecc.	45	35
	Classe II AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI Territorio in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali.	50	40
	Classe III AREE DI TIPO MISTO Territorio in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali, aree rurali interessate da attività che impiegano macchine agricole.	55	45
	Classe IV AREE AD INTENSA ATTIVITA UMANA Territorio in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare locale o di attraversamento, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali, uffici, con presenza di attività artigianali. Le aree in prossimità di strade di grande comunicazione, e di linee ferroviarie, le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.	60	50
	Classe V AREE PREVALENTEMENTE INDUSTRIALI Territorio in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarso di abitanti.	65	55
	Classe VI AREE ESCLUSIVAMENTE INDUSTRIALI Territorio in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.	65	55

4. Conformità alla legge regionale 23/11/2011 n. 22 – compatibilità idraulica e pareri propedeutici

Ai sensi dell'articolo 10 della LR 22/2011 gli strumenti urbanistici generali e le loro varianti contengono una verifica di compatibilità idraulica laddove ne “derivino una trasformazione territoriale in grado di modificare il regime idraulico”.

Il presente progetto di variante parziale al PRG, secondo i criteri e le modalità operative per la redazione di tali verifiche fissati dalla Regione Marche con DGR n. 53 del 27/01/2014, nello specifico dell'Art. 2.2, non è soggetta a verifica di compatibilità idraulica in quanto:

- non comporta maggiore capacità edificatoria o incremento del rapporto di copertura;
- non riguarda aree interessanti superfici maggiori a 2 ha;
- non introduce destinazioni d'uso che possono determinare un aumento dell'esposizione al rischio idraulico.

Le aree oggetto della presente variante sono state già oggetto dei pareri acquisiti nell'ambito del procedimento di adozione del PUC.

Sono già stati pertanto acquisiti i seguenti **pareri propedeutici**

1. AST Ancona (Prot. 28649 del 22/08/2023) parere reso ai sensi (ex art.20 lettera f- L. 833/1978);
2. REGIONE MARCHE – (Prot. 29948 del 01/09/2023) 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;
3. PROVINCIA DI ANCONA: Settore III Viabilità (prot. 30843 del 08/09/2023) Parere reso ai sensi della DGR 1287/1997 punto 5.2.;

5. Conformità a normativa VAS

Come già sopra specificato la presente Variante Parziale rientra tra quelle per cui è possibile l'approvazione con la procedura semplificata disciplinata dall'art. 15 – 5° comma della L.R. 34/92.

Il PIANO URBANISTICO COMUNALE DI OSIMO (adottato definitivamente con D.C.C. n. 43 del 26/10/2023 ha espletato la valutazione ambientale strategica e ottenuto il PARERE MOTIVATO ai sensi dell'art.15 del D. Lgs 152/2006 in merito alla COMPATIBILITA' AMBIENTALE del PIANO URBANISTICO COMUNALE DI OSIMO - (PIANO REGOLATORE GENERALE AI SENSI DELLA L.R. 34/92 E SS.MM.II)

Nell'ambito della suddetta procedura:

- l'area 1 oggetto della presente variante è stata esaminata, e valutata la sua trasformazione da zona C di espansione a zona B di completamento e in parte E zona agricola. Pertanto si ritiene che un'ulteriore riduzione e retrocessione in zona agricola dell'area edificabile è coerente con i principi del Piano e non implica ricadute di natura ambientali, diverse da quelle già valutate.
- l'area 2 oggetto della presente variante è stata esaminata, e valutata la sua trasformazione da zona E agricola a zona D5 di produttiva senza aumento del carico urbanistico. Pertanto si ritiene che la trasformazione è già stata valutata, è coerente con i principi del Piano e non implica ricadute di natura ambientali, diverse da quelle già valutate.

Osimo, lì 12.03.2024

Dirigente del Territorio
Arch. Manuela Vecchietti