



PIANO URBANISTICO COMUNALE DI OSIMO  
ai sensi della L.R. 34/92 ss.mm.ii

**RELAZIONE DI ADEGUAMENTO**  
**PARERE N. 1/2024 PROT. 8692 DEL 09/03/2024**  
Settore IV Area Governo del Territorio Provincia Di Ancona

Marzo 2024

## **Premessa**

Con la Delibera di Consiglio Comunale n. 09 del 30/03/2023 l'Amministrazione comunale ha adottato il PIANO URBANISTICO COMUNALE DI OSIMO ai sensi della L.R. 34/92 ss.mm.ii e il RAPPORTO AMBIENTALE per la VAS ai sensi del D.LGS. N. 152/2006 e DGR 1647/2019 ex ART. 26 L.R. 34/92 ss.mm.ii.

Con successivo Atto di Consiglio Comunale n°43 del 26/10/2023 è stato adottato definitivamente il nuovo PIANO URBANISTICO COMUNALE 2023 ai sensi dell'art. 26 della L.R. n°34/92 ed il relativo RAPPORTO AMBIENTALE per la VAS.

Ai sensi della L.R. n.34/92 Art.26 il Comune di Osimo, con nota prot. 39542 del 31/10/2023, ha trasmesso la documentazione relativa al "PIANO URBANISTICO COMUNALE DI OSIMO - (PIANO REGOLATORE GENERALE AI SENSI DELLA L.R.34/92 E SS.MM.II)" alla Provincia di Ancona, pervenuta in pari data e registrata con prot. n.37676 del 31/10/2023.

Il Settore IV Area Governo del Territorio Provincia di Ancona, U.O. Pareri Urbanistici e Valutazioni Ambientali di Piani Urbanistici e Territoriali, richiamata la Determinazione Dirigenziale n. 1075 del 24.08.2023 con la quale l'Autorità Competente, a seguito dell'esame e della successiva valutazione di carattere "qualitativo" e "quantitativo" del rapporto ambientale, ha espresso il parere motivato VAS di cui all'art. 15 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., ferme restando le prescrizioni contenute nei pareri espressi da altri Uffici Provinciali e da altri Enti ed Amministrazioni coinvolti, ha espresso parere con rilievi in ordine alla conformità Piano Urbanistico Comunale, con la normativa vigente e con le previsioni dei Piani Territoriali e dei programmi di carattere sovra comunale, ai sensi dell'art. 26 L.R. 34/92 e sue successive modificazioni. Il Gruppo di lavoro, attraverso puntuale istruttoria tecnica ha valutato i rilievi espressi ed elaborato la presente relazione di recepimento del parere n. 1/2024 prot. 8692 del 09/03/2024, Settore IV Area Governo del Territorio Provincia di Ancona, U.O. Pareri Urbanistici e Valutazioni Ambientali di Piani Urbanistici e Territoriali.

## **Struttura dell'elaborato e metodologia**

Il parere con rilievi è espresso in ordine alla conformità della presente proposta di variante, con la normativa vigente e con le previsioni dei Piani Territoriali e dei programmi di carattere sovra comunale, ai sensi dell'art. 26 L.R. 34/92 e sue successive modificazioni.

La presente relazione di recepimento al Parere espresso e in adeguamento ai rilievi, si articola e contiene n. 33 schede istruttorie all'interno del quale sono esplicitati:

- il quadro ed i riferimenti normativi;
- l'oggetto puntuale del rilievo;
- l'indicazione dei documenti a cui il rilievo afferisce;
- la denominazione dell'elaborato di piano oggetto di adeguamento al parere;
- la descrizione del contenuto del rilievo;
- le modalità di recepimento del parere con indicazione degli estratti normativi delle NTA, ove necessario;
- schede grafiche comparative con stralcio dell'elaborato oggetto di rilievo.

Le schede contengono una puntuale descrizione delle modifiche/integrazioni agli elaborati del Piano Urbanistico Comunale con l'indicazione specifica degli elaborati adeguati e quadri sinottici di raffronto comparativo tra elaborati adottati definitivamente con Atto di Consiglio Comunale n°43 del 26/10/2023 n ed elaborati varianti a seguito dell'adeguamento al Parere n.1/2024 della Provincia di Ancona - prot. 8692 del 09/03/2024 - ai sensi dell'art.26 L.R. 34/1992.

## SCHEDA N. 1

(all. Schemi n. 1/a, 1/b, 1/c)

<b>Rif. normativo</b>	Delibera di Giunta Regionale n.1287 ME/URB del 19/05/97 – art. 26 L.R. 34/92
<b>Oggetto</b>	Controdeduzioni alle osservazioni
<b>Documento</b>	<i>Tavole Territorio Comunale zonizzazione - Ambiti Urbani zonizzazione SCHEDE DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI – DICHIARAZIONE DI SINTESI PARERI - Delibera di Consiglio Comunale n° 43 del 26.10.2023 recante per oggetto “PIANO URBANISTICO COMUNALE DI OSIMO ai sensi della L.R. 34/92 ss.mm.ii e RAPPORTO AMBIENTALE per la VAS ai sensi del D.LGS. N. 152/2006 e DGR 1647/2019 – DECISIONE SULLE OSSERVAZIONI, ADEGUAMENTO AL PARERE MOTIVATO VAS E ADOZIONE DEFINITIVA EX ART. 26 c.2 L.R. 34/92 ss.mm.ii”</i>
<b>Numero tavola</b>	AS1, A01-A027

### Rilievo:

Per la parte relativa all'adozione definitiva e al contestuale esame delle osservazioni si fa riferimento a quanto riportato nell'atto Deliberativo di Consiglio Comunale n.43 del 26.10.2023 e alle schede di controdeduzione elaborate.

Il Consiglio Comunale ha proceduto alla valutazione delle singole osservazioni, decidendo sulle stesse con singola votazione. Tenuto conto della valenza giuridica delle destinazioni impresse alle proprietà con il Piano Urbanistico Comunale, risulta necessario effettuare una puntuale verifica dell'esatto allineamento catastale con le zonizzazioni, a seguito dell'accoglimento di specifiche osservazioni.

### MODALITA' DI ADEGUAMENTO

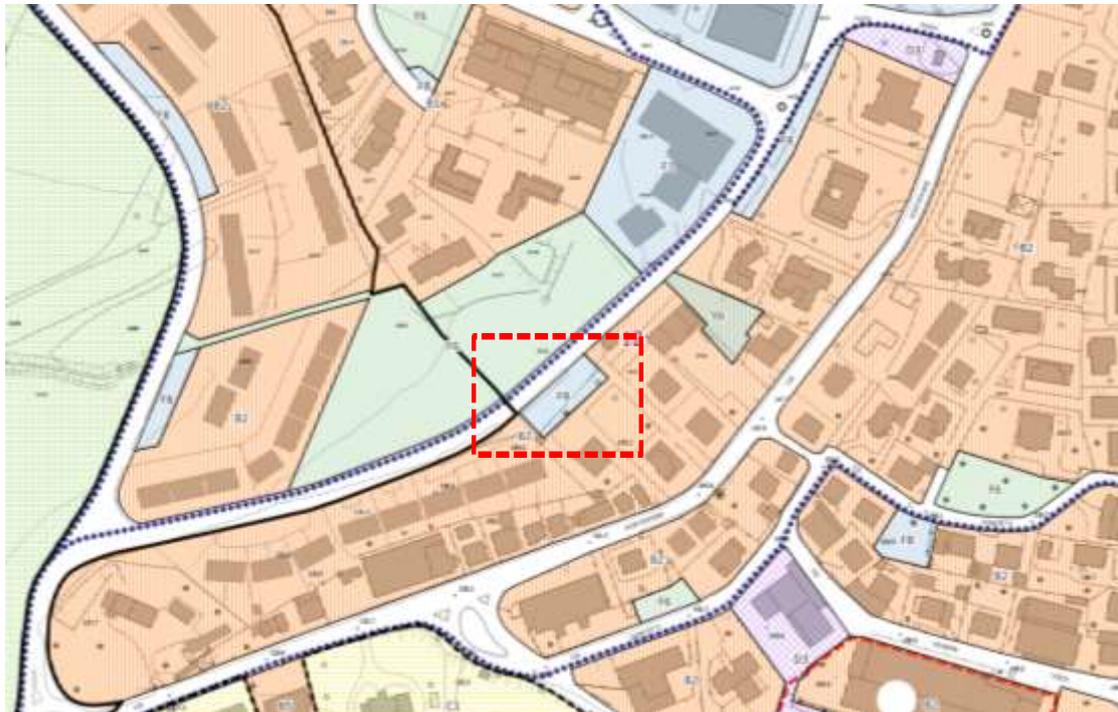
In fase di recepimento è stata effettuata una verifica puntuale dell'esatto allineamento catastale con le zonizzazioni, modificato a seguito dell'accoglimento di specifiche osservazioni negli elaborati di zonizzazione

Vengono di seguito riportati i quadri di raffronto delle precisazioni grafiche apportate con riferimento ai seguenti stralci cartografici, elaborati: Tav. A-12 ;Stralcio Tav. A-17; Stralcio Tav. A-18.

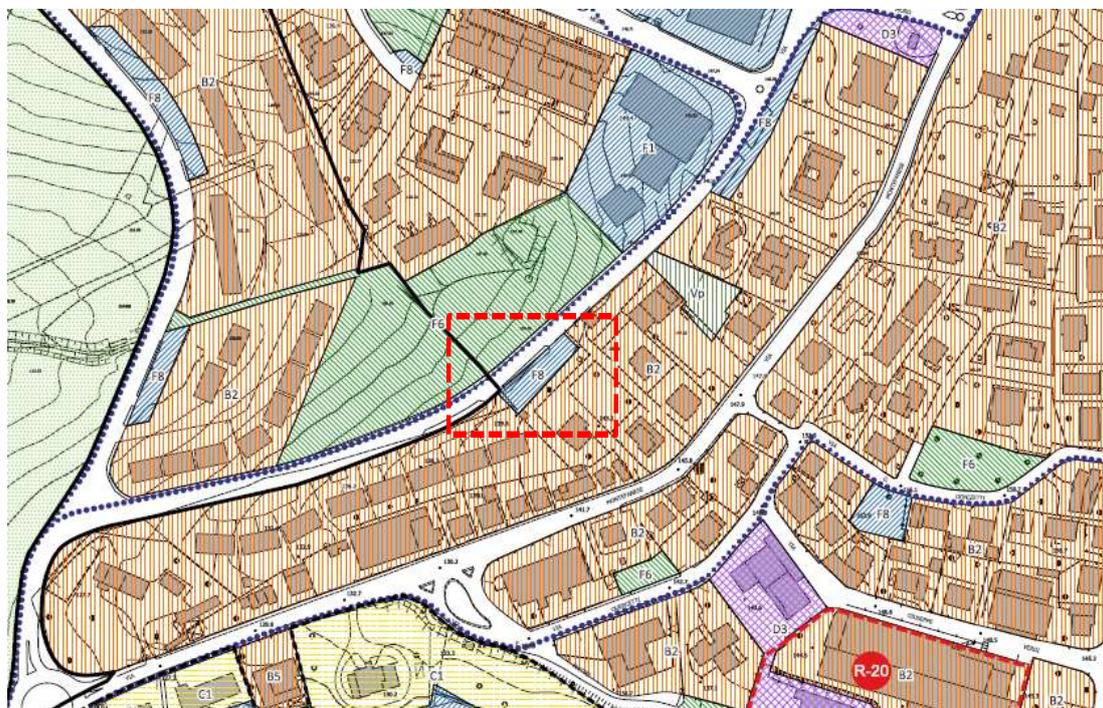
### SCHEMA GRAFICO 1/a

QUADRO COMPARATIVO | Stralcio Tav. A-12

ADOZIONE DEFINITIVA CON DCC. N. 43 DEL 26/10/2023



ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ADEGUAMENTO AL PARERE N.1/2024 DELLA  
PROVINCIA DI ANCONA - PROT. 8692 DEL 09/03/2024 - AI SENSI DELL'ART.26 L.R. 34/1992



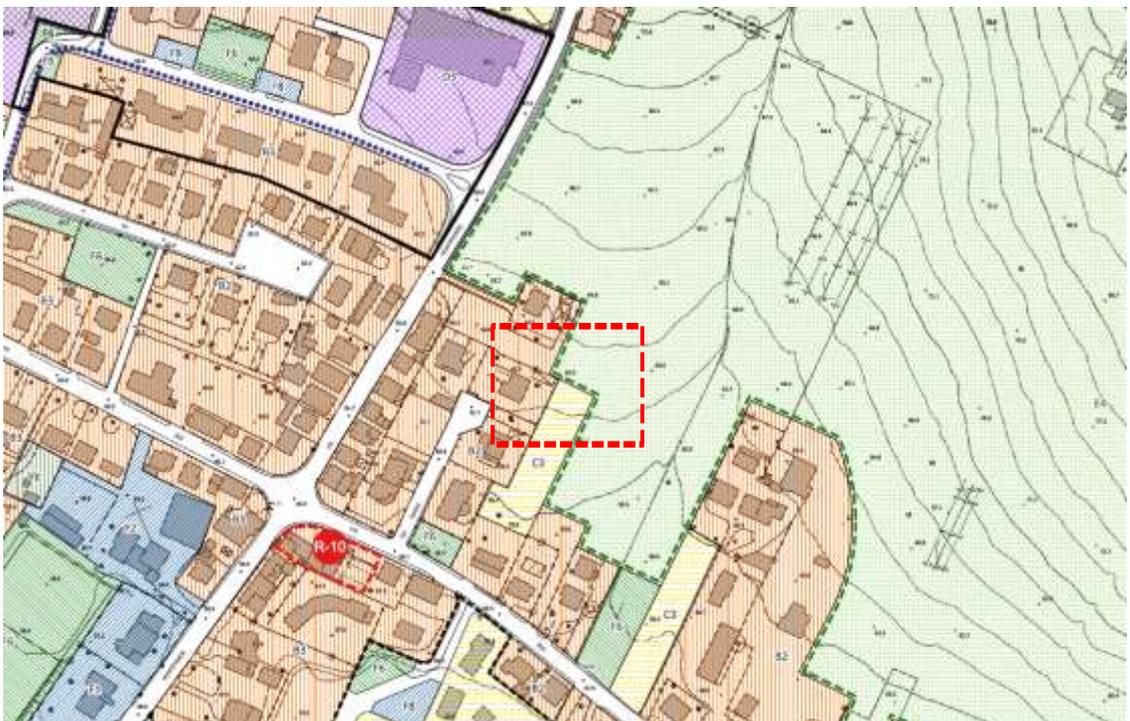
### SCHEMA GRAFICO 1/b

#### QUADRO COMPARATIVO | Stralcio Tav. A-17

ADOZIONE DEFINITIVA CON DCC. N. 43 DEL 26/10/2023



ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ADEGUAMENTO AL PARERE N.1/2024 DELLA  
PROVINCIA DI ANCONA - PROT. 8692 DEL 09/03/2024 - AI SENSI DELL'ART.26 L.R. 34/1992



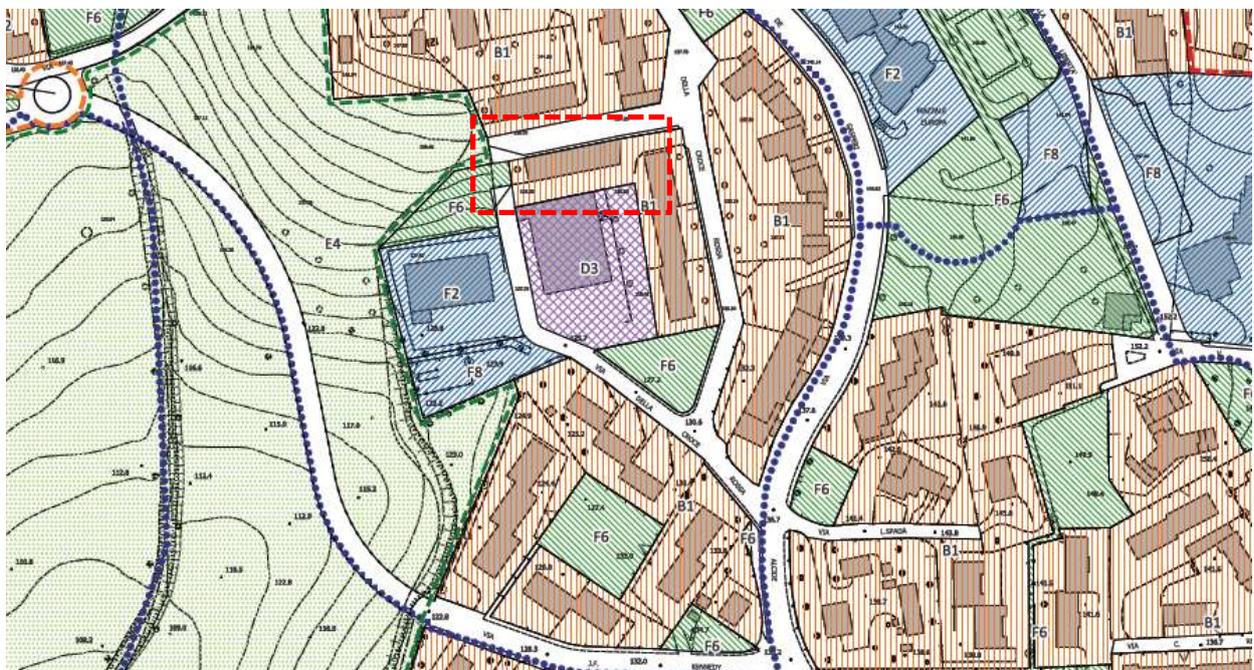
### SCHEMA GRAFICO 1/c

QUADRO COMPARATIVO | Stralcio Tav. A-18

ADOZIONE DEFINITIVA CON DCC. N. 43 DEL 26/10/2023



ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ADEGUAMENTO AL PARERE N.1/2024 DELLA  
PROVINCIA DI ANCONA - PROT. 8692 DEL 09/03/2024 - AI SENSI DELL'ART.26 L.R. 34/1992



## SCHEMA N. 2

<b>Rif. normativo</b>	D.I. 2.04.1968, n. 1444, artt. 3, 4; L.R. 34/92 artt. 18, 21
<b>Oggetto</b>	Calcolo del dimensionamento del Piano Regolatore Generale
<b>Documento</b>	<i>Relazione Illustrativa – Cap. 14 Dimensionamento e verifica dello standard di piano</i>

### Rilievo:

Nella Relazione illustrativa (doc.16) cap. 14, l'Amministrazione Comunale fornisce i dati per il calcolo del dimensionamento del P.R.G., documento adeguato anche a seguito dell'accoglimento delle osservazioni.

La metodologia illustrata per il dimensionamento si basa sulla popolazione residente. Si prende atto poi della modalità di verifica della dotazione di servizi effettuata in maniera analitica, e poi suddivisa per contesti, e le risultanze che portano a verificare una dotazione di standard superiore alle quantità minime previste dal D.M. 1444/68.

Tuttavia, al fine della verifica di conformità del dimensionamento del Piano, occorre richiamare la normativa vigente in materia, che prevede un calcolo basato sul dimensionamento teorico della popolazione. L'art.18, comma 2 della L.R. 34/92, indica che *"il calcolo del dimensionamento del piano regolatore generale avviene in base alla capacità insediativa teorica, che risulta dalla somma delle capacità insediative di tutte le aree previste dal piano stesso"*.

Per quanto concerne le aree in cui è prevista la nuova edificazione o la ricostruzione previa demolizione, la capacità insediativa teorica si calcola, ai sensi dell'art.18, comma 4 della L.R. 34/92, attribuendo ad ogni abitante da insediare mc. 120 di volume edificabile, e per le aree con destinazione d'uso turistica o turistico-residenziale, detta attribuzione è diminuita a mc. 80 per abitante. Per la definizione della capacità insediativa teorica delle zone residenziali esistenti, per le quali il piano prevede il mantenimento dello stato di fatto, si calcola, ai sensi dell'art.18, comma 3 della L.R.34/92, assumendo come numero dei residenti il maggior valore tra quello corrispondente al 75% dei vani abitabili, al netto dei lotti ineditati, e quello corrispondente al numero dei residenti insediati al momento dell'adozione del piano, purché non si superi il rapporto di un abitante per vano.

Pertanto, si rileva che l'A.C. è tenuta ad operare un corretto dimensionamento teorico degli abitanti insediati e da insediare, in conformità alle disposizioni vigenti (L.R. 34/92), anche al fine del dimensionamento degli standard urbanistici minimi; si ricorda infatti che il dimensionamento degli standard, pur essendo basato su un parametro teorico (cd abitanti insediabili), stabilisce le quantità minime da cui non è possibile derogare, ma che possono essere ampliate ove necessario. Pertanto, il dimensionamento teorico viene effettuato ai soli fini del conteggio degli standard urbanistici, ma non è indicativo delle previsioni di sviluppo insediativo, le cui modalità di calcolo possono a buona ragione essere improntate su valutazioni del reale trend di crescita della popolazione o di altri dati in possesso dell'A.C..

Si rileva infine che il dimensionamento del PRG deve prendere in considerazione anche le zone prevalentemente industriali e quelle prevalentemente commerciali, rapportando il fabbisogno di standard in relazione a quanto stabilito dall'art. 5 del DM 1444/68.

### MODALITA' DI ADEGUAMENTO

In fase di recepimento è stata redatta specifica relazione integrativa di verifica del dimensionamento di Piano calcolato ai sensi dell'art.18, comma 2 della L.R. 34/92 prendendo in considerazione anche le zone prevalentemente industriali e quelle prevalentemente commerciali, rapportando il fabbisogno di standard in relazione a quanto stabilito dall'art. 5 del DM 1444/68.

Si allega l'elaborato denominato "All. n.2 alla Relazione Illustrativa: AGGIORNAMENTO VERIFICA DI CONFORMITÀ DEL DIMENSIONAMENTO DI PIANO".

## SCHEDA N. 3

Rif. normativo

L. 353 del 21.11.2000 – art.10

Oggetto

Catasto degli incendi boschivi

### Rilievi

L'art. 10 comma 1 della L. 353/2000 recita:

*“Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. È comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro quindici anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al primo periodo, pena la nullità dell'atto. Nei comuni sprovvisti di piano regolatore è vietata per dieci anni ogni edificazione su area boscata percorsa dal fuoco. È inoltre vietata per dieci anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui detta realizzazione sia stata prevista in data precedente l'incendio dagli strumenti urbanistici vigenti a tale data. Sono vietate per cinque anni, sui predetti soprassuoli, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministro dell'ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, negli altri casi, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali e paesaggistici. Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la caccia”.*

Come indicato all'art. 10 comma 2 della sopracitata legge:

*“I Comuni provvedono, entro novanta giorni dalla data di approvazione del piano regionale di cui al comma 1 dell'articolo 3, a censire, tramite apposito catasto, i soprassuoli già percorsi dal fuoco nell'ultimo quinquennio, avvalendosi anche dei rilievi effettuati dal Corpo forestale dello Stato. Il catasto è aggiornato annualmente.”*

Pertanto, si invita l'A.C. a verificare il rispetto della suddetta normativa, dandone riscontro prima dell'approvazione del Piano.

### MODALITA' DI ADEGUAMENTO

In fase di recepimento è stato verificato che l'amministrazione comunale ha già istituito il *Catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco nell'ultimo quinquennio*.

Si dà atto che non ci sono terreni percorsi dal fuoco dal 2005 fino all'ultimo aggiornamento dell'Anno 2023 - *Superfici percorse dal fuoco (pubblicazione 14/3/2024)* pubblicato sul sito della Regione Marche al seguente link:

<https://www.regione.marche.it/Regione-Utile/Protezione-Civile/Previsione-e-Monitoraggio/Incendi-Boschivi#Catasto-Incendi-Boschivi>

## SCHEDA N. 4

Rif. normativo

L.R. 6/2005 - art. 28

Oggetto

Registro comunale delle formazioni vegetali abbattute abusivamente

**Rilievo:**

L'art. 28 della L.R. 6/2005 recita: *“Ai fini della inedificabilità prevista dall'articolo 30, comma 14, i Comuni istituiscono, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, un registro contenente l'elenco degli alberi e delle formazioni vegetali monumentali tutelate ai sensi del presente capo abbattute senza la prevista autorizzazione. Nel registro sono indicati, per ciascuno di essi, l'esatta ubicazione e l'estensione dell'area di incidenza della chioma.”*

Si invita l'A.C. a provvedere, qualora non abbia già provveduto, ad istituire il registro comunale delle formazioni vegetali abbattute abusivamente ai sensi della succitata normativa, prima dell'approvazione del presente Piano.

### MODALITA' DI ADEGUAMENTO

In fase di recepimento è stato verificato che l'amministrazione comunale ha già istituito il registro comunale delle formazioni vegetali abbattute abusivamente ai sensi dell'art. 28 della L.R. 6/2005.

Il registro contiene l'elenco degli alberi e delle formazioni vegetali monumentali tutelate ai sensi IV capo L.R. n.6/2005 abbattute senza la prevista autorizzazione. Nel registro sono indicati, per ciascun caso, l'esatta ubicazione e l'estensione dell'area di incidenza della chioma, calcolata nel caso in cui sia impossibile accertarla da rilievo, con le modalità previste dall'allegato 2 della citata legge ed è a disposizione degli uffici per le istruttorie urbanistico-edilizie.

Nell'ambito della formazione del SIT comunale, verrà predisposto uno specifico layer dove verrà individuata l'esatta ubicazione, l'estensione dell'area di incidenza della chioma quale area di inedificabilità e la durata del vincolo.

Essendo un vincolo dalla durata temporanea non si procede ad inserirlo nelle tavole della serie C - con la valenza di vincolo di Piano, ma piuttosto si provvederà a renderlo visibile e disponibile nel SIT.

## SCHEDA N. 5

<b>Rif. normativo</b>	L.R. 28/2001 - Norme per la tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dall'inquinamento acustico
<b>Oggetto</b>	Conformità al piano di classificazione acustica

### Rilievo:

La Legge Regionale 28/2001 - Norme per la tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dall'inquinamento acustico prevede all'art. 8 che "*Nella redazione di nuovi strumenti urbanistici, loro revisioni o varianti, le destinazioni d'uso delle aree o varianti, devono essere stabilite, a pena di nullità, degli strumenti stessi, secondo quanto stabilito all'articolo 2, in modo da prevenire e contenere i disturbi alla popolazione residente*".

Il Comune ha ottemperato alla disciplina in materia nelle modalità e nei tempi previsti. Alla luce dei contenuti del Piano Urbanistico Comunale, andrà dichiarata la sua conformità con il citato Piano di Classificazione Acustica, anche a seguito delle osservazioni eventualmente accolte, ovvero dovranno essere predisposte le eventuali modifiche al piano di classificazione acustica che saranno approvate contestualmente all'approvazione del presente Piano.

### MODALITA' DI ADEGUAMENTO

Il Comune ha ottemperato alla disciplina in materia, nelle modalità e nei tempi previsti.

Il Piano di Classificazione Acustica è stato adeguato ai contenuti del Piano Urbanistico Comunale, anche a seguito delle osservazioni accolte. La variante è stata definitivamente approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°2 del 25/01/2024 e pertanto si dichiara la conformità delle previsioni urbanistiche alla classificazione acustica.

La variante al Piano è pubblicata al seguente link:

<https://www.comune.osimo.an.it/piano-di-classificazione-acustica-variante-2023/>

## SCHEDA N. 6

**Rif. normativo**

Art. 251 del D.Lgs. 152/2006

**Oggetto**

Anagrafe dei siti da bonificare

**Rilevo:**

L'art. 251 del D.Lgs. 152/2006 dispone che a seguito dell'esito dell'analisi del rischio dei siti oggetto di bonifica venga accertato il superamento delle concentrazioni di rischio, tale situazione venga riportata nei Certificati di destinazione Urbanistica, e sia sulle NTA dei PRG e nei relativi elaborati. E' necessario che detta disposizione di norma sia verificata rispetto alle situazioni documentate nel Comune di Osimo.

### MODALITA' DI ADEGUAMENTO

In fase di recepimento è stato verificato che nel Comune di Osimo non ci sono siti da Bonificare.

Al fine di monitorare ed aggiornare il quadro conoscitivo, l'eventuale inserimento nell'elenco dell'Anagrafe di siti da bonificare a seguito dei superamenti delle CSC, sarà cartografato con apposito livello informativo nel SIT.

Si riporta di seguito il link alla pagina della Regione Marche dove è presente l'ALLEGATO C - Elenco dei siti notificati al 07 marzo 2023 "Anagrafe dei Siti da Bonificare".

<https://www.regione.marche.it/Regione-Utile/Ambiente/Rifiuti-e-bonifiche/Siti-contaminati>

Con Decreto n. 93/FRC del 07/03/2023, che sostituisce il precedente n. 122/FRC del 18/05/2022, sono stati aggiornati:

- l'elenco dei siti inseriti nell'"Anagrafe dei siti da bonificare",
- l'elenco dei siti in cui sono state superate le "concentrazioni soglia di contaminazione (CSC),
- l'elenco dei siti che hanno terminato le procedure ai sensi dell'ex DM 471/99 e al D.Lgs. 152/06.

Allegati (Allegato A, Allegato B, Allegato C).

[https://www.regione.marche.it/portals/0/Ambiente/Siti\\_Inquinati/2023-03-07\\_Allegato\\_C\\_07\\_Marzo2023.pdf](https://www.regione.marche.it/portals/0/Ambiente/Siti_Inquinati/2023-03-07_Allegato_C_07_Marzo2023.pdf)

## SCHEMA N. 7

**Rif. normativo**

Art. 208 del D.Lgs. 152/2006. Comma 3, art. 3 L.R. 13/1990

**Oggetto**

Impianti di trattamento rifiuti. Industrie nocive.

### **Rilievo:**

L'art. 208 del D.Lgs. 152/2006 dispone che l'approvazione dell'autorizzazione unica alla gestione rifiuti sostituisce ad ogni effetto visti, pareri, autorizzazioni e concessioni di organi regionali, provinciali e comunali, e costituisce, ove occorra, variante allo strumento urbanistico. Al fine di avere un quadro completo nelle tavole degli azionamenti delle destinazioni d'uso delle attività produttive insediate, risulta opportuno che vengano localizzate e perimetrare dette attività, nel caso in cui con la loro localizzazione abbiano determinato variante al PRG, ovvero siano state localizzate in virtù di quanto previsto dal comma 3 dell'art. 3 della L.R. 13/1990.

### **MODALITA' DI ADEGUAMENTO**

A seguito del reperimento dei dati anche con il supporto delle banca dati della Provincia di Ancona si procederà all'aggiornamento dell'elenco degli Impianti di trattamento rifiuti e delle Industrie nocive, individuando, se necessario, il perimetro nelle tavole di azionamento.

## SCHEDA N. 8

<b>Rif. normativo</b>	L.R. 34/1992 – DPR 380/2001- L.R. 8 del 3/05/2018
<b>Oggetto</b>	Recepimento dello schema di regolamento edilizio tipo (RET) in attuazione dell'intesa di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380
<b>Documento</b>	<b>Norme Tecniche di Attuazione</b>
<b>Art/paragrafo</b>	Art. 5

### Rilevo:

L'art. 3 della L.R. n. 8 del 3/05/2018 prevede che i Comuni adeguino i propri regolamenti edilizi allo schema di RET e relativi allegati. Fermo restando che le presenti NTA contengono l'indicazione con riferimento agli indici e parametri di cui alla L.R. 8/2018, è necessario altresì che il Comune di Osimo si doti del Regolamento Edilizio Comunale, riportando al proprio interno le definizioni uniformi, e componendo l'articolato in linea allo schema di regolamento edilizio tipo redatto dalla Regione Marche e approvato con DGR n. 873 del 12.07.2021.

### MODALITA' DI ADEGUAMENTO

Il Comune con D.G.C. n. 202 del 2019 ha istituito l'Unità progetti Speciali Edilizia Urbanistica assegnando alla stessa alla suddetta Unità di Progetto i seguenti compiti e funzioni speciali:

- 1- Redazione della variante generale al p.r.g. vigente, con particolare riferimento alla risoluzione delle più rilevanti problematiche di ordine giuridico/urbanistico, con contestuale aggiornamento della pianificazione correlata e propedeutica.
- 2 - Aggiornamento dei regolamenti comunali esistenti di seguito indicati:
  - 2.1 - regolamento edilizio comunale;
  - 2.2 - regolamento comunale per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione;
  - 2.3 - piano generale degli impianti pubblicitari;
  - 2.4 - piano urbano del traffico;
  - 2.5 - piano delle antenne;
  - 2.6 - regolamento sale giochi (delibera c.c. n° 60/16);
  - 2.7 - regolamento attività circensi (delibera c.c. n° 48/16);

L'Ufficio ha avviato le attività ad aprile 2020 lavorando sulle seguenti priorità individuate con successiva D.G.C. n. 92 del 07/05/2020, che, per la loro strategicità, devono essere avviati con precedenza rispetto agli altri compiti e funzioni speciali assegnati:

- 1 - redazione della variante generale al p.r.g. vigente, con particolare riferimento alla risoluzione delle più rilevanti problematiche di ordine giuridico/urbanistico, con contestuale aggiornamento della pianificazione correlata e propedeutica;
- 2.2 - aggiornamento del regolamento comunale per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione;
- 2.5 - aggiornamento del piano delle antenne;

Il Piano, adeguato ai sensi dell'art.2 della L.R. n. 8 del 3/05/2018, ha recepito le definizioni uniformi di cui all'Allegato A e prevale sulle definizioni del REC vigente.

In coerenza con quanto previsto nel PIANO in itinere, si procederà con l'adeguamento del Regolamento Edilizio Comunale, riportando al proprio interno le definizioni uniformi, e componendo l'articolato in linea allo schema di regolamento edilizio tipo redatto dalla Regione Marche e approvato con DGR n. 873 del 12.07.2021.

## SCHEMA N. 9

Rif. normativo	L.R. 34/1992 – DPR 380/2001- L.R. 8 del 3/05/2018
Oggetto	Recepimento dello schema di regolamento edilizio tipo (RET) in attuazione dell'intesa di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 Altezza del fronte
Documento	<b>Norme Tecniche di Attuazione</b>
Art/paragrafo	Art. 5

In relazione alla elencazione contenuta nell'art. 5 dei parametri urbanistici, risulta opportuno integrare l'elenco per quanto attiene all'altezza H, con l'altezza del fronte dell'edificio, aggiungendola come altezza massima del fronte.

### MODALITA' DI ADEGUAMENTO

In fase di recepimento del parere è stata inserita all'art. 5 specifica definizione "altezza del fronte (Hf) distinguendola dall' H max.

*"Hf - L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:*

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;*
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.*

*Hmax - Altezza massima tra quella dei vari fronti."*

## SCHEMA N. 10

Rif. normativo	L.R. 34/1992 – D.M. 1444/68
Oggetto	Zone residenziali di espansione
Documento	<b>Norme Tecniche di Attuazione</b>
Art/paragrafo	Art. 12.1

### Rilievo:

Nell'art. 12.1 in relazione alla sottozona C1, zone residenziali di espansione con Piani attuativi previgenti, e alla cogenza del Piano viene detto che *“Per tutti i Piani Attuativi previgenti ricompresi nelle zone C1 attuati per oltre il 75% delle previsioni urbanistiche e relative OO.PP. convenzionate, cedute e collaudate, il PIANO ai sensi dell'art.2, procede alla riclassificazione delle zone secondo il D.M. 1444/68 con riferimento alle zone CAPO I e CAPO III delle NTA”*. Tuttavia, occorre rilevare che le previsioni dei PRG tramite azzonamenti hanno un valore conformativo della destinazione, che non può essere oggetto di modifica tramite una presa d'atto, che determinerebbe una incertezza sullo stato giuridico delle aree pianificate dal Piano. Occorre che detto cambio di azzonamento venga effettuato con una variante, ancorché semplificata, che dia conto del reale stato di attuazione della previsione.

### MODALITA' DI ADEGUAMENTO

In fase di recepimento sono stati modificati gli articoli 12.1 e 14 operando lo stralcio dei punti b):

~~“Per tutti i Piani Attuativi previgenti ricompresi nelle zone D attuati per oltre il 75% delle previsioni urbanistiche e relative OO.PP. convenzionate, cedute e collaudate il PIANO ai sensi dell'art.2 procede alla riclassificazione delle zone secondo il D.M. 1444/68 con riferimento alle zone CAPO I e CAPO III delle NTA;”~~

## SCHEDA N. 11

Rif. normativo	L.R. 34/1992 – D.M. 1444/68 – DPR 380/2001
Oggetto	Zone residenziali di espansione
Documento	<b>Norme Tecniche di Attuazione</b>
Art/paragrafo	Artt. 12.2, 12.3, 12.4

### Rilievo:

Negli articoli che disciplinano la modalità di attuazione delle sottozone C2, C3 e C4, viene previsto in concomitanza o in alternativa all'intervento diretto, anche il permesso di costruire convenzionato, di cui all'art. 28-bis del DPR 380/2001. L'art. 3 delle NTA, in relazione alla modalità di attuazione del piano così specifica: *“Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato: [...] “nelle zone C che ricomprendono lotti residui, inediticati interni a Piani di lottizzazioni decaduti e/o non convenzionati o nelle zone di espansione, di limitata dimensione in quanto derivanti da zone C più estese, ridotte a seguito di richieste puntuali di retrocessione, in conformità al perimetro individuato nelle tavole di PIANO e nel rispetto degli standards previsti dal D.M. 1444/68”*. Considerato che questa ultima formulazione può risultare coerente con il principio e le finalità del permesso di costruire convenzionato previsto dalla Legge, ovvero quando le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, tuttavia, occorre tenere presente un altro aspetto. La norma delle NTA è prevista in maniera generalizzata su tutte le zone C, (al netto delle zone C assoggettate all'intervento di trasformazione coordinato di cui all'art. 32 delle NTA), e questo fa propendere per ritenere che potrà essere applicata con una discrezionalità probabilmente esercitata dall'operatore privato.

Giova ricordare che la necessità del piano attuativo, non postula unicamente dalla dimensione dell'area di espansione o solo dalla presenza delle opere di urbanizzazione, ma deve essere valutato il corretto inserimento della trasformazione urbanistica all'interno del tessuto edilizio esistente e valutata altresì l'adeguatezza delle opere di urbanizzazione se già esistenti. Oltretutto bisognerebbe sostenere che il dimensionamento del Piano ha tenuto conto del carico urbanistico delle zone C di espansione, indipendentemente dalla valutazione del conteggio delle zone a standard eventualmente previste con il Piano attuativo o con il permesso di costruire convenzionato. Da ultimo va considerato che il ricorso al titolo edilizio diretto, seppur convenzionato, può considerarsi elusivo della norma ambientale di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, passaggio fondamentale al fine di verificare che la strumentazione attuativa si ponga realmente in linea con i principi ambientali contenuti del rapporto di VAS redatto sul Piano Urbanistico Comunale. In tal senso giova comunque richiamare la previsione di cui al comma 12 dell'art. 16 della L. 1150/1942 come introdotto dall'art. 5, comma 8, D.L. 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla L. 12 luglio 2011, n. 106: *“Lo strumento attuativo di piani urbanistici già sottoposti a valutazione ambientale strategica non è sottoposto a valutazione ambientale strategica né a verifica di assoggettabilità qualora non comporti variante e lo strumento sovraordinato in sede di valutazione ambientale strategica definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.”*

### MODALITA' DI ADEGUAMENTO

In fase di recepimento sono stati modificati gli articoli 12.2; 12.3; 12.4; 12.5; 15.2; 16.2 specificando i limiti di applicazione di cui all'art.3 delle Nta, come segue: *“Intervento indiretto e/o diretto convenzionato nei limiti di cui all'art. 3 delle NTA”*

<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento indiretto e/o diretto convenzionato <b>nei limiti</b> di cui all'art. 3 delle NTA
-------------------------------	--

## SCHEDA N. 12

(all. Schema n. 12.2)

Rif. normativo	L.R. 34/1992 – D.M. 1444/68
Oggetto	Rilievi formali
Documento	<b>Norme Tecniche di Attuazione</b>
Art/paragrafo	Art. 28

### Rilievo:

**RILIEVO 12.1** - Nell'art. 28 delle NTA, relativo alle sottozone F7, vengono elencati nei livelli di coerenza, le specifiche zone subordinate all'accordo pubblico e privato. Si rileva che le zone segnalate con id 414 e 425 sono state riportate in zona agricola.

**RILIEVO 12.2** -La sottozona F7 individuata con l'id 577 nell'art. 28, non è indicata con l'asterisco nella Tavola A13. Occorre correggere la grafica sulla tavola del Piano al fine della corretta individuazione dell'area interessata.

### MODALITA' DI ADEGUAMENTO

**RILIEVO 12.1** - In fase di recepimento è stato modificato l' art. 28 operando lo stralcio dei punti:

~~contesto loc. San Paterniano, id. 414;~~

~~contesto quartieri ovest, id. 425;~~

**RILIEVO 12.2** - In fase di recepimento è stata inserita l'indicazione grafica con "\*" nella Tav. A13, Vengono di seguito riportati i quadri di raffronto della precisazione grafica

### SCHEMA GRAFICO 12.2

#### QUADRO COMPARATIVO | Stralcio Tav. A-13

ADOZIONE DEFINITIVA CON DCC. N. 43 DEL 26/10/2023



ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ADEGUAMENTO AL PARERE N.1/2024 DELLA  
PROVINCIA DI ANCONA - PROT. 8692 DEL 09/03/2024 - AI SENSI DELL'ART.26 L.R. 34/1992



## SCHEMA N. 13

Rif. normativo	L.R. 34/1992 – D.M. 1444/68 – L.R. 22/2021 – Piano Territoriale di Coordinamento
Oggetto	Principi localizzativi delle grandi strutture di vendita e della concentrazione delle medie strutture
Documento	<b>Norme Tecniche di Attuazione</b>
Art/paragrafo	Art. 19

### Rilievo:

Nell'art. 19 delle NTA vengono date le norme per gli spazi e le dotazioni commerciali delle zone D. L'articolo richiama correttamente la L.R. 22/2021, "Disciplina dell'attività commerciale nella regione Marche" e il REGOLAMENTO REGIONALE 7 giugno 2022, n. 4 "Disciplina dell'attività di commercio in sede fissa, in attuazione dell'art.16 della L.R. 22/2021". Tuttavia, nel disposto normativo, al fine dell'adeguamento alle citate norme regionali e al PTC, si rileva la necessità del recepimento del vigente indirizzo del PTC 2.1.5 del Documento D4/1 circa i criteri di localizzazione delle grandi strutture di vendita, anche per quanto attiene al comma 2 dell'art. 37 del REGOLAMENTO REGIONALE 7 giugno 2022, n. 4.

### MODALITA' DI ADEGUAMENTO

In fase di recepimento si è ritenuto opportuno modificare gli articoli 4 - 15.1 -15.2 -16.1 - 16.2, invece che l'art. 19, con l'inserimento della seguente dicitura:

Gli usi c5-c6-c7-c8 sono localizzabili ~~esclusivamente nelle aree o zone dichiarate compatibili dal PTC della Provincia di Ancona~~, nel rispetto dei requisiti previsti nel vigente indirizzo n. 2.1.5 del PTC della Provincia di Ancona. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al nulla osta della conferenza di servizi di cui all'art. 26 della l.r. 22/2021 che decide sulla conformità dell'insediamento in base al regolamento REGIONALE 7 giugno 2022, n. 4, agli strumenti urbanistici vigenti e rispetto al PTC.

## SCHEDA N. 14

Rif. normativo	L.R. 34/1992 – D.M. 1444/68
Oggetto	Interventi di trasformazione coordinati
Documento	<b>Norme Tecniche di Attuazione</b>
Art/paragrafo	Art. 33

### Rilievo:

**RILIEVO 14.1** - L'art. 33 delle NTA disciplina gli Interventi di trasformazione coordinati – T. Sono soggette a queste norme alcuni ambiti zonizzati, ai sensi del D.M. 1444/68, come A, B, C e D e per i quali gli interventi di trasformazione sono specificatamente coordinati in accordo pubblico-privato. Nelle prescrizioni particolari viene detto: *“Al fine di soddisfare i requisiti minimi disposti dal D.M. 1444/68 non costituiscono variante sostanziale al PIANO tutti gli interventi in accordo pubblico privato che prevedano, a fronte di incrementi volumetrici aggiuntivi rispetto ai limiti di zona, il reperimento delle dotazioni di standard superiori al minimo disposto dalla normativa vigente.”* Si rileva che detta prescrizione debba essere meglio precisata, al fine di non creare dubbi interpretativi. In tal senso si intende che, per quegli specifici interventi di trasformazione (cfr. T06, T07A, T07B, T20 e T21) dove, limitatamente a questi, sono stati previsti incrementi volumetrici aggiuntivi rispetto ai limiti di zona, si preveda un reperimento di standard aggiuntivo eventualmente da localizzare nel perimetro dell'area edificata, senza che questo comporti variante al Piano.

**RILIEVO 14.2** - Al fine di rendere l'attuazione di tali interventi con modalità semplificate, tenuto conto della finalità delle previsioni, si invita a valutare la possibilità di prevedere che gli interventi possano essere attuati per stralci funzionali, previa presentazione di un planivolumetrico.

### MODALITA' DI ADEGUAMENTO

**RILIEVO 14.1** - In fase di recepimento è stato modificato l'articolo 33 con l'inserimento della seguente dicitura:

Al fine di soddisfare i requisiti minimi disposti dal D.M. 1444/68 ~~– non costituiscono variante sostanziale al PIANO tutti gli interventi in accordo pubblico privato che prevedano, a fronte di incrementi volumetrici aggiuntivi rispetto ai limiti di zona, il reperimento delle dotazioni di standard superiori al minimo disposto dalla normativa vigente.~~ per gli specifici interventi di trasformazione (T06, T07A, T07B, T20 e T21) nei quali sono stati previsti incrementi volumetrici aggiuntivi rispetto ai limiti di zona, il reperimento di standard aggiuntivo dovrà essere localizzato nel perimetro dell'area, senza che questo comporti variante al Piano.

**RILIEVO 14.2** - In fase di recepimento sono stati modificati gli articoli 3 - 32 - 33 con l'inserimento della seguente dicitura:

L'attuazione degli interventi con modalità semplificate potrà avvenire anche per stralci funzionali previa presentazione di un planivolumetrico unitario nel rispetto delle finalità generali del Piano.

## SCHEDA N. 15

Rif. normativo	L.R. 34/1992 – D.M. 1444/68 – L.R. 22/2011
Oggetto	Interventi di rigenerazione urbana
Documento	<b>Norme Tecniche di Attuazione</b>
Art/paragrafo	Art. 34

### Rilievo:

L'art. 34 delle NTA disciplina gli Interventi di rigenerazione urbana – R, specificatamente individuati nelle tavole del Piano Urbanistico Comunale. E' un'attuazione dell'art. 11 della Legge Regionale 22/2011 così come modificato con legge Regionale 14/2021, norma che prevede che i Comuni effettuano una ricognizione finalizzata a individuare le aree degradate la cui criticità è legata ad aspetti che pregiudicano la sicurezza, la salubrità, l'integrità ambientale e il decoro urbanistico-edilizio. A seguito di tale ricognizione, i Comuni possono individuare gli ambiti oggetto di interventi di rigenerazione urbana, per i quali, ai sensi dell'art. 3 co. 1 lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), sono previsti ampliamenti fino al 20 per cento della volumetria esistente e delle deroghe di cui all'articolo 14 del medesimo D.P.R. 380/01. Il Piano Comunale recepisce tale indicazione ed individua le aree di rigenerazione per le quali sono previste premialità deroghe e obiettivi pubblici o di interesse pubblico.

**RILIEVO 15.1** - Visto quanto previsto dall'art. 3 co. 1 lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, nel secondo periodo ovvero: *“Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria,”* nonché dal comma 1bis dell'art. 11 della L.R. 22/2011: *“Gli interventi di rigenerazione urbana di cui alle lettere b) e b bis) del comma 1 sono individuati ed attuati dai Comuni nel rispetto dei regimi di tutela previsti dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), nonché in conformità al piano paesaggistico approvato ai sensi degli articoli 135 e 143 del medesimo decreto ovvero, in mancanza di tale strumento, al piano paesistico ambientale regionale ed alle condizioni previamente stabilite, per le aree ed i beni sottoposti a vincolo paesaggistico, mediante apposito accordo tra la Regione e il Ministero della Cultura.”*, non essendo intervenuto l'accordo con il Ministero, si rileva che gli interventi di rigenerazione urbana attuati con la ristrutturazione, debbano avvenire con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e senza incrementi di volumetria, per le aree individuate con:

- R13 (presenza del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Dlgs. 42/2004);
- R9 (presenza del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Dlgs. 42/2004);
- R29 (zona A del D.M. 1444/68)
- R30 (zona A del D.M. 1444/68)
- R31 (zona A del D.M. 1444/68)

- R32 (zona A del D.M. 1444/68)
- R33 (zona A del D.M. 1444/68)
- Rcs6 (zona A del D.M. 1444/68).

**RILIEVO 15.2** - In riferimento a quest'ultimo intervento dell'elenco, Rcs6, si rileva che questo non risulta inserito nell'elaborato AS2.

## MODALITA' DI ADEGUAMENTO

**RILIEVO 15.1** - In fase di recepimento, in relazione al rilievo, sono state modificate nell'elaborato AS2 le seguenti schede :

- **R13 (presenza del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Dlgs. 42/2004),**

All'interno della scheda, per gli interventi di rigenerazione urbana attuati con la ristrutturazione, con modifica della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente ed incrementi di volumetria è stato esplicitato quanto segue:

### Prescrizioni specifiche:

*Intervento consentito ai sensi dell'articolo 33, comma 20 della legge regionale n.19 del 30 novembre 2023, art.3, con riferimento all' Accordo tra Regione Marche e Ministero della Cultura.*

*Gli interventi di riqualificazione dell'edificato in deroga ricadenti in aree tutelate ai sensi della Parte III del D.Lgs. 42/2004 Codice dei Beni culturali e del Paesaggio finalizzati al recupero di aree urbane degradate, anche mediante strategie integrate di rigenerazione urbana e che garantiscano il miglioramento della qualità paesaggistica dei luoghi e di eventuali situazioni di degrado, anche con riferimento agli aspetti di integrità ambientale e il decoro urbanistico-edilizio sono consentiti fatta salva l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del Codice.*

- **R9 (presenza del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Dlgs. 42/2004),**

Si precisa come segue:

### Prescrizioni specifiche:

*“Obbligo di attuazione dell'intervento di rigenerazione mediante delocalizzazione delle aree impermeabili fuori dall'ambito perimetrato dal PAI – rischio idrogeologico e fuori dall'ambito di tutela art. 142 comma 1 lett. c) Dlgs. n. 42/2004;”*

In fase di recepimento, in relazione al rilievo, sono state modificate nell'elaborato AS2 le seguenti schede, eliminando la quota premiale di ampliamento volumetrico nel centro storico, Zto A. La quota premiale complessiva prevista 5%+5% viene riconosciuta per interventi di delocalizzazione con possibilità di recupero ad uso pubblico o riqualificazione dell'edificio esistente senza incrementi volumetrici. In fase di accordo pubblico privato saranno precisate le modalità di attuazione per la delocalizzazione.

Vengono modificate le schede con queste precisazioni:

Viene stralciata la premialità volumetrica per il recupero del fabbricato esistente in zona A ed inserite le seguenti specifiche premialità:

~~5% del Vol. es. per progetti edilizi che adottano tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti con il raggiungimento della Classe "A & 2+3" e Classe "A+ & 2+3" previste nell'allegato C del Regolamento Edilizio Comunale.~~

**- R29 (zona A del D.M. 1444/68)**

10% del Vol. es. per interventi di rigenerazione attraverso delocalizzazione con riconversione/riqualificazione del volume esistente senza incremento volumetrico nell'area di sedime del centro storico.

**- R30 (zona A del D.M. 1444/68)**

10% del Vol. es. per interventi di rigenerazione attraverso delocalizzazione con riconversione/riqualificazione del volume esistente senza incremento volumetrico nell'area di sedime del centro storico. Tali interventi sono consentiti fatta salva l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del Codice, ove necessaria.

Gli indici di fabbricabilità degli ambiti di rigenerazione per interventi delocalizzazione sono incrementati del 5% in caso di interventi effettuati mediante concorso di progettazione.

**- R31 (zona A del D.M. 1444/68)**

10% del Vol. es. per interventi di rigenerazione attraverso delocalizzazione con riconversione/riqualificazione ad uso pubblico del volume esistente senza incremento volumetrico nell'area di sedime del centro storico.

Gli indici di fabbricabilità degli ambiti di rigenerazione per interventi delocalizzazione sono incrementati del 5% in caso di interventi effettuati mediante concorso di progettazione.

**- R32 (zona A del D.M. 1444/68)**

10% del Vol. es. per interventi di rigenerazione attraverso delocalizzazione con riconversione/riqualificazione del volume esistente senza incremento volumetrico nell'area di sedime del centro storico.

**- R33 (zona A del D.M. 1444/68)**

10% del Vol. es. per interventi di rigenerazione attraverso delocalizzazione con riconversione/riqualificazione ad uso pubblico del volume esistente senza incremento volumetrico nell'area di sedime del centro storico. Tali interventi sono consentiti fatta salva l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del Codice, ove necessaria.

**RILIEVO 15.2** - Viene corretta l'indicazione grafica nell'elaborato AS2 con l'eliminazione della nota Rcs6; e all' Art. 34 NTA – "Interventi di rigenerazione urbana" ricondotte le sigle di individuazione univoca della scheda:

R29 - Rcs 3  
R30 - Rcs 4  
R31 - Rcs 7  
R32 - Rcs 1  
R33 - Rcs 5

## SCHEDA N. 16

<b>Rif. normativo</b>	L.R. 34/1992 – D.M. 1444/68 – L.R. 13/1990 – Piano Paesistico Ambientale Regionale
<b>Oggetto</b>	Interventi sul patrimonio edilizio rurale in zona E
<b>Documento</b>	<b><i>Norme Tecniche di Attuazione</i></b>
<b>Articoli:</b>	Artt. 38, 39, 40, 41, 51, 51.1, 51.2

Il territorio rurale è stato suddiviso in 4 sottozone urbanistiche, disciplinate dagli articoli dal 38 al 41 delle NTA. In detti articoli, per quanto riguarda le categorie di intervento disciplinate per gli edifici esistenti, vengono elencati gli interventi ammessi e, al punto 7, riguardo il livello di coerenza, viene esplicitato che *“L’applicazione delle Categorie di intervento per gli edifici di interesse storico-architettonico ambientale censiti sono disciplinati all’art. 51 delle presenti NTA”*. Tenuto conto che il censimento dei fabbricati rurali costituisce parte dell’adeguamento del Piano al PPAR, e che quindi le norme di intervento stabilite per tutte le categorie di edifici censiti devono essere prevalenti sulle norme del Piano, si rileva la necessità che il richiamo alla coerenza delle norme del censimento sia meglio precisata, estendendola anche agli articoli 51.1 e 51.2 al fine di non creare incertezza sull’applicazione normativa. Viene infatti richiamato il solo art. 51 e indicato per gli edifici di interesse storico-architettonico ambientale, mentre correttamente il censimento effettuato riguarda anche i *manufatti del patrimonio edilizio rurale*.

### MODALITA' DI ADEGUAMENTO

In fase di recepimento sono stati modificati gli articoli 38-39-40-41 con l’inserimento della seguente dicitura:

(art.7)	<b>Livello di coerenza</b>	L’applicazione delle Categorie di intervento per gli edifici di interesse storico-architettonico ambientale censiti sono disciplinati <b>agli articoli 51, 51.1 e 51.2</b> delle presenti NTA.
---------	----------------------------	--

## SCHEDA N. 17

Rif. normativo	L.R. 34/1992 – D.M. 1444/68 – L.R. 13/1990 – Piano Territoriale di Coordinamento
Oggetto	Zone di Continuità della Valle del Musone
Documento	<b>Norme Tecniche di Attuazione</b>
Art/paragrafo	Artt. 39

La sottozona E2 agricola *ricomprende e costituisce l'ambito V "delle Pianure e dei terrazzi alluvionali" e delle fasce di "Continuità naturalistica" del PTC Della Provincia di Ancona in sovrapposizione di corridoi di valore ecologico-funzionale locali e sovralocali delle Rete ecologica Regionale REM Unità ecologica e funzionale n.77, legati alla presenza significativa della dorsale del fiume Musone e dei corsi d'acqua che in esso affluiscono dal vicino reticolo collinare.* In tal senso, in recepimento degli indirizzi del PTC, in particolare per l'indirizzo 1.V.7, nell'art. 39 delle NTA è stato riportato correttamente: *"Sono sempre comunque fatti salvi gli interventi specifici per l'esercizio dell'attività agricola nelle zone "E" del citato D.M., di cui all'articolo 3, co. 1, della L.R. n. 13 del 08/03/1990 "Norme edilizie per il territorio agricolo", limitatamente alle lettere a) - b)-c)-e)-h)".* Da questa proposizione sono quindi esclusi, in quanto vietati: *d) edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica; f) costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli; g) edifici per industrie forestali;*

Nell'art. 39, tra gli usi consentiti, vi è anche l'a3, che secondo quanto declinato nell'art. 4 delle NTA riguarda gli *"Impianti ed attrezzature per l'allevamento industriale degli animali e lavorazione di prodotti aziendali"*. Si rileva pertanto il contrasto tra queste due previsioni normative.

### MODALITA' DI ADEGUAMENTO

In fase di recepimento è stato modificato l'articolo **39 – Zone agricole di continuità ambientale della Valle del Musone – E2** con la seguente dicitura:

<b>Destinazione d'uso:</b>	r1; r2; Vp; a1; a2; <del>a3</del> ; a4; a5; a6; a7; a8; e1; e2; e3; tutti gli usi n
----------------------------	--

## SCHEDA N. 18

Rif. normativo	L.R. 34/1992 – D.M. 1444/68 – L.R. 13/1990 – Piano Paesistico Ambientale Regionale
Oggetto	Manufatti del patrimonio edilizio rurale
Documento	<b>Norme Tecniche di Attuazione</b>
Art/paragrafo	Art. 51.2

L'art. 51.2 della NTA disciplina gli interventi per gli edifici censiti, ovvero catalogati nel censimento del 1988, suddivisi in classe I e classe II. Quelli in classe I sono gli edifici di maggior valore storico e architettonico. Per questi edifici sono consentiti interventi che arrivano fino alla ristrutturazione edilizia, seppur limitata alla RIS.01, come definita dall'art. 6 delle NTA. Nelle prescrizioni specifiche l'intervento può essere consentito fino alla RIS.02.

**RILIEVO 18.1** - Si rileva che ai sensi del comma 3 dell'art. 15 della L.R. 13/1990, per questi edifici è consentito il solo restauro conservativo.

Per quanto riguarda gli edifici censiti di classe II, che rivestono per la qualità diffusa dei loro elementi architettonici un valore di testimonianza dell'edificio rurale, si rileva che il valore della testimonianza dell'edificio debba essere conservato, anche in conformità con le norme del PPAR. Pertanto, risulta necessario prevedere interventi che seppur spinti alla ristrutturazione al fine di recuperarli, si debba arrivare alla conservazione degli elementi essenziali dei fabbricati tipici rurali, quindi applicando interventi di tipo RIS.01.

L'ultimo comma dell'art. 51.2 prevede che *“Per gli interventi edilizi su manufatti del patrimonio rurale, non catalogati nel censimento del 1988 in fase di richiesta del titolo abilitativo o attestazione asseverata dal tecnico, dovrà essere allegata specifica scheda di valutazione dell'immobile redatta secondo lo schema di cui all' allegato 5 alle NTA al fine di procedere all'integrazione e/o aggiornamento del censimento.”* Giova ricordare che il censimento dei fabbricati rurali è parte integrante del PRG e dell'adeguamento al PPAR. In tal senso la classificazione dell'edificio censito è demandata all'Amministrazione Comunale che, previa valutazione, può far propria la scheda, ma poi procede secondo le disposizioni dell'art. 15 della LR. 13/1990, ed integra il censimento già effettuato dei fabbricati rurali con specifica variante, ancorché semplificata al PRG.

**RILIEVO 18.2** - Da ultimo si richiama la disposizione dell'art. 7 della L.R. 13/1990, dove si richiede che *“Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni, gli interventi di recupero e le sistemazioni esterne, dovranno comunque essere eseguiti con tipologie, materiali, piantumazioni in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale. Le amministrazioni comunali approvano a tal fine apposita normativa.”*

### MODALITA' DI ADEGUAMENTO

**RILIEVO 18.1** -In fase di recepimento è stato modificato l'articolo **51.2 – Manufatti del patrimonio edilizio rurale** relativo alla classe III con la seguente dicitura:

...(omiss)...

Sono ricompresi in questa classe gli edifici agricoli di maggiore valore architettonico Classe I° o rurale Classe II° che hanno subito nel tempo alterazioni significative e che ne hanno compromesso nel tempo il recupero e la valorizzazione generando forme progressive di abbandono e perdita dei valori paesaggistici presenti.

Per tali manufatti viene riconosciuta l'impossibilità di intervento di "Restauro Conservativo" e "RIS.01" come previsto dall'art.15, co. 3 della L.R. 13/90, previa richiesta di declassamento mediante elaborazione di una specifica scheda di valutazione dell'immobile (allegato 5 alla NTA) e attestazione asseverata dal tecnico.

L'Amministrazione Comunale, previa valutazione, fa propria la scheda, procede secondo le disposizioni dell'art. 15 della LR. 13/1990 ed integra il censimento già effettuato dei fabbricati rurali mediante variante al PIANO ai sensi dell' art. 33 comma 12) della L.R. 19/2023 e con le procedure dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/1992.

**RILIEVO 18.2** --In fase di recepimento è stato modificato l'articolo **51.2 – Manufatti del patrimonio edilizio rurale** introducendo il richiamo normativo alle Linee guida comunali:

#### **Edifici di classe I**

...(omissis)...

Gli interventi consentiti sono rivolti al recupero ed alla valorizzazione delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie nonché dei rapporti con il paesaggio, con gli altri edifici e con la vegetazione circostante; si prescrive, al riguardo, la redazione di una specifica relazione tecnica illustrativa con puntuale verifica del rispetto delle disposizioni di cui alle Linee Guida per i "requisiti cromatici delle superfici esterne dei nuovi edifici e degli edifici esistenti posti fuori dal perimetro del P.P.C.S. approvato con D.C.C. n. 138 del 10/11/2006 da presentare assieme alla documentazione necessaria per l'ottenimento del permesso di costruire.

#### **Edifici di classe II**

...(omissis)...

Gli interventi consentiti sono rivolti al recupero ed alla valorizzazione delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie nonché dei rapporti con il paesaggio, con gli altri edifici e con la vegetazione circostante; si prescrive, al riguardo, la redazione di una specifica relazione tecnica illustrativa con puntuale verifica del rispetto delle disposizioni di cui alle Linee Guida per i "requisiti cromatici delle superfici esterne dei nuovi edifici e degli edifici esistenti posti fuori dal perimetro del P.P.C.S. approvato con D.C.C. n. 138 del 10/11/2006 da presentare assieme alla documentazione necessaria per l'ottenimento del permesso di costruire.

#### **Edifici di classe III**

...(omissis)...

Per gli interventi di RIS 02 e RIS 03, di cui all'art 6 delle NTA, che prevedano modifiche del sedime o della collocazione planivolumetrica, In sede di richiesta di titolo abilitativo, insieme con la documentazione necessaria per l'ottenimento dello stesso, dovrà essere prodotta a firma di un tecnico abilitato la documentazione di seguito indicata:

- documentazione analitico-progettuale che permetta di valutare l'intervento sotto l'aspetto della rispondenza all'obiettivo di conservazione del valore storico, architettonico e documentale dell'edificio rurale, e, nello specifico, attesti l'osservanza dei vincoli e delle prescrizioni di cui ai specifici commi della classe di provenienza, la conservazione della volumetria, della sagoma e della tipologia edilizia del manufatto principale e il recupero dei materiali provenienti da eventuali opere di demolizione;
- attestazione sull'impossibilità di intervenire con la categoria del "Restauro Conservativo" e RIS.01.
- puntuale verifica del rispetto delle disposizioni di cui alle Linee Guida per i "requisiti cromatici delle superfici esterne dei nuovi edifici e degli edifici esistenti posti fuori dal perimetro del P.P.C.S. approvato con D.C.C. n. 138 del 10/11/2006

## SCHEDA N. 19

Rif. normativo	L.R. 34/1992 – D.M. 1444/68 – Piano Paesistico Ambientale Regionale
Oggetto	Adeguamento al PPAR – sottosistema geologico-geomorfologico idrogeologico
Documento	<b>Norme Tecniche di Attuazione</b>
Art/paragrafo	Artt. 58 - 61

### Rilievo:

La struttura del P.P.A.R. si articola nei Sottosistemi Tematici, che individuano le componenti fondamentali dell'ambiente, suddivisi tra quelli geologici, botanico-vegetazionali e storico culturali; vi sono poi Sottosistemi Territoriali che inquadrano ambiti omogenei graduati secondo la loro rilevanza paesistico ambientale; ed infine le Categorie costitutive del paesaggio, elementi fondamentali della struttura territoriale. Il progetto di adeguamento passa necessariamente attraverso una lettura del territorio, che, attraverso fasi successive, arriva a definire un progetto generale di tutela che tenga conto di tutte le proprie componenti ambientali e paesaggistiche. L'apparato normativo del PRG adeguato al PPAR deve configurarsi e coordinarsi con il progetto delle tutele effettuato a seguito della lettura del territorio Comunale. Dall'esame del presente Piano Comunale emerge che è stata redatta una individuazione di 4 unità di paesaggio. All'interno di queste unità di paesaggio sono stati individuati gli ambiti definitivi di tutela delle categorie costitutive del paesaggio negli elaborati facenti parte del progetto delle tutele (Tavv B). Gli ambiti definitivi di tutela per alcune categorie costitutive sono stati suddivisi in ambiti complementari, come indicato dall'art. 27 bis delle NTA del PPAR, applicando una tutela definita orientata e una tutela definita integrale. Si considera che l'ambito definitivo di tutela è quello risultante dalla complementarietà dei due regimi di tutela, che diventa un unico ambito definitivo. Le NTA riportano negli articoli oltre agli obiettivi, i divieti conformi alle prescrizioni di base permanenti, e alle norme di tutela integrale.

**RILIEVO 19.1** - Sulla base di questa lettura del progetto delle tutele del piano, si rileva che gli articoli delle NTA relativi al sottosistema geologico, geomorfologico e idrogeologico, riportano al loro interno parti delle NTA del PPAR che hanno valore in senso generale e non sono conformati alla situazione del territorio comunale di Osimo. Nell'art. 58 non sono riportate le prescrizioni di tutela in relazione all'emergenza geologica individuata.

**RILIEVO 19.2** - Negli articoli 59 e 60 vi sono indicazioni relative agli ambiti provvisori di tutela, che, con l'adeguamento al PPAR, non dovrebbero essere più presenti, perché confluiti negli ambiti definitivi.

Più in generale, negli articoli sopra richiamati dovrebbero essere eliminati i rimandi agli articoli del PPAR, tenuto conto che il processo di adeguamento al PPAR presuppone che il Piano Paesistico venga recepito nel PRG.

## MODALITA' DI ADEGUAMENTO

**19.1** - In fase di recepimento è stato stralciata la parte introduttiva dell'articolo che attiene più agli elaborati di analisi e alla descrizione contenuta nella relazione geologica geomorfologica, ed è stato integrato l'articolo **58 – Emergenze geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche** con quanto previsto all'art. "Art. 17 EI-4 – Emergenze geomorfologiche del PRG 2008" riportando la seguente dicitura :

*Sottosistema geologico-geomorfologico e idrogeologico*

*Inquadramento generale:*

~~I caratteri geo-litologici delle Marche costituiscono uno dei fattori principali che concorrono alla formazione del paesaggio naturale in quanto condizionano l'assetto morfologico ed idrogeologico regionale. La pianificazione paesistica deve quindi provvedere alla tutela di tutte le componenti geologiche, geomorfologiche ed~~

idrogeologiche che hanno un rilevante valore scientifico (o che sono particolarmente rare nell'ambito regionale) o che concorrono alla formazione di ambienti naturali peculiari, nonché deve provvedere alla individuazione di zone soggette a pericolosità geologiche (movimenti franosi, esondazioni, mareggiate, ecc.). La tutela dei singoli elementi emergenti e degli ambienti peculiari deve avvenire mediante la difesa dell'insieme dei fattori naturalistici che danno forma al paesaggio. La pianificazione paesistica deve inoltre basarsi su una precisa conoscenza dei caratteri geologici, geomorfologici ed idrogeologici non solo per la tutela degli elementi emergenti ma anche per la conservazione del suolo, la difesa delle risorse naturali a seguito delle trasformazioni territoriali.

Gli elementi geologici, geomorfologici ed idrogeologici da sottoporre a tutela sono:

- a) ~~Geologia. Località dove affiorano le serie tipo della successione umbro marchigiana; località fossilifere e minerarie; aree dove sono visibili elementi strutturali (pieghe, faglie); alloctoni della Val Marecchia; ambienti sedimentari tipici.~~
- b) ~~Geomorfologia. Forme di erosione glaciale (circhi glaciali, etc.); forme carsiche superficiali (inghiottitoi, etc.) e sotterranee (grotte, etc.); forme connesse con l'azione delle acque dilavanti (calanchi) e fluviali (gole, forre, alvei meandriciformi, catture fluviali, terrazzi alluvionali, foci fluviali); forme connesse con l'azione del mare (coste basse, falesie); forme connesse con movimenti gravitativi (frane); forme tettoniche; vulcanelli di fango.~~
- c) ~~Idrogeologia. Sorgenti nei massicci carbonatici meso-cenozoici; sorgenti nella successione terrigena; sorgenti salate; termali e minerali; acque superficiali e sotterranee.~~

### **Identificazione**

Il Piano riconosce tre sottosistemi tematici denominati GA, GB, GC. Tali sottosistemi sono individuati nella tavola 3 del PPAR e sono stati definiti in base seguenti parametri:

- rarità a livello regionale e nazionale in assoluto;
- estensione delle aree, esposizione e frequenza delle forme geomorfologiche e degli elementi geologici caratteristici della regione;
- valore didattico e studi scientifici condotti.

a) ~~Area GA: sono presenti elementi di altissima rappresentatività e/o rarità, in cui sono ben riconoscibili le forme geomorfologiche tipiche della regione marchigiana, le serie tipo della successione Umbro-Marchigiana e gli ambienti in cui sono presenti gli elementi geologici, geomorfologici ed idrogeologici tipici del paesaggio naturale delle Marche. Le zone GA sono state denominate «Aree di eccezionale valore» nella tav. 3 del PPAR e comprendono in tutto o in parte le emergenze geologiche e geomorfologiche, di cui al successivo articolo 28 del PPAR.~~

b) ~~Area GB: sono rappresentate aree montane e medio-collinari in cui gli elementi geologici, geomorfologici caratteristici del paesaggio sono diffusi e, pur non presentando peculiarità come elemento singolo, concorrono nell'insieme alla formazione dell'ambiente tipico della zona montana e medio-collinare delle Marche. Le zone GB sono state denominate nella tav. 3 «Area di rilevante valore» del PPAR.~~

c) ~~Area GC: sono presenti aree di valore intermedio con caratteri geologici e geomorfologici che distinguono il paesaggio collinare e medio-collinare della regione. Le zone GC sono state denominate nella tav. 3 «Aree di qualità diffusa» del PPAR.~~

### **Condizioni di rischio**

Gli elementi geologici, geomorfologici ed idrogeologici sono sottoposti ai seguenti rischi:

- a) ~~alterazione dell'ambiente naturale a seguito di trasformazioni del territorio per infrastrutture (strade, viadotti, gasdotti, impianti di risalita, etc.); per attività estrattiva (cave e miniere); per insediamenti abitativi; costruzione di porti, scogliere frangiflutti e simili;~~
- b) ~~alterazione del regime idrico superficiale e sotterraneo a seguito di captazione delle sorgenti; costruzione di invasi artificiali; bonifiche; modifiche e canalizzazioni dell'alveo fluviale; occupazione del letto di espansione fluviale; modifiche al reticolo idrografico naturale in cui defluiscono le acque superficiali e simili;~~
- c) ~~inquinamento delle risorse idriche superficiali e sotterranee e del suolo; inquinamento delle acque costiere;~~
- d) ~~alterazione, degrado e scomparsa delle località in cui sono riconoscibili le serie tipo della successione umbro marchigiana; delle località fossilifere, degli ambienti sedimentari e simili;~~
- e) ~~movimenti gravitativi dei versanti, erosioni fluviali in alveo e di sponda, esondazioni fluviali, erosione~~

~~marina dei litorali, erosioni areali e concentrate del suolo e simili.~~

### **Obiettivi della tutela**

~~La tutela dei caratteri geologici, geomorfologici e idrogeologici deve provvedere:~~

- ~~a) alla conservazione e protezione delle emergenze di particolare rilevanza e degli ambienti naturali presenti nell'ambito del territorio individuati dal Piano;~~
- ~~b) alla conservazione e difesa del suolo ed al ripristino delle condizioni di equilibrio ambientale, al recupero delle aree degradate, alla riduzione delle condizioni di rischio, alla difesa dall'inquinamento delle sorgenti e delle acque superficiali e sotterranee, come definite nei successivi articoli.~~

### **Indirizzi generali di tutela**

~~Nell'area GA è necessario evitare ogni intervento che possa alterare i caratteri delle emergenze individuate. Nelle zone in cui vengano individuate pericolosità geologiche di entità significativa, devono essere evitati interventi di nuova edificazione, compresa la realizzazione di infrastrutture ed altre utilizzazioni che possano alterare le condizioni di equilibrio naturale.~~

~~Sono consentiti interventi di sistemazione, bonifica e consolidamento, regimazione delle acque superficiali e sotterranee volti alla riduzione delle pericolosità. E comunque incentivata la ricostituzione dei manti vegetali. I rischi geologici che interessano l'ambiente costruito debbono essere ridotti attraverso opportuni interventi, mentre i nuovi insediamenti si devono sviluppare in zone in cui sono assenti o rese accettabili le pericolosità geologiche.~~

~~Le pratiche agricole devono essere coerenti con l'assetto geologico e geomorfologico delle aree interessate ed essere accompagnate, qualora esistano condizioni di pericolosità (frane, erosione diffusa del versante ecc.), da opere di difesa idraulico-agraria.~~

~~Nelle zone interessate da pericolosità e rischi geologici devono essere previsti interventi volti essenzialmente al risanamento conservativo e/o al completamento residuale del tessuto urbano e periurbano esistente.~~

~~Nelle zone classificate sismiche ai sensi del D.M. 10 febbraio 1983 le indagini geologiche saranno integrate da quelle previste dalle direttive in attuazione della L.R. 33/84 e della legislazione statale in materia.~~

~~Nel territorio comunale sono presenti due lembi di zone classificate GA e sono localizzate una nella zona della Villa di Montegallo, dove sono visibili gli affioramenti delle Sabbie e arenarie della Formazione di Fermo e la morfologia più aspra e boscata rispetto alle zone circostanti a morfologia più dolce in quanto caratterizzate dalla presenza di terreni poltici più erodibili; l'altra zona GA è posta ad ovest di Casenuove e comprende i terrazzi alluvionali del F. Musone in corrispondenza di vecchie cave di ghiaia.~~

### **Art. 58 – Emergenze geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche**

~~Nell'area GA è necessario evitare ogni intervento che possa alterare i caratteri delle emergenze individuate. Nelle zone in cui vengano individuate pericolosità geologiche di entità significativa, devono essere evitati interventi di nuova edificazione, compresa la realizzazione di infrastrutture ed altre utilizzazioni che possano alterare le condizioni di equilibrio naturale.~~

~~Sono consentiti interventi di sistemazione, bonifica e consolidamento, regimazione delle acque superficiali e sotterranee volti alla riduzione delle pericolosità. E comunque incentivata la ricostituzione dei manti vegetali. I rischi geologici che interessano l'ambiente costruito debbono essere ridotti attraverso opportuni interventi, mentre i nuovi insediamenti si devono sviluppare in zone in cui sono assenti o rese accettabili le pericolosità geologiche.~~

~~Le pratiche agricole devono essere coerenti con l'assetto geologico e geomorfologico delle aree interessate ed essere accompagnate, qualora esistano condizioni di pericolosità (frane, erosione diffusa del versante ecc.), da opere di difesa idraulico-agraria.~~

~~Nelle zone interessate da pericolosità e rischi geologici devono essere previsti interventi volti essenzialmente al risanamento conservativo e/o al completamento residuale del tessuto urbano e periurbano esistente.~~

~~Nel territorio comunale di Osimo è presente un'unica emergenza geologica coincidente, in parte con l'area GA localizzata in zona Montegallo, dove sono presenti gli affioramenti che mostrano le caratteristiche sedimentologiche tipiche delle sabbie ed arenarie della Formazione di Fermo che permettono di attribuire tali sedimenti ad antichi (Pleistocene inferiore p.p.) depositi di spiaggia.~~

~~Nelle zone di cui al presente articolo gli eventuali interventi devono essere compatibili con il mantenimento dell'assetto geomorfologico d'insieme e con la conservazione dell'assetto idrogeologico delle aree interessate;~~

debbono inoltre lasciare visibili le peculiarità geologiche.

a -Nell'ambito dei progetti di recupero ambientale delle cave esistenti, dismesse o attive, devono essere salvaguardate aree-campione delle singolarità geologiche emerse: stratificazioni tipiche, forme strutturali, fossili e simili, comunque nel rispetto delle direttive di cui all'articolo 50.

b - Gli interventi di recupero delle aree caratterizzate dalle emergenze di cui al presente articolo, fortemente degradate o in condizioni di rischio per gli insediamenti e le infrastrutture esistenti, o di attrezzatura per percorsi naturalistici e simili, o per la salvaguardia delle infrastrutture esistenti devono essere assoggettate ai criteri e alle procedure di cui agli articoli 9, 29, 30, 31 e 32.

**In tali aree sono vietati:**

- ogni nuova edificazione, anche precaria e amovibile, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti, con esclusione:
  - degli aumenti di superficie utile che non comportano aumenti della superficie coperta e della altezza;
  - delle opere attinenti al regime idraulico, delle derivazioni e captazioni d'acqua
  - delle opere minori attinenti al trattamento locale delle acque reflue;
  - delle opere pubbliche di attraversamento;
- l'abbattimento e il danneggiamento della vegetazione arbustiva e di alto fusto autoctona, tranne le piante di tipo produttivo industriale, restando salvo quanto regolamentato dalla L.R.8/87 e successive integrazioni e modificazioni;
- l'introduzione di specie arboree e arbustive infestanti o comunque estranee all'ambiente;
- l'apertura di nuove cave, nonché l'ampliamento e/o la riattivazione di quelle esistenti;
- la realizzazione di depositi e di stoccaggi, anche a cielo aperto, di materiali non agricoli;
- la realizzazione di recinzioni se non con siepi o materiali di tipo e colori tradizionali salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-pastorali e quelle a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari;
- i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo i lagoni di accumulo a fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 2a e 3a classe;
- il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrente all'attività agro-silvo-pastorale;
- l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- la discarica nel suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi, solidi o di sostanze di altro genere, con la sola eccezione agronomica di letame e delle sostanze agronomiche consentite dalle attuali disposizioni di legge;
- il lagunaggio di liquami prodotti da allevamenti zootecnici;
- la realizzazione e l'esercizio di discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza;
- la captazione di congrui quantitativi d'acqua che comprometterebbero il mantenimento della vegetazione ripariale;
- pratiche agricole che comportino l'alterazione della morfologia del terreno e che provochino di conseguenza squilibri di carattere idrogeologico;

**19.2** - In fase di recepimento sono stati modificati gli articoli **59 - 60** con lo stralcio delle seguenti diciture:

**Art.59 Corsi d'acqua**

....(omiss)...

~~La classificazione dei corsi d'acqua è ordinata come segue:~~

~~— la classe 1 sottintende bacini idrografici con numero d'ordine superiore al 5;~~

~~— la classe 2 sottintende bacini idrografici con numero d'ordine 4 e 5;~~

~~— la classe 3 sottintende bacini idrografici con numero d'ordine 2 e 3;~~

~~Per i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775 è stabilito un ambito provvisorio di tutela a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine, in rapporto alla classificazione di cui al primo comma, fatte salve le piantate di tipo produttivo industriale con esclusione, quindi, della vegetazione arbustiva di molteplici specie irregolarmente~~

~~inframezzata da alberi di alto fusto:~~

~~— classe 1: mt.175 su ogni lato;~~

~~— classe 2: mt. 135 su ogni lato;~~

~~— classe 3: mt. 75 su ogni lato.~~

~~Per i corsi d'acqua di 3a classe non iscritti negli elenchi di cui al R.D. 1775/33, ma riportati nella tav. 12 (IGM 1:25.000) gli ambiti di tutela provvisoria di cui ai commi precedenti sono ridotti alla metà. Per le rive dei laghi artificiali è stabilito un ambito provvisorio di tutela corrispondente a quello del corso d'acqua principale di alimentazione.~~

~~Le aree caratterizzate dalla presenza di corsi d'acqua sono individuate negli elaborati del PIANO Serie B tavv.01-27, nelle quali viene indicata la perimetrazione degli ambiti di tutela.~~

#### **Art. 60 – Crinali**

~~...(omiss)...~~

~~I crinali sono la parte con rilievo morfologico della linea degli spartiacque dei bacini idrografici. Gli spartiacque sono suddivisi in tre classi in rapporto al ruolo nel bacino idrografico.~~

~~La classificazione dei crinali è ordinata come segue:~~

~~— la classe 1 sottintende bacini idrografici con numero d'ordine superiore al 5;~~

~~— la classe 2 sottintende bacini idrografici con numero d'ordine 4 e 5;~~

~~— la classe 3 sottintende bacini idrografici con numero d'ordine 2 e 3.~~

Le aree caratterizzate dalla presenza di corsi d'acqua sono individuate nelle tavole di PIANO, Serie B tavv.01-27, nelle quali viene indicata la perimetrazione degli ambiti di tutela.

~~Per i crinali interessati da interventi di trasformazione, è stabilito un ambito provvisorio di tutela per lato in rapporto alla classificazione di cui al secondo comma dell'art.30 Nta del PPAR, avente i seguenti valori di dislivello rispetto alle corrispondenti quote massime:~~

~~— classe 1: dislivello di mt. 20;~~

~~— classe 2: dislivello di mt. 15;~~

~~— classe 3: dislivello di mt. 5.~~

## SCHEMA N. 20

Rif. normativo	Legge Forestale Regionale n. 6/2005; L.R. n.3/2014 - Modifiche alla legge regionale 23 febbraio 2005, n. 6 "Legge forestale regionale"; DGR n. 603 del 27/07/2015.
Oggetto	Regolamento del verde urbano e del paesaggio rurale
Documento	<b>Norme Tecniche di Attuazione</b>
Art/paragrafo	Artt. 65

### Rilievo:

A seguito della DGR n.603 del 27/07/2015, con la quale la Regione Marche ha adottato lo "Schema di regolamento del verde urbano e delle formazioni vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale marchigiano", in applicazione della Legge Forestale Regionale n.6/2005 (art. 20 com.6 e art. 34 com. 4), le disposizioni per la tutela delle formazioni vegetali non ricomprese nei boschi di cui al Capo IV della medesima, si applicano in tutto il territorio regionale.

Ne consegue che, entro un anno dalla pubblicazione sul BUR Marche dello schema di regolamento, i Comuni sono tenuti ad adottare il proprio Regolamento del verde urbano e del paesaggio rurale, sulla base dello schema regionale, "ferma restando la facoltà di introdurre sulla base delle caratteristiche del proprio territorio, del verde urbano, del paesaggio rurale e delle specie che vi vegetano, modifiche ed integrazioni non sostanziali allo schema adottato dalla Giunta regionale... omissis...".

Alla luce dei contenuti del Piano trasmesso, si evidenzia che l'art. 65 delle NTA denominato "Indirizzi per la revisione del Piano del Verde e delle infrastrutture verdi" rimanda alla redazione del Piano Comunale del Verde. In tal senso si ricorda pertanto che, ai sensi dell'art.16 com.2 della LR n.3/2014, "Fino all'adozione del regolamento comunale, di cui al comma 6 dell'art.20 della LR n.6/2005, si applicano i contenuti dello schema di regolamento del verde urbano adottato dalla Giunta Regionale ai sensi del medesimo comma 6."

### MODALITA' DI ADEGUAMENTO

In fase di recepimento è stato modificato l' articolo **65** con lo stralcio delle seguenti diciture:

#### **Art.65 – Indirizzi per la revisione del Piano del Verde e delle infrastrutture verdi**

...(omissis)...

Le eventuali prescrizioni norme cogenti ed indirizzi per la redazione del Piano del verde dovranno contenere indicazioni generali e specifiche con azioni e pratiche, anche coordinate pubblico-privato, per la salvaguardia, la valorizzazione ed il potenziamento della dotazione ambientale comunale urbana ed extraurbana.

- ~~L'articolazione della disciplina del Piano Comunale del Verde si attua attraverso i seguenti strumenti cogenti:~~
- ~~Norme Tecniche di Gestione del verde, pubblico e privato~~
- ~~Programma di manutenzione pluriennale delle alberature~~
- ~~Piano di gestione del rischio arboreo me:~~
- ~~E potranno prevedere i seguenti strumenti di indirizzo:~~
- ~~Azioni di potenziamento della Rete Ecologica~~
- ~~Indirizzi generali per le Infrastrutture verdi e blu~~
- ~~Interventi in accordo pubblico-privato.~~

E l'integrazione al riferimento alla Norma Regionale in materia:

Regolamento del verde urbano e del paesaggio rurale: Ai sensi dell'art.16 com.2 della LR n.3/2014, fino all'adozione del regolamento comunale, di cui al comma 6 dell'art.20 della LR n.6/2005, si applicano i contenuti dello schema di regolamento del verde urbano adottato dalla Giunta Regionale ai sensi del medesimo comma 6.

## SCHEDA N. 21

(all. Schemi n. 21/a, 21/b, 21/c, 21/d)

<b>Rif. normativo</b>	D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 2
<b>Oggetto</b>	Aree esenti
<b>Documento</b>	<i>Norme Tecniche di Attuazione – serie C Territorio comunale - Ambiti urbani</i>
<b>Numero tavola</b>	C 01-02-03 C da 04 a 27
<b>Art/paragrafo</b>	Art. 68.3

Le tavole della serie C riportano i vincoli operanti ex lege. Per quanto riguarda i vincoli paesaggistici di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, sono riportati i perimetri delle aree in esenzione dal vincolo paesaggistico ai sensi della norma di legge in materia sulla base del rilievo del 1981 e PRG 1996. Tuttavia, tenuto conto dell'importanza dell'individuazione esatta di tali perimetri in esenzione, occorre effettuare una verifica alla situazione reale con gli azionamenti adeguati.

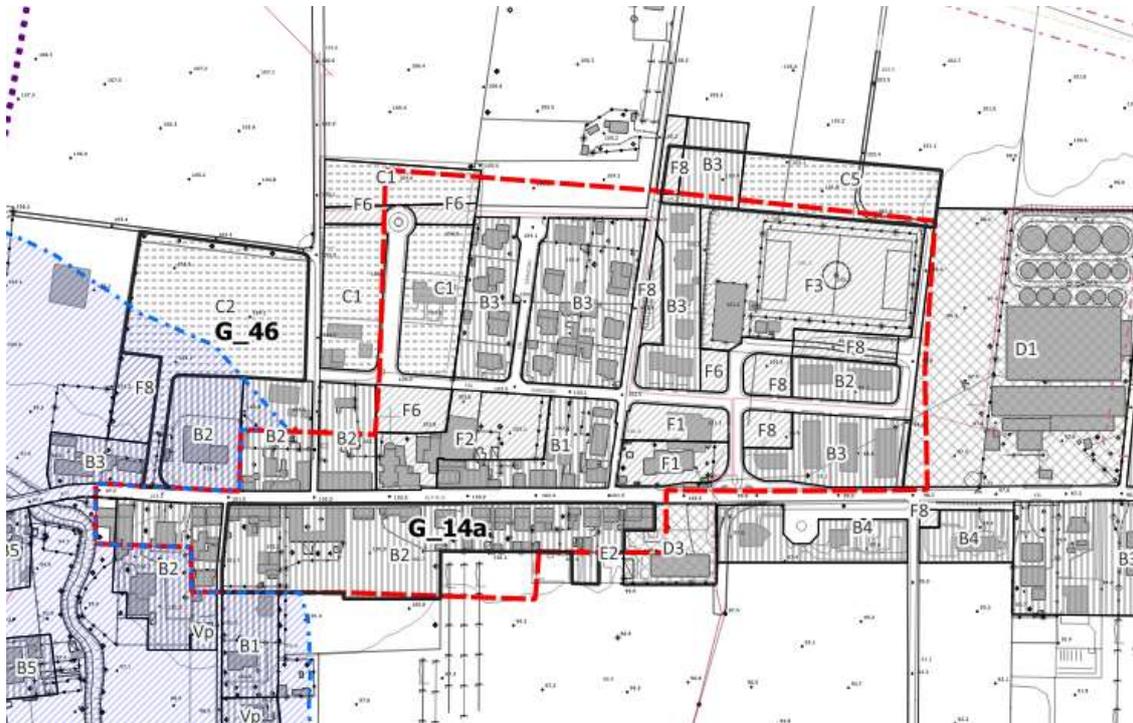
### MODALITA' DI ADEGUAMENTO

In fase di recepimento è stata effettuata una verifica puntuale dell'esatto allineamento dei perimetri in esenzione con le zonizzazioni di PIANO, riportandoli con aderenza allo stato dei luoghi.

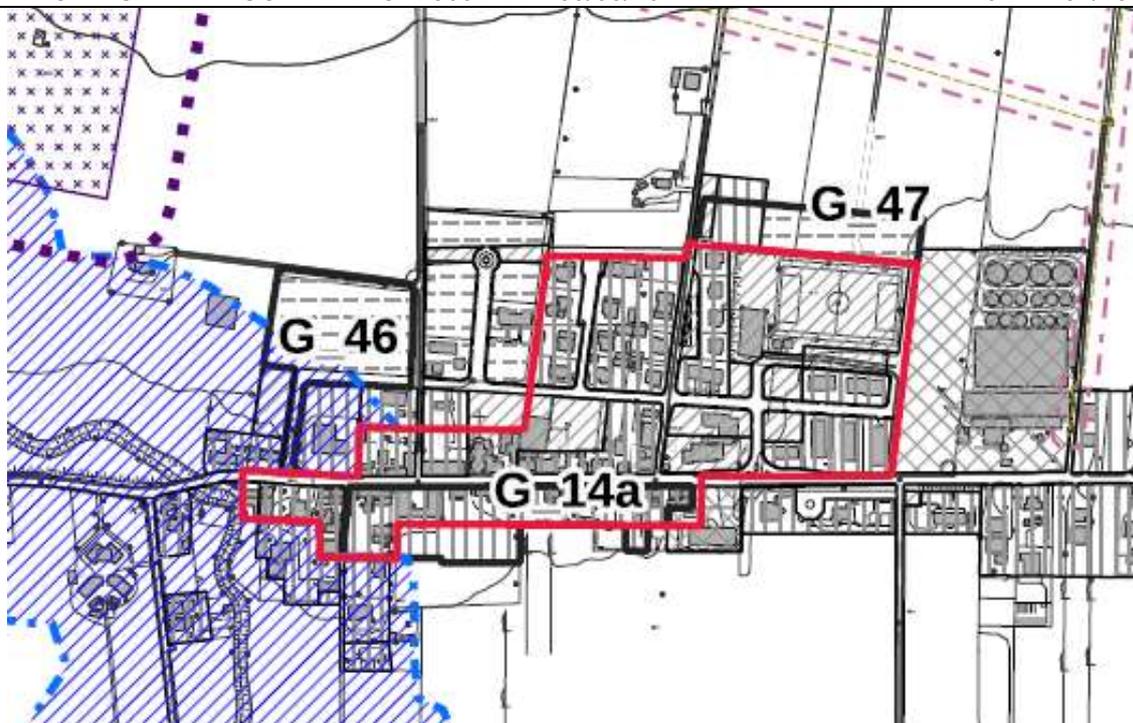
Vengono di seguito riportati i quadri di raffronto delle precisazioni grafiche.

**SCHEMA GRAFICO 21/a**  
QUADRO COMPARATIVO | Stralcio Tav. C-24

ADOZIONE DEFINITIVA CON DCC. N. 43 DEL 26/10/2023



ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ADEGUAMENTO AL PARERE N.1/2024 DELLA  
PROVINCIA DI ANCONA - PROT. 8692 DEL 09/03/2024 - AI SENSI DELL'ART.26 L.R. 34/1992



### **SCHEMA GRAFICO 21/b**

QUADRO COMPARATIVO | Stralcio Tav. C-25

ADOZIONE DEFINITIVA CON DCC. N. 43 DEL 26/10/2023

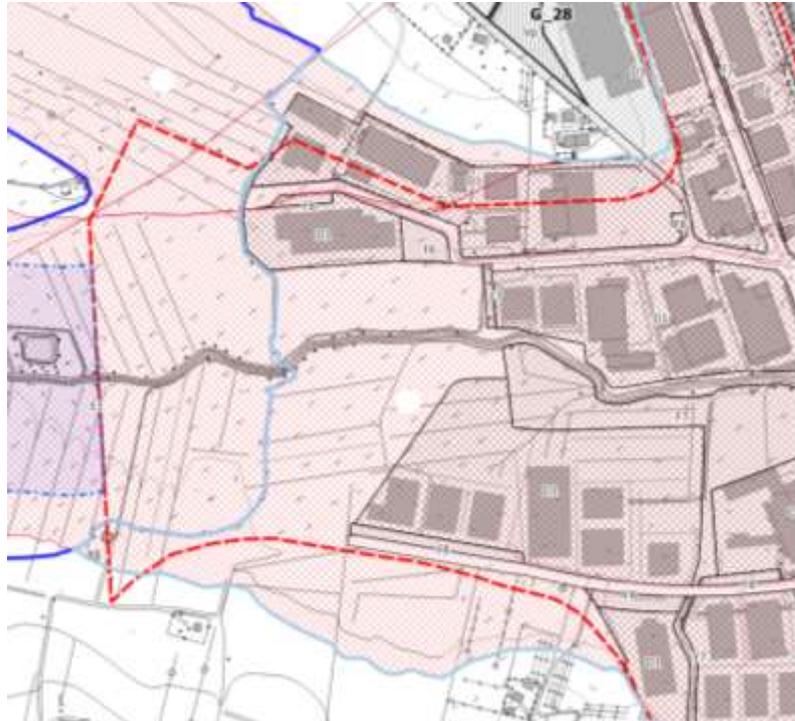


ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ADEGUAMENTO AL PARERE N.1/2024 DELLA  
PROVINCIA DI ANCONA - PROT. 8692 DEL 09/03/2024 - AI SENSI DELL'ART.26 L.R. 34/1992

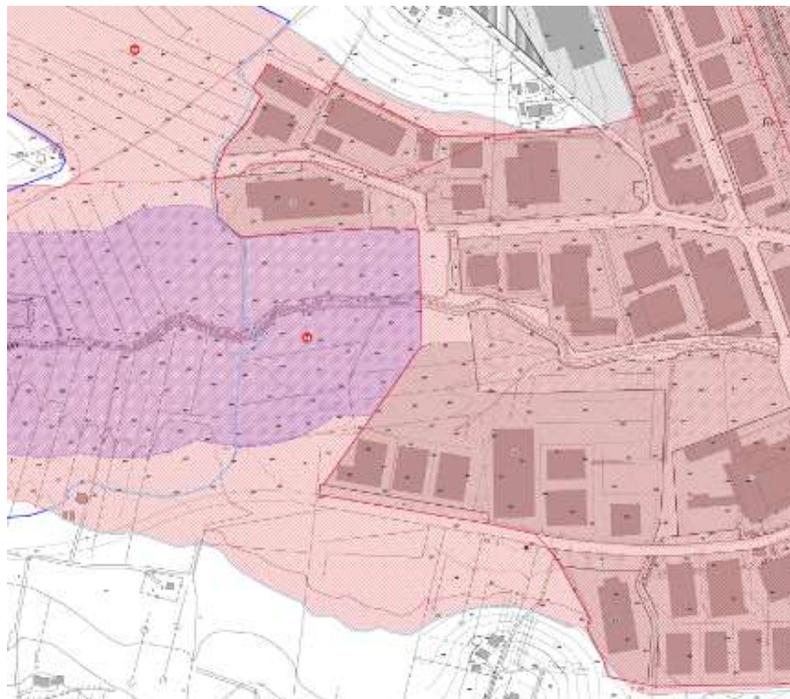


**SCHEMA GRAFICO 21/c**  
QUADRO COMPARATIVO | Stralcio Tav. C-10

ADOZIONE DEFINITIVA CON DCC. N. 43 DEL 26/10/2023



ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ADEGUAMENTO AL PARERE N.1/2024 DELLA  
PROVINCIA DI ANCONA - PROT. 8692 DEL 09/03/2024 - AI SENSI DELL'ART.26 L.R. 34/1992

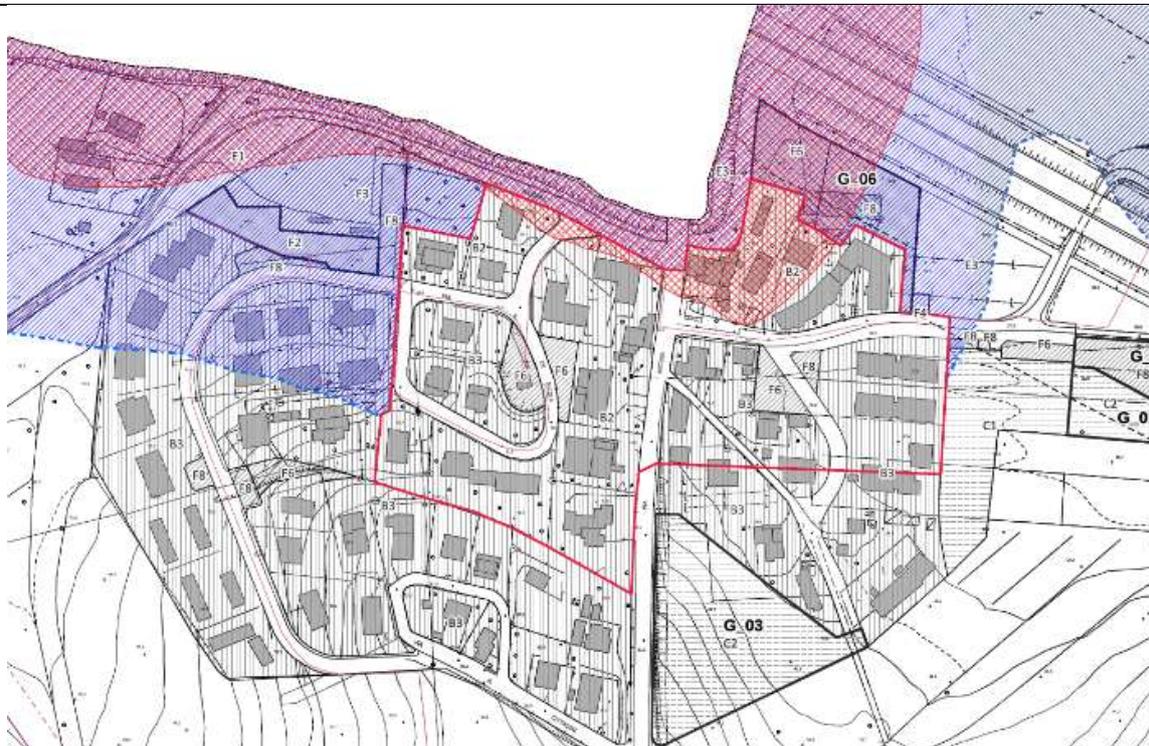


**SCHEMA GRAFICO 21/d**  
QUADRO COMPARATIVO | Stralcio Tav. C-04

ADOZIONE DEFINITIVA CON DCC. N. 43 DEL 26/10/2023



ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ADEGUAMENTO AL PARERE N.1/2024 DELLA  
PROVINCIA DI ANCONA - PROT. 8692 DEL 09/03/2024 - AI SENSI DELL'ART.26 L.R. 34/1992



## SCHEDA N. 22

<b>Rif. normativo</b>	L.R. 34/1992 – D.M. 1444/68
<b>Oggetto</b>	Schede di assetto preliminare
<b>Documento</b>	<i>AS1 - Schede di assetto preliminare – Tavole Territorio Comunale zonizzazione - Ambiti Urbani zonizzazione</i>
<b>Numero tavola</b>	AS1, A01-A027

### Rilievo:

L'art. 32 delle NTA denominato Schede di assetto preliminare rimanda alla definizione di specifiche schede di assetto preliminare contenute l'elaborato AS1, nelle quali sono contenuti e disciplinati con differenti livelli di cogenza i limiti degli interventi, i parametri urbanistici specifici, gli indici, gli Ambiti per nuove edificazioni, le dotazioni per interventi ambientali, le prescrizioni specifiche in fase attuativa. Da una verifica generale risulta che alcuni perimetri delle aree soggette a dette previsioni non sono precisamente rispondenti ai perimetri riportati nelle tavole degli azionamenti. È necessario effettuare una revisione al fine di accertare una esatta corrispondenza fra questi elaborati, al fine di non generare confusione nell'interpretazione della prevalenza del perimetro esatto.

### MODALITA' DI ADEGUAMENTO

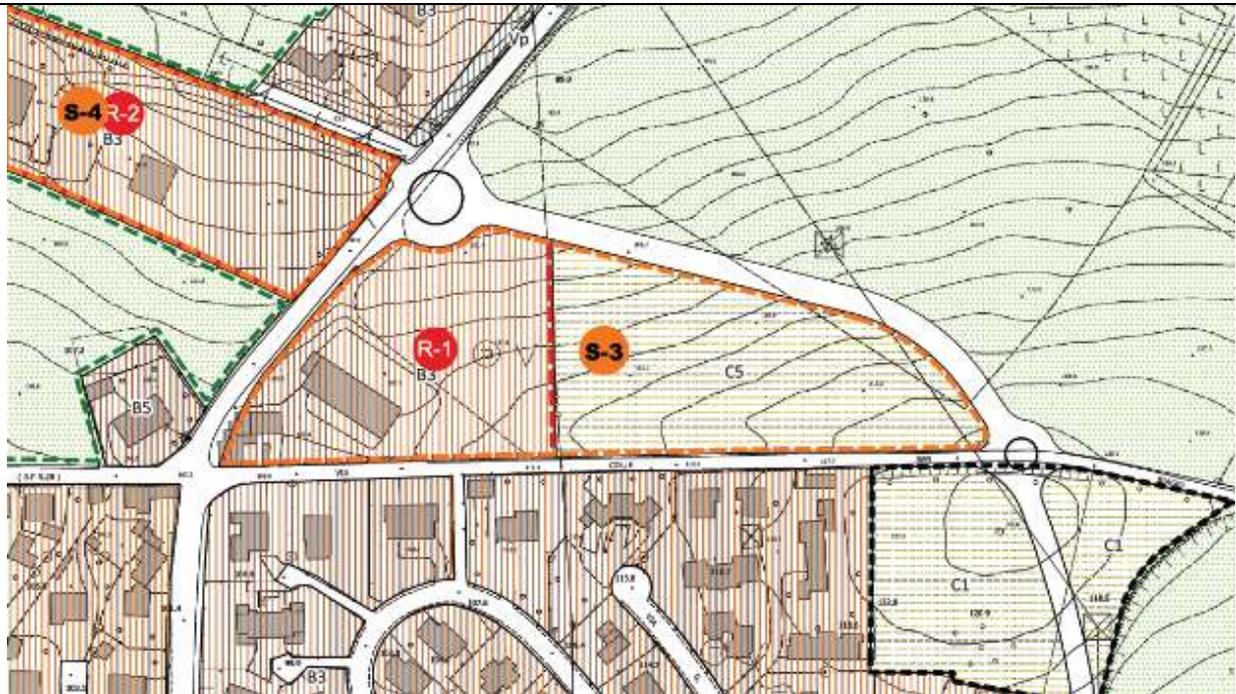
In fase di recepimento è stata effettuata una verifica puntuale dei perimetri delle Schede di Assetto (elaborato AS1) e degli ambiti di rigenerazione (elaborato AS2) allineandoli con i perimetri riportati nelle tavole degli azionamenti

Vengono di seguito riportati i quadri di raffronto delle precisazioni grafiche: Stralcio Tav. A-06; AS2 - MODIFICA SCHEDA R-01

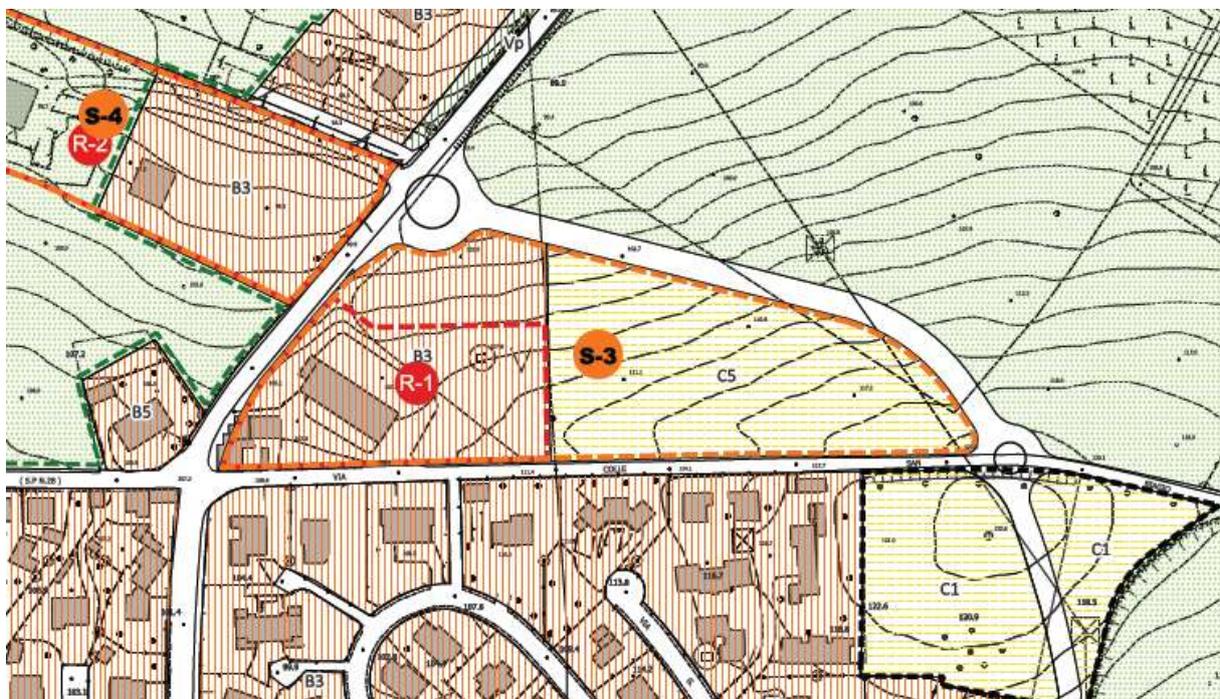
## SCHEMA GRAFICO 22

QUADRO COMPARATIVO | Stralcio Tav. A-06

ADOZIONE DEFINITIVA CON DCC. N. 43 DEL 26/10/2023



ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ADEGUAMENTO AL PARERE N.1/2024 DELLA  
PROVINCIA DI ANCONA - PROT. 8692 DEL 09/03/2024 - AI SENSI DELL'ART.26 L.R. 34/1992



## AS2 - MODIFICA SCHEDA R-01 QUADRO COMPARATIVO

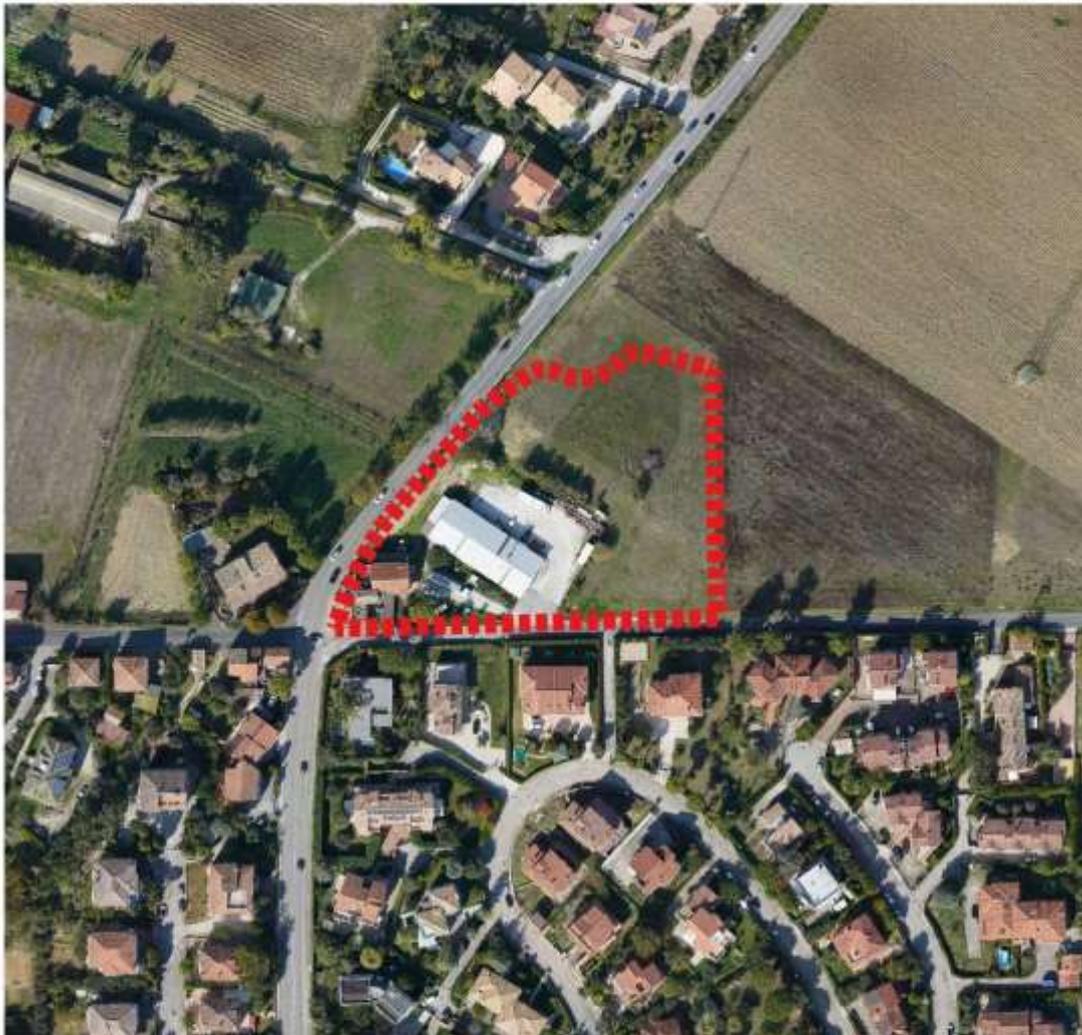
ADOZIONE DEFINITIVA CON DCC. N. 43 DEL 26/10/2023



Area n. R01

02| Loc. San Biagio

**AMBITO DI RIGENERAZIONE**



Legenda



Limite ambito di rigenerazione [Art. 34 Nta]  
via Colle San Biagio - via Ancona

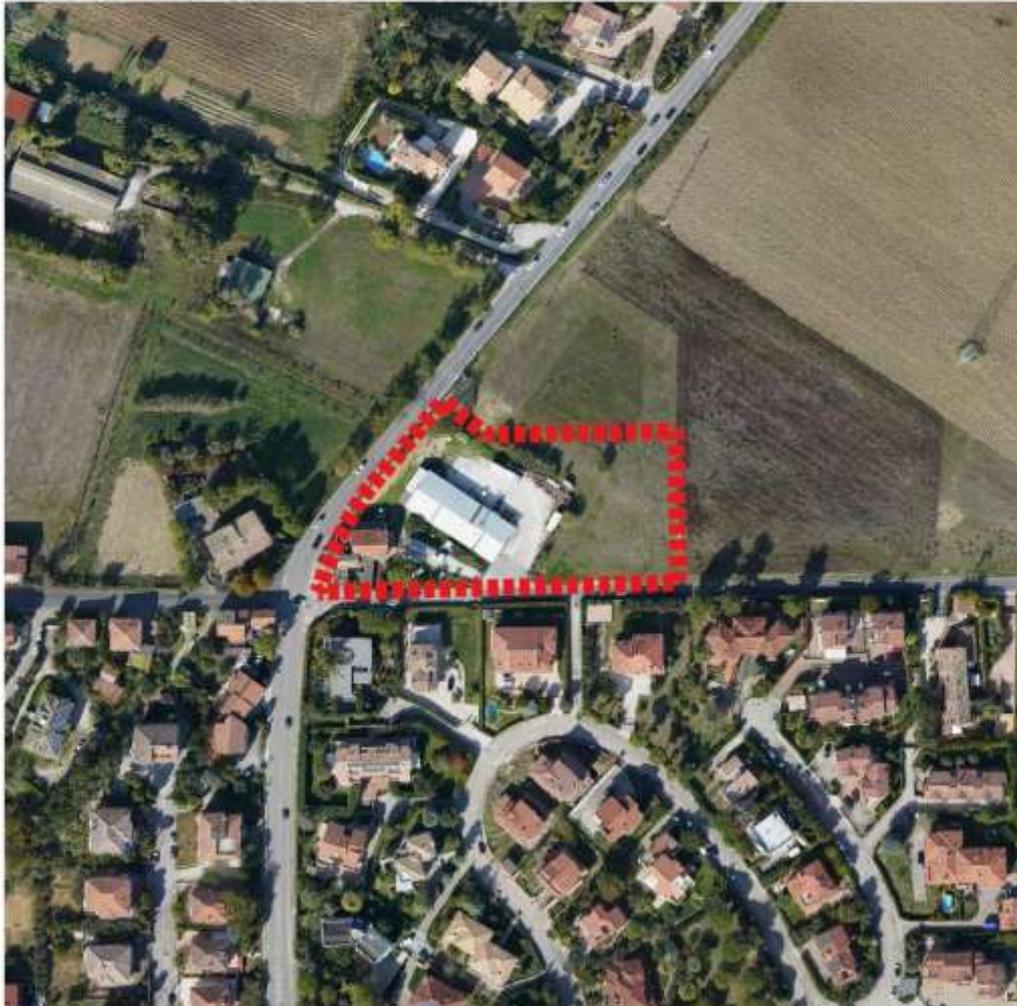
ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ADEGUAMENTO AL PARERE N.1/2024 DELLA  
PROVINCIA DI ANCONA - PROT. 8692 DEL 09/03/2024 - AI SENSI DELL'ART.26 L.R. 34/1992



Area n. R01

02| Loc. San Biagio

**AMBITO DI RIGENERAZIONE**



Legenda



Limite ambito di rigenerazione [Art. 34 Nta]  
via Colle San Biagio - via Ancona

## SCHEDA N. 23

<b>Rif. normativo</b>	L.R. 34/1992 – D.M. 1444/68
<b>Oggetto</b>	Trasformazioni coordinate
<b>Documento</b>	AS2 - <i>Ambiti di rigenerazione urbana e trasformazioni coordinate</i>
<b>Numero tavola</b>	AS2
<b>Art/paragrafo</b>	SCHEDA T-30

In riferimento al documento del progetto di Piano AS2, Ambiti di rigenerazione urbana e trasformazioni coordinate, nella scheda delle Trasformazioni coordinate per l'area n. T-30, si segnala che il volume massimo indicato tra i parametri urbanistici è di 1.000 mc/mq. Dovrà essere corretta l'unità di misura, al fine di non creare dubbi sull'esatto valore in termini di cubatura spendibili per questa area di trasformazione.

### MODALITA' DI ADEGUAMENTO

In fase di recepimento è stata effettuata una verifica ed è stato eliminato il refuso di testo nella Scheda di trasformazione coordinata T-30 il parametro urbanistico del Volume massimo è stato modificato nel seguente modo:

Vol max = 1.000 mc

*Modifica grafica, elaborato: AS2 - "Ambiti di rigenerazione urbana e trasformazioni coordinate"*

## AS2 - MODIFICA SCHEDA T-30 QUADRO COMPARATIVO

ADOZIONE DEFINITIVA CON DCC. N. 43 DEL 26/10/2023

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



Area n. **T30**

### 16 | Loc. Centro Storico **INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE COORDINATO**

<b>Obiettivo dell'intervento di trasformazione coordinate in Accordo Pubblico-Privato.</b>	L'intervento edilizio dovrà prevedere la realizzazione di un percorso pedonale di risalita adiacente alla risalita meccanizzata all'interno della zona individuata dal PIANO come F7*; l'allargamento della sezione stradale di via C. Colombo per la realizzazione della fermata dell'autobus nella zona F2 adiacente
<b>Zona di PIANO</b>	Zona A2 art. 11.3 Nta
<b>Modalità di attuazione:</b>	Intervento diretto e/o convenzionato di cui all'art.3 NTA.
<b>Destinazione d'uso:</b>	r1; r2; Vp; i1; i2; i3; usi v: da 1 a 9; s4; s5; s8; s9
<b>Usi regolati:</b>	in analogia agli "usi prevalenti" di cui ai punti 8.2 – 8.3 – 8.4 delle NTA del PPCS sono consentiti: Max. 50%: c1; c2; c9; c11; c12; c13a); d1; d3;  Max.50%: s1; s2; s3; s6; s7 consentiti secondo le modalità previste all'art. 4 delle presenti NTA
<b>Parametri urbanistici:</b>	<b>Per interventi di nuova costruzione:</b> Vol max = 1.000 mc/mq IC max = 0,45 mq/mq H.max = non superiore all'altezza degli edifici adiacenti
<b>distanze distacchi</b>	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
<b>indicatori ambientali</b>	<b>Per interventi di NC e RIS.03:</b> BAF min. = 0,60 IP min. = 50 n./Ha
<b>Categorie di intervento</b>	NC - Nuova costruzione
<b>Prescrizioni specifiche:</b> 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. Dovranno essere rispettati gli indirizzi di cui all'elaborati D1: "Indirizzi qualitativi per le trasformazioni interventi in ambiti di tutela paesistico-ambientale"	

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ADEGUAMENTO AL PARERE N.1/2024 DELLA  
PROVINCIA DI ANCONA - PROT. 8692 DEL 09/03/2024 - AI SENSI DELL'ART.26 L.R. 34/1992

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



Area n. T30

**16|** Loc. Centro Storico **INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE COORDINATO**

<b>Obiettivo dell'intervento di trasformazione coordinate in Accordo Pubblico-Privato.</b>	L'intervento edilizio dovrà prevedere la realizzazione di un percorso pedonale di risalita adiacente alla risalita meccanizzata all'interno della zona individuata dal PIANO come F7"; l'allargamento della sezione stradale di via C. Colombo per la realizzazione della fermata dell'autobus nella zona F2 adiacente
<b>Zona di PIANO</b>	Zona A2 art. 11.3 Nta
<b>Modalità di attuazione:</b>	Intervento diretto e/o convenzionato di cui all'art.3 NTA.
<b>Destinazione d'uso:</b>	r1; r2; Vp; i1; i2; i3; usi v: da 1 a 9; s4; s5; s8; s9
<b>Usi regolati:</b>	in analogia agli "usi prevalenti" di cui ai punti 8.2 – 8.3 – 8.4 delle NTA del PPCS sono consentiti; Max. 50%: c1; c2; c9; c11; c12; c13a); d1; d3;  Max.50%: s1; s2; s3; s6; s7 consentiti secondo le modalità previste all'art. 4 delle presenti NTA
<b>Parametri urbanistici:</b>	<b>Per interventi di nuova costruzione:</b> Vol max = 1,000 mc IC max = 0,45 mq/mq H.max = non superiore all'altezza degli edifici adiacenti
<b>distanze distacchi</b>	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
<b>indicatori ambientali</b>	<b>Per interventi di NC e RIS.03:</b> BAF min. = 0,60 IP min.= 50 n./Ha
<b>Categorie di intervento</b>	NC - Nuova costruzione
<b>Prescrizioni specifiche:</b> 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. Dovranno essere rispettati gli indirizzi di cui all'elaborati D1: "Indirizzi qualitativi per le trasformazioni interventi in ambiti di tutela paesistico-ambientale"	

## SCHEDA N. 24

Rif. normativo	Art.2 D.I. 2 Aprile 1968, n.1444
Oggetto	Zone Territoriali Omogenee – zone B di completamento
Documento	Relazione illustrativa - Tavole delle Z.T.O. serie A

### RILIEVO:

Il Piano Urbanistico Comunale ha individuato alcune nuove zone B di completamento e ha confermato alcune zone B già previste dal vigente PRG. Da una verifica degli elaborati e dal confronto con la situazione dello stato dei luoghi, alcune zone B (cfr. schemi grafici allegati 25/a, 25/b, 25/d, 25/e, 25/g, 25/h, 25/i, 25/l, 25/m, 25/n, 25/o) sembrerebbero non rispettare i requisiti minimi di cui all'art.2 del D.M.1444/68 e comunque non sono state inserite nella verifica effettuata nella relazione illustrativa al Piano.

Giova ricordare che il problema dell'individuazione delle zone B riguarda in particolar modo le parti del territorio comunale non collocate organicamente nei tessuti consolidati. Difatti la finalità a cui intende rispondere il decreto menzionato è quello per cui le quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive "...vanno reperiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, ovvero su aree accessibili tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e dell'organizzazione dei trasporti pubblici..." (art.4 D.M.1444/68).

#### RILIEVO 24.1:

In virtù di ciò si rileva che le zone B del PRG possono mantenere questa classificazione nei seguenti casi:

- rispondono ai requisiti minimi di cui all'art.2 del D.M.1444/68, (le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq) purché siano state realizzate le opere di urbanizzazione;
- non rispondono pienamente ai requisiti minimi di cui all'art.2 del D.M.1444/68 purché gli edifici attualmente esistenti abbiano una superficie coperta non inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona, siano urbanizzate e la non corrispondenza al decreto ministeriale derivi dall'applicazione di indici e parametri urbanistico-edilizi previsti da precedenti strumenti urbanistici generali comunali.

L'A.C. è tenuta ad operare una verifica, fermo restando le zone B derivanti dall'individuazione effettuata nei previgenti strumenti urbanistici, su tutte le zone B residenziali di completamento (o come diversamente codificate dal PRG) per accertare quanto sopra riportato, sulle superfici fondiarie, e sulle superfici territoriali, così come definite dall'art. 13 del R.E.T., volta a confermare la classificazione effettuata per queste zone territoriali omogenee.

#### RILIEVO 24.2:

Nella relazione illustrativa del Piano Urbanistico Comunale, nel paragrafo "criteri per il riconoscimento della ZTO B in zona agricola", vengono descritti i criteri guida del Piano di riconoscimento delle zone B di completamento del D.M. 1444/68 (cfr. art. 2 del DM 1444/68: "*le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq*").

Vengono quindi stabilite dal Piano Comunale adottato, le sottozone B3: "*ovvero aree edificate esistenti a prevalente funzione residenziale poste in adiacenza delle infrastrutture principali e con caratteri insediativi articolati in nuclei di completamento già infrastrutturati per i quali, oltre al recupero del patrimonio esistenti e la riconfigurazione volumetriche di spazi pertinenziali e aree a verde privato possono essere favoriti completamenti puntuali ed edificazioni aggiuntive che supportino il recupero rigenerativo e permettano un complessivo inserimento paesaggistico rispetto agli elementi primari del paesaggio rurale*" e le sottozone B4: "*ovvero aree edificate esistenti a prevalente funzione residenziale poste in prossimità delle infrastrutture principali e ambiti rurali caratterizzati dalla presenza di elementi di tutela orientati alla valorizzazione dei sistemi morfologici collinari per i quali è favorito il recupero del patrimonio esistenti e la riconfigurazione plano-volumetriche di spazi pertinenziali, annessi e aree a*

*verde privato che ne supportino il recupero rigenerativo e un migliore inserimento paesaggistico rispetto agli elementi primari del paesaggio”.*

Per queste due classificazioni sono previsti interventi che arrivano fino alla nuova costruzione ed indice edificatorio che, per le B3, è pari a 0,90 mc/mq e, per le B4, è pari a 0,60 mc/mq. Poi il Piano classifica una ulteriore sottozona, la B5, per cui non è previsto un indice edificatorio, ma è confermata la volumetria esistente e gli interventi consentiti possono arrivare fino alla ristrutturazione RIS. 01 e 02. Fermo restando questa classificazione e i criteri guida che hanno portato ad una conferma di alcune zone B del vigente PRG e l'individuazione di nuove zone B, anche a seguito dell'accoglimento di osservazioni, si rileva che per talune perimetrazioni previsti nel Piano adottato, non risulta riconoscibile la coerenza ai principi come sopra espressi. A titolo di esemplificazione si confrontino le previsioni riportate negli schemi grafici allegati alla presente scheda: schema 24/b, 24/c, 24/e, 24/f, 24/n, 24/o.

#### **RILIEVO 24.3:**

Infine, è necessario evidenziare che le zone B, come sopra classificate, sia come conferma delle previsioni del vigente PRG, che come nuova individuazione, in alcuni casi, vanno a ricomprendere edifici censiti dal censimento dei fabbricati rurali (cfr. ad esempio schemi 24/b, 24/c, 24/h, 24/i, 24/n, 24/o). Oltre a ritenere che l'individuazione di un lotto isolato di zona B ricomprendente un edificio rurale censito, difficilmente possa ritenersi ascrivibile ad una categoria di “zona di completamento della forma urbana”, per tutte le zone B individuate, le norme del censimento dei fabbricati rurali, indipendentemente dalla nuova classificazione, dallo stato di degrado dell'immobile e dalla perdita del requisito di ruralità e accatastamento a civile abitazione, sono sempre e comunque prevalenti, essendo norme specifiche di tutela del PRG adeguato al PPAR finalizzate alla conservazione del patrimonio rurale o ex rurale, di valore storico ancorché solo documentario.

### **MODALITA' DI ADEGUAMENTO**

#### **RILIEVO 24.1:**

**Con riferimento agli schemi grafici n. 24/b; 24/d; 24/f; 24/g; 24/l; 24/m; 24/n e 24/o** del parere è stato effettuato l'adeguamento con modifica normativa, in particolare

In fase di recepimento è stata effettuata una verifica puntuale delle nuove zone B ad esclusione di quelle che derivano dal PRG 2008 o dai precedenti strumenti urbanistici e di quelle che hanno subito una modifica alla geometria a seguito di previsioni non più attuabili mantenendo inalterata la estensione della superficie (schemi grafici **24/e 24/l 24/i**). Nella relazione di PIANO è stata integrata la tabella a pag. 27 con la verifica anche delle zone B aggiunte a seguito dell'accoglimento delle osservazioni ed aggiornata la planimetria allegata adeguando i perimetri laddove necessario:

Lo schema grafico **24/a** viene modificato in riduzione in conformità con il perimetro del PRG 2008 modificato con variante puntuale approvata con D.C.C n.60 del 2017 a correzione di mero errore grafico nella tavola A08.

Lo schema grafico **24/h**: viene modificata la zona B3 in riduzione fino al raggiungimento dei limiti di cui all'art.2 D.M 1444/68 e la restante parte viene destinata a verde privato, sottozona VP, come da schema grafico comparativo allegato

#### **RILIEVO 24.3**

**Con riferimento agli schemi grafici n. 24/c; 24/g; 24/h; 24/i; 24/n; 24/o** del parere è stato effettuato l'adeguamento con modifica normativa, in particolare:

In fase di recepimento è stato integrato l'articolo **Art. 11 – Zone residenziali di completamento – B ; Art. 12 – Zone residenziali di espansione – C; Art. 13 – Definizione delle zone D; Art. 21 – Definizione delle zone F** riportando la seguente dicitura tra le prescrizioni specifiche:

***“Tutele manufatti storici di pregio: Gli interventi sui manufatti del patrimonio edilizio rurale, catalogati nel censimento del 1988 ed individuati negli elaborati Serie B tavv.01-27, anche se ricadenti in zone diverse dalle zone E, sono disciplinati dall'art. 51.2 – Manufatti del patrimonio edilizio rurale, che prevale sulle disposizioni di zona.”***

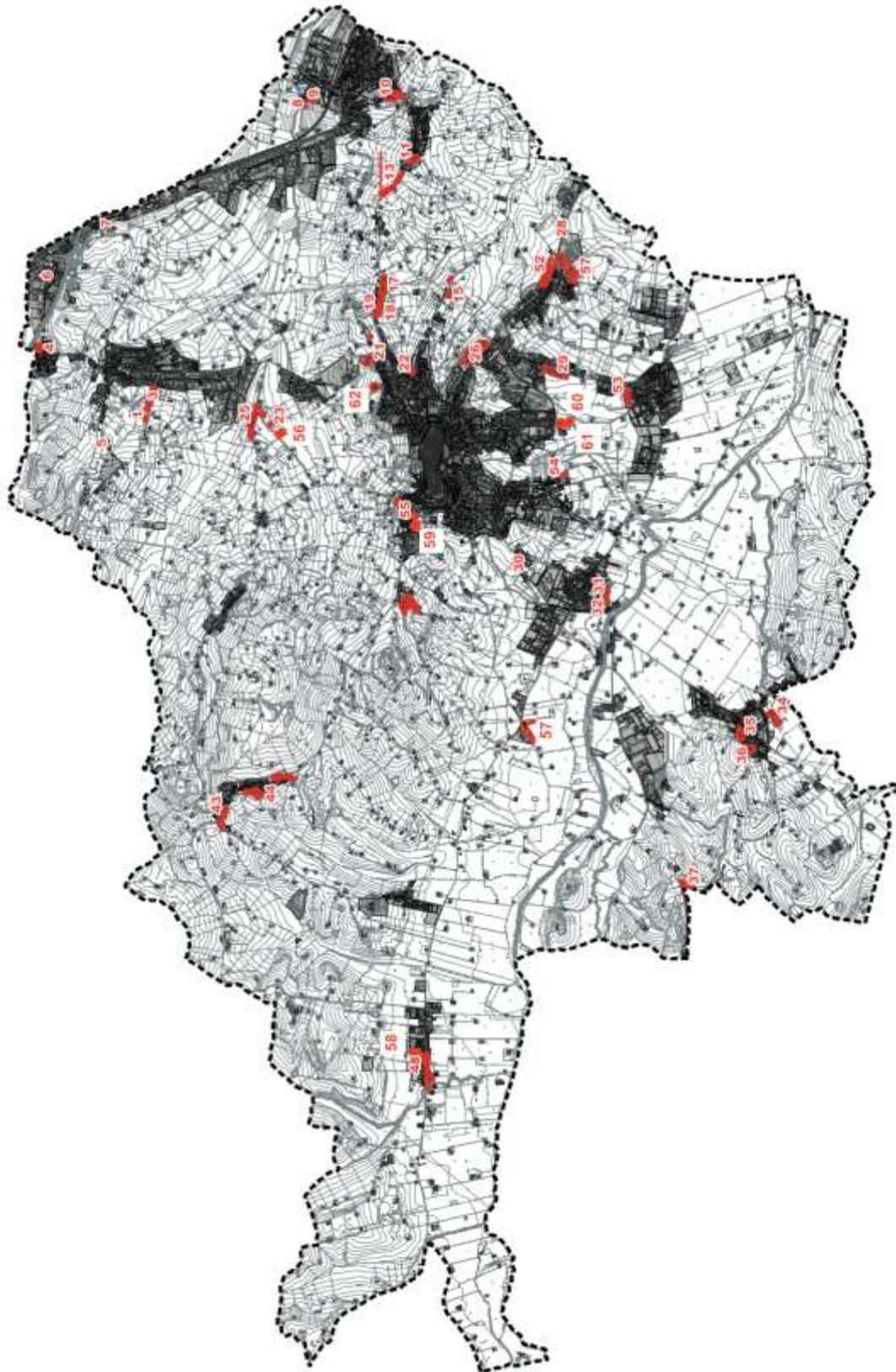
## RILIEVO 24.1

Stralcio Relazione di PIANO tabella a pag. 27

ID	CONTESTO	SUPERFICIE AREA [mq]	SUPERFICIE COPERTA Sc [mq]	VERIFICA
1	SAN BIAGIO	1406	236	Sc > 12,5%
2	SAN BIAGIO	1705	358	Sc > 12,5%
3	SAN BIAGIO	14624	2074	Sc > 12,5%
4	ASPIO			Sc > 12,5%
5	MONTEGALLO	2101	273	Sc > 12,5%
6	ASPIO	2353	298	Sc > 12,5%
7	OSIMO STAZIONE	3110	431	Sc > 12,5%
8	OSIMO STAZIONE	483	203	Sc > 12,5%
9	OSIMO STAZIONE	8306	1139	Sc > 12,5%
10	OSIMO STAZIONE	17319	2217	Sc > 12,5%
11	ABBADIA	8326	1435	Sc > 12,5%
12	ABBADIA	1630	302	Sc > 12,5%
13	ABBADIA	2617	632	Sc > 12,5%
14	ABBADIA	8886	1134	Sc > 12,5%
15	OSIMO EST	2070	309	Sc > 12,5%
16	OSIMO EST	2832	370	Sc > 12,5%
17	OSIMO EST	14188	1790	Sc > 12,5%
18	OSIMO EST	8947	1126	Sc > 12,5%
19	OSIMO EST	4332	545	Sc > 12,5%
20	OSIMO EST	1495	188	Sc > 12,5%
21	OSIMO EST	12291	1542	Sc > 12,5%
22	OSIMO EST	5874	634	Sc > 12,5%
23	SAN BIAGIO	2006	310	Sc > 12,5%
24	SAN BIAGIO	2824	361	Sc > 12,5%
25	SAN BIAGIO	21885	2781	Sc > 12,5%
26	OSIMO SUD	42847	6380	Sc > 12,5%
27	SAN SABINO	27160	3395	Sc > 12,5%
28	SAN SABINO	4510	569	Sc > 12,5%
29	OSIMO SUD	21909	2750	Sc > 12,5%
30	PADIGLIONE	3762	478	Sc > 12,5%
31	PADIGLIONE	5532	901	Sc > 12,5%
32	PADIGLIONE	2184	331	Sc > 12,5%
33	PASSATEMPO B1-1	7135	899	Nota*
34	PASSATEMPO B1-1	7769	983	Sc > 12,5%
35	PASSATEMPO	8642	1764	Sc > 12,5%
36	PASSATEMPO	9812	1256	Sc > 12,5%

37	MONTORO	5971	747	Sc > 12,5%
38	MONTE SANTO PIETRO	2414	358	Sc > 12,5%
39	MONTE SANTO PIETRO	8445	1097	Sc > 12,5%
40	MONTE SANTO PIETRO	13616	1929	Sc > 12,5%
41	MONTE SANTO PIETRO	1909	319	Sc > 12,5%
42	SAN PATERNIANO	6122	919	Sc > 12,5%
43	SAN PATERNIANO	6494	813	Sc > 12,5%
44	SAN PATERNIANO	2766	348	Sc > 12,5%
45	SAN PATERNIANO	11580	1924	Sc > 12,5%
46	SAN PATERNIANO	6123	620	Sc > 12,5%
47	SAN PATERNIANO	3006	394	Sc > 12,5%
48	CASENUOVE	4371	1515	Sc > 12,5%
49	CASENUOVE	11150	2272	Sc > 12,5%
50	CASENUOVE	1596	210	Sc > 12,5%
51	CASENUOVE	6526	1830	Sc > 12,5%
52	SAN SABINO	26380	3433	Sc > 12,5%
53	CAMPOCAVALLO	11368	1706	Sc > 12,5%
54	OSIMO SUD	5734	571	Nota*
55	OSIMO OVEST BORGO	832	354	Sc > 12,5%
56	SAN BIAGIO	2796	357	Sc > 12,5%
57	PADIGLIONE	12624	1658	Sc > 12,5%
58	CASENUOVE	6510	1008	Sc > 12,5%
59	OSIMO SUD	6962	1241	Nota*
60	OSIMO SUD	3532	462	Sc > 12,5%
61	OSIMO SUD	2265	261	Sc > 12,5%
62	OSIMO EST	5006	652	Sc > 12,5%

\*Nota: Zone B PRG 2008 oggetto di precisazione grafica senza incremento di SF



**RILIEVO 24.1**

**SCHEMA GRAFICO 24/a**

QUADRO COMPARATIVO | Stralcio Tav. A-08

ADOZIONE DEFINITIVA CON DCC. N. 43 DEL 26/10/2023



ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ADEGUAMENTO AL PARERE N.1/2024 DELLA  
PROVINCIA DI ANCONA - PROT. 8692 DEL 09/03/2024 - AI SENSI DELL'ART.26 L.R. 34/1992



**RILIEVO 24.1**

**SCHEMA GRAFICO 24/h**

QUADRO COMPARATIVO | Stralcio Tav. A-18

ADOZIONE DEFINITIVA CON DCC. N. 43 DEL 26/10/2023



ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ADEGUAMENTO AL PARERE N.1/2024 DELLA  
PROVINCIA DI ANCONA - PROT. 8692 DEL 09/03/2024 - AI SENSI DELL'ART.26 L.R. 34/1992



**RILIEVO 24.2:**

Con riferimento agli **scemi grafici n. 24/b; 24/f;** del parere è stato effettuato l'adeguamento in particolare: in fase di recepimento è stata effettuata una verifica puntuale di tutte le nuove zone B individuate dal PIANO, anche a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e sono state riclassificate in coerenza con i "criteri per il riconoscimento della ZTO B in zona agricola".

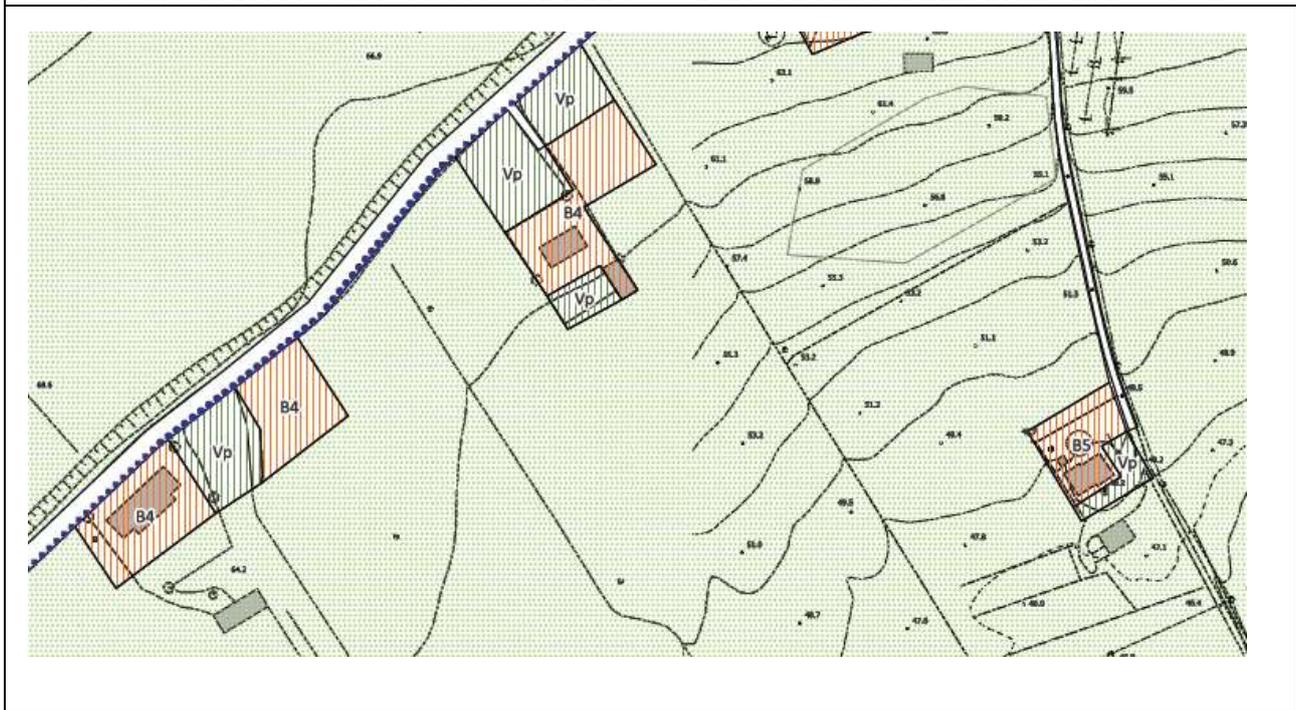
**SCHEMA GRAFICO 24/b**

QUADRO COMPARATIVO | Stralcio Tav. A-09

ADOZIONE DEFINITIVA CON DCC. N. 43 DEL 26/10/2023



ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ADEGUAMENTO AL PARERE N.1/2024 DELLA PROVINCIA DI ANCONA - PROT. 8692 DEL 09/03/2024 - AI SENSI DELL'ART.26 L.R. 34/1992



**SCHEMA GRAFICO 24/f**  
QUADRO COMPARATIVO | Stralcio Tav. A-14

ADOZIONE DEFINITIVA CON DCC. N. 43 DEL 26/10/2023



ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ADEGUAMENTO AL PARERE N.1/2024 DELLA  
PROVINCIA DI ANCONA - PROT. 8692 DEL 09/03/2024 - AI SENSI DELL'ART.26 L.R. 34/1992



## SCHEDA N. 25

<b>Rif. normativo</b>	Piano Territoriale di Coordinamento – Doc. D 4/1. Piano Paesistico Ambientale regionale
<b>Oggetto</b>	Zone Territoriali Omogenee – zona C5 di espansione residenziale
<b>Documento</b>	<i>Tavola azzonamenti A-09. Schede di Assetto preliminare AS1 - Tavola ambiti definitivi di tutela del PPAR B-09- Tavola trasposizione passiva degli indirizzi del PTC I2</i>
<b>Numero tavola</b>	Tav. A-1, A-09, AS1, B-09, B-1, I2

### Rilievo:

Il presente Piano Urbanistico Comunale individua una sottozona C5 di espansione residenziale a Nord del centro di Osimo, lungo la strada provinciale verso la frazione di San Biagio, previsione edificatoria guidata dalle schede di Assetto Preliminare, di cui al documento AS1 (cfr. Scheda 6).

Le previsioni residenziali in tal senso individuate, previste a nord del centro storico (già oggetto della variante generale 2006 e successiva variante parziale del 2012) propongono una notevole espansione residenziale (superficie territoriale di quasi 9 ha e zona fabbricabile fondiaria di 4 ha) che, riconfermando il modello insediativo dei previgenti strumenti urbanistici, va ad intaccare il versante nord (nord-est), andandosi a saldare con la zona artigianale a sud della frazione di San Biagio. Tale modello di sviluppo, risulta in contrasto con l'indirizzo 1.B.4 del Documento D 4/1 del P.T.C.. In particolare, la previsione residenziale lungo via D'Ancona, pur interessando l'ambito "B", evidenzia lo schema tipico delle aggregazioni lineari di fondovalle, che il PTC vuole contrastare. La logica che finora ha guidato tale sviluppo, e cioè la presenza dell'infrastruttura viaria (S.R. 361) e che ha determinato la crescita lungo la viabilità principale di insediamenti residenziali, produttivi, commerciali e di servizio, non può essere perpetrata fino a saldare, con una conurbazione pressoché continua indifferente ad ogni variazione morfologica, la frazione di San Biagio al centro storico. Tale scelta pianificatoria, che sancisce la definitiva perdita dell'identità residua del centro e la compromissione di ogni riconoscibilità del tessuto edilizio consolidato e del suo rapporto con il paesaggio circostante anche nel versante nord-est attualmente integro, non trova conformità negli indirizzi del PTC. Inoltre, il Piano, svolgendo le analisi in riferimento alla trasposizione dell'ambito definitivo di tutela del centro storico, ha incluso l'area nell'ambito definitivo di tutela orientata del centro storico. Tale previsione edificatoria contrasta con la scelta coerente con l'art. 39 delle NTA del PPAR, di leggere la percezione del centro storico nelle sue forme di tutela anche da questa porzione di territorio comunale, che racchiude la parte di paesaggio posto a nord del centro che ha mantenuto più integra l'identità e la riconoscibilità del centro storico di Osimo in rapporto con il paesaggio circostante.

### MODALITA' DI ADEGUAMENTO

In fase di recepimento è stata effettuata una verifica puntuale di tale scelta pianificatoria, in relazione alla conformità degli indirizzi del PTC; all'ambito definitivo di tutela orientata del centro storico e alle richiamate disposizioni di cui l'art. 39 delle NTA del PPAR.

In coerenza con gli indirizzi della pianificazione sovraordinata vigente viene modificata tale previsione insediativa mantenendo la continuità del territorio rurale esistente. Viene stralciata la scheda S06 dall'elaborato AS1.

Vengono di seguito riportati i quadri di raffronto delle precisazioni grafiche: Stralcio Tav. A-01

**SCHEMA GRAFICO 25/a**  
QUADRO COMPARATIVO | Stralcio Tav. A-01

ADOZIONE DEFINITIVA CON DCC. N. 43 DEL 26/10/2023



ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ADEGUAMENTO AL PARERE N.1/2024 DELLA  
PROVINCIA DI ANCONA - PROT. 8692 DEL 09/03/2024 - AI SENSI DELL'ART.26 L.R. 34/1992



## SCHEDA N. 26

<b>Rif. normativo</b>	Piano Territoriale di Coordinamento – Doc. D 4/1. Piano Paesistico Ambientale regionale
<b>Oggetto</b>	Zone Territoriali Omogenee – zone C5 di espansione residenziale
<b>Documento</b>	<i>Tavola azzonamenti A-12. Schede di Assetto preliminare AS1 - Tavola ambiti definitivi di tutela del PPAR B-12- Tavola trasposizione passiva degli indirizzi del PTC I2</i>
<b>Numero tavola</b>	Tav. A-1, A-12, AS1, B-12, B-1, I2

Il presente Piano Urbanistico Comunale individua due sottozone C5 di espansione residenziale a Ovest del centro di Osimo, lungo la strada provinciale in località Croce del Monte; la prima insistente su via Croce del Monte, e l'altra su via Molino Torre, previsioni edificatorie guidate dalle schede di Assetto Preliminare, di cui al documento AS1 (cfr. Scheda 17 e scheda 30).

Dal Punto di vista del Piano Territoriale di Coordinamento vigente, le previsioni edificatorie ricadono dell'Ambito Territoriale Omogeneo B, della bassa collina, dove l'indirizzo 1.B.4 del Documento D 4/1 del Piano provinciale, stabilisce specifici indirizzi volti a orientare la localizzazione delle nuove previsioni edificatorie.

Entrambe le previsioni risultano interferenti con gli ambiti definitivi di tutela integrale dei crinali, e di tutela orientata del centro storico. Inoltre, una parte della sottozona C5 su via Molino Torre è interessata dall'ambito per il potenziamento della Rete Ecologica Comunale, di cui all'art. 64 delle NTA del PRG.

In tal senso, si prende atto che, per quanto riguarda la previsione della C5 di cui alla scheda 17 del documento AS1, è stata ricercata una compatibilità della previsione con il contesto paesaggistico tutelato, nell'ambito di una ridefinizione del nucleo abitato esistente. La compatibilità per l'area C5, di cui alla scheda 30 del documento AS1, va invece ricercata nelle ricadute territoriali delle opere, con finalità pubbliche, connesse a detta previsione. Tuttavia, al fine di migliorare e ridurre l'interferenza con il contesto ambientale tutelato, l'A.C. valuti la possibilità progettuale di ridurre la previsione edificatoria, o in termini di consistenza o di occupazione di suolo, o di distribuzione sull'area e di collocazione del perimetro di sedime dei futuri fabbricati.

### MODALITA' DI ADEGUAMENTO

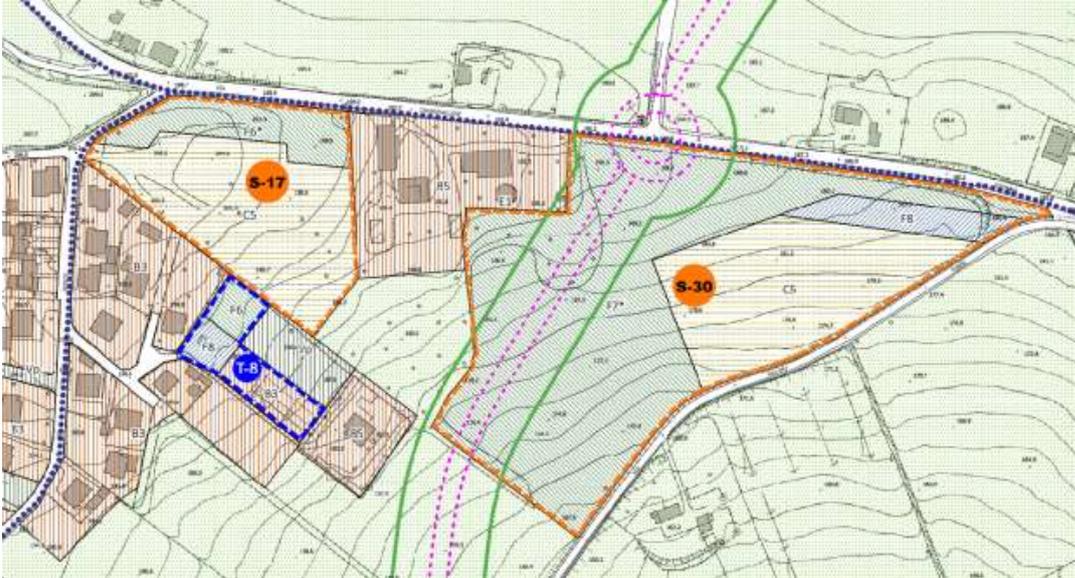
In fase di recepimento è stata effettuata una verifica puntuale delle aree in relazione alle disposizioni di indirizzo del Piano Territoriale di Coordinamento vigente, con riferimento dell'Ambito Territoriale Omogeneo B, della bassa collina, indirizzo 1.B.4 del Documento D 4/1 e le potenziali interferenti con gli ambiti definitivi di tutela integrale dei crinali, e di tutela orientata del centro storico.

Al fine di limitare le interferenze con gli ambiti di tutela e la coerenza con gli indirizzi del PTC sono state operate revisioni puntuali alle schede di assetto preliminari prevedendo riduzioni delle aree di massimo ingombro volumetrico, una revisione di occupazione di suolo e di distribuzione sull'area e di collocazione del perimetro di sedime dei futuri fabbricati della zona sottozona C5 su via Molino Torre in parte interessata dall'ambito per il potenziamento della Rete Ecologica Comunale, di cui all'art. 64 delle NTA del PRG.

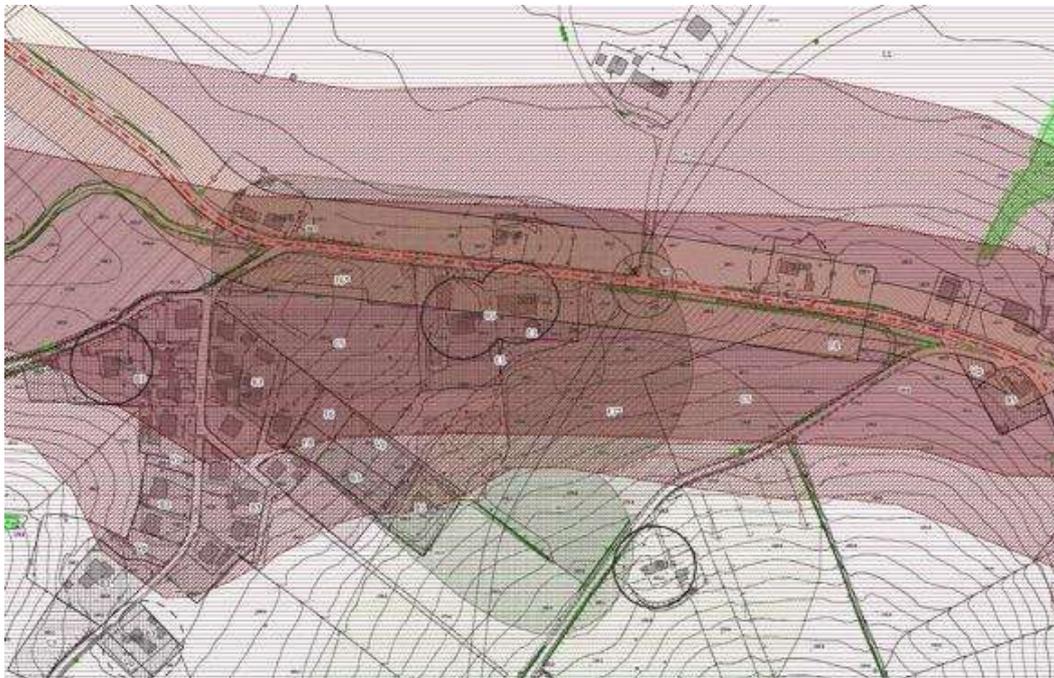
Vengono di seguito riportati i quadri di raffronto delle precisazioni grafiche della Scheda S30

**SCHEMA GRAFICO 26/a**  
ADOZIONE DEFINITIVA CON DCC. N. 43 DEL 26/10/2023

Stralcio Tav. A-12

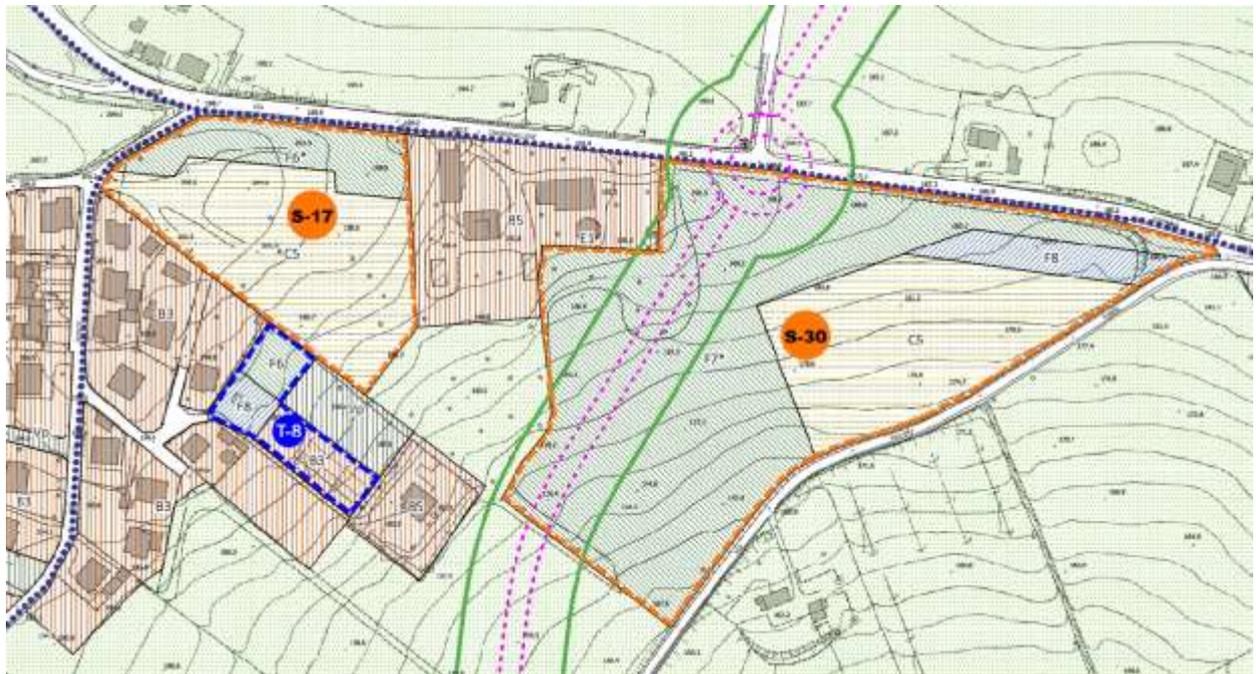


Stralcio Tav. B-12



**SCHEMA GRAFICO 26/a**  
QUADRO COMPARATIVO | Stralcio Tav. A-12

ADOZIONE DEFINITIVA CON DCC. N. 43 DEL 26/10/2023



ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ADEGUAMENTO AL PARERE N.1/2024 DELLA  
PROVINCIA DI ANCONA - PROT. 8692 DEL 09/03/2024 - AI SENSI DELL'ART.26 L.R. 34/1992



**AS1 - MODIFICA SCHEDA S-30**  
 QUADRO COMPARATIVO | inquadramento territoriale

ADOZIONE DEFINITIVA CON DCC. N. 43 DEL 26/10/2023



**12 | Loc. Osimo ovest**

Area residenziale via Molino Torre

**Scheda 30**

**INQUADRAMENTO TERRITORIALE**



**Legenda:**

- limite confine comunale
- limite sottile di assets (PUB. 22/196)
- limite sottile di piano (PUB. 8/196)

**Norme e parametri urbanistici**

Art. 10.1 No.	Zone CD (zona di destinazione globale)	
Art. 10.2 No.	Zone PD (zone per uso residenziale)	
Art. 10.3 No.	Zone PR (zone per uso rurale)	
<b>1. Parametri urbanistici generali</b>		
Art. 10.1 No.	Zone CD (zona di destinazione globale)	100%
Art. 10.2 No.	Zone PD (zona per uso residenziale)	100%
Art. 10.3 No.	Zone PR (zona per uso rurale)	100%
<b>2. Parametri urbanistici specifici</b> <p>Art. 10.1 No. 1. Parametri generali</p> <p>Art. 10.2 No. 1. Parametri specifici</p> <p>Art. 10.3 No. 1. Parametri specifici</p>		

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ADEGUAMENTO AL PARERE N.1/2024 DELLA PROVINCIA DI ANCONA - PROT. 8692 DEL 09/03/2024 - AI SENSI DELL'ART.26 L.R. 34/1992



**12 | Loc. Osimo ovest**

Area residenziale via Molino Torre

**Scheda 30**

**INQUADRAMENTO TERRITORIALE**



**Legenda:**

- limite confine comunale
- limite sottile di assets (PUB. 22/196)
- limite sottile di piano (PUB. 8/196)

**Norme e parametri urbanistici**

Art. 10.1 No.	Zone CD (zona di destinazione globale)	
Art. 10.2 No.	Zone PD (zone per uso residenziale)	
Art. 10.3 No.	Zone PR (zone per uso rurale)	
<b>1. Parametri urbanistici generali</b>		
Art. 10.1 No.	Zone CD (zona di destinazione globale)	100%
Art. 10.2 No.	Zone PD (zona per uso residenziale)	100%
Art. 10.3 No.	Zone PR (zona per uso rurale)	100%
<b>2. Parametri urbanistici specifici</b> <p>Art. 10.1 No. 1. Parametri generali</p> <p>Art. 10.2 No. 1. Parametri specifici</p> <p>Art. 10.3 No. 1. Parametri specifici</p>		

**AS1 - MODIFICA SCHEDA S-30**  
QUADRO COMPARATIVO | norme e indirizzi progettuali

ADOZIONE DEFINITIVA CON DCC. N. 43 DEL 26/10/2023



ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ADEGUAMENTO AL PARERE N.1/2024 DELLA PROVINCIA DI ANCONA - PROT. 8692 DEL 09/03/2024 - AI SENSI DELL'ART.26 L.R. 34/1992



## SCHEDA N. 27

(all. Schema n. 27/a)

Rif. normativo	Piano Territoriale di Coordinamento – Doc. D 4/1. Piano Paesistico Ambientale regionale	
Oggetto	Zone Territoriali Omogenee – zone C5 di espansione residenziale	
Documento	Tavola azzonamenti A-12. Schede di Assetto preliminare AS1 - Tavola ambiti definitivi di tutela del PPAR B-12- Tavola trasposizione passiva degli indirizzi del PTC I2	
Numero doc.	Doc. 19, 33, 50, 65, 247	
Numero tavola	Tav. A-2, A-16, B-16, B-2, I2	Schema grafico si

La previsione dell'area di espansione C4, zona di nuovi insediamenti extraurbani, si colloca lungo la strada provinciale S.P. n. 3, in un ambito pianeggiante e prettamente agricolo. L'area è inserita nell'ambito per il potenziamento della rete ecologica comunale ed è anche ricompresa nell'ambito V delle Pianure e Terrazzi Alluvionali e parte all'interno della fascia della Continuità Naturalistica del PTC. Inoltre, è inserita nell'ambito di unità di paesaggio agrario di interesse storico ambientale.

Tenuto conto che la previsione edificatoria risulta porsi in maniera non coerente con l'indirizzo 1.V.5 del PTC che prevede espressamente che, in questi ambiti è necessario interrompere la continuità lineare dell'edificato produttivo-commerciale residenziale determinata dai recenti sviluppi, al fine di preservare per usi agricoli le residue superfici della pianura alluvionale, si rileva la necessità di operare una ridefinizione della potenzialità edificatoria, eventualmente guidata da una scheda di assetto preliminare.

### MODALITA' DI ADEGUAMENTO

In fase di recepimento è stata effettuata una verifica puntuale l'indirizzo 1.V.5 del PTC d dell'ambito per il potenziamento della rete ecologica comunale del Piano ed elaborata una specifica scheda di Assetto preliminare, S31 di cui all'elaborato AS1. In coerenza con l'elaborazione della scheda è stata modificata la zonizzazione di Piano estendendo l'area agricola circostante e assegnando aree di verde privato VP e zone B5 con volumetria definita in corrispondenza con lo stato dei luoghi.

Vengono di seguito riportati i quadri di raffronto delle precisazioni grafiche: Stralcio Tav. A-16 e nuova Scheda S31

**SCHEMA GRAFICO 27/a**  
ADOZIONE DEFINITIVA CON DCC. N. 43 DEL 26/10/2023

Stralcio Tav. A-16



Stralcio Tav. B-16



**SCHEMA GRAFICO 27/a**  
QUADRO COMPARATIVO | Stralcio Tav. A-16

ADOZIONE DEFINITIVA CON DCC. N. 43 DEL 26/10/2023



ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ADEGUAMENTO AL PARERE N.1/2024 DELLA  
PROVINCIA DI ANCONA - PROT. 8692 DEL 09/03/2024 - AI SENSI DELL'ART.26 L.R. 34/1992





## SCHEDA N. 28

(all. Schemi n. 28/a)

<b>Rif. normativo</b>	Piano Territoriale di Coordinamento – Doc. D 4/1. Piano Paesistico Ambientale regionale	
<b>Oggetto</b>	Zone Territoriali Omogenee – zone B di completamento	
<b>Documento</b>	<i>Tavola azzonamenti A-12. Schede di Assetto preliminare AS1 - Tavola ambiti definitivi di tutela del PPAR B-12- Tavola trasposizione passiva degli indirizzi del PTC I2</i>	
<b>Numero tavola</b>	Tav. A-1, A-6, AS1, B-6, B-1, I2	<b>Schema grafico</b> si
<b>Art/paragrafo</b>		

Il presente Piano Urbanistico Comunale individua una sottozona B3, zone per il completamento della forma urbana, a Nord della frazione di San Biagio, lungo la strada regionale SR 361, che sale dalla zona dell'Aspio, previsioni edificatoria guidata dalle schede di Assetto Preliminare, di cui al documento AS1 (cfr. Scheda 04).

La zona è individuata come ambito di rigenerazione urbana R02, anche se posto in una zona prettamente agricola, e dove sono presenti quattro fabbricati, di tipo produttivo, di cui uno per vendita di prodotti agricoli, mentre gli altri tre sono adibiti a stalla, fienile e concimaia. Gli edifici esistenti sono collocati all'interno del perimetro di una zona di instabilità geologica segnalata dal PAI. L'intervento, guidato dalla scheda di assetto, propone la demolizione dei volumi esistenti e la loro ricostruzione con aumento del 20% del volume esistente per la destinazione residenziale, concentrati sulla porzione di area prospiciente la strada provinciale e dove vi insiste la previsione di una rotatoria per il collegamento di una viabilità di by-pass della frazione di San Biagio. Complessivamente l'area ricade nell'ambito di unità del paesaggio agrario di interesse storico ed ambientale, nell'ambito per il potenziamento della rete ecologica comunale, e una porzione è attraversata dall'ambito definitivo di tutela orientata dei crinali. Dal punto di vista del PTC l'area è ricompresa nell'ambito di tipo B della Bassa Collina nel quale vigono gli indirizzi specifici 1.B.4 contenuti nel documento D4/1.

Considerato che la compatibilità della previsione edificatoria con le tutele presenti nell'area va ricercata nell'obiettivo perseguito dall'intervento di rigenerazione urbana dei volumi esistenti di tipo agricolo/produttivo, attuando la loro demolizione e ricostruzione sottraendosi dal perimetro dell'area in instabilità del PAI, si rileva la necessità di effettuare una ridefinizione del volume da ricostruire, senza aumento volumetrico, e studiando soluzioni che si orientino a non saturare lo spazio di nuova localizzazione, evitando di operare una saldatura delle porzioni di area edificata lungo la strada provinciale.

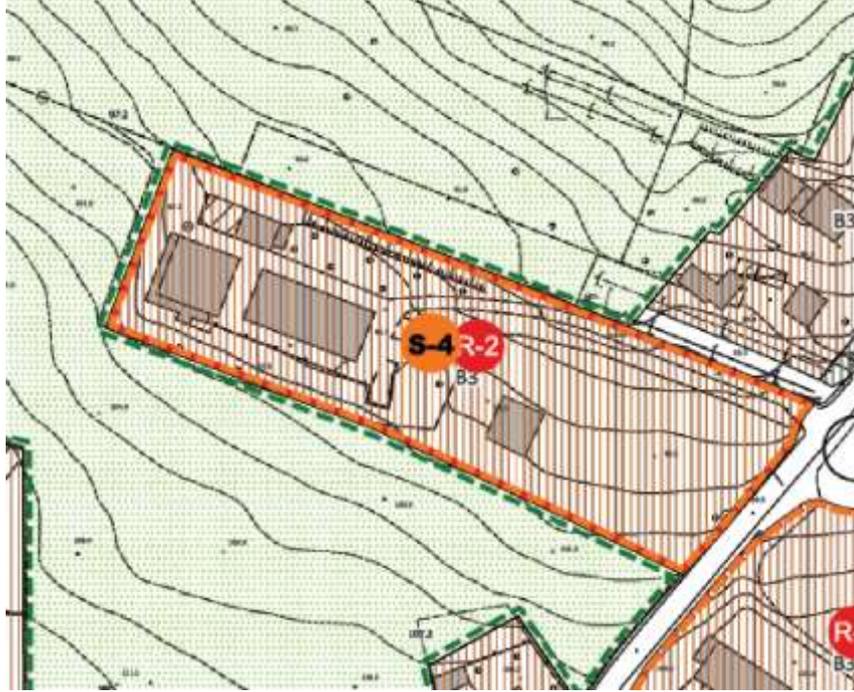
### MODALITA' DI ADEGUAMENTO

In fase di recepimento è stata effettuata una verifica puntuale del PTC in merito all'ambito di tipo B della Bassa Collina nel quale vigono gli indirizzi specifici 1.B.4 contenuti nel documento D4/1 ed è stata effettuata una ridefinizione del volume da ricostruire, senza aumento volumetrico, prevedendo aree di massimo ingombro orientate ad evitare la saldatura delle porzioni di area edificata lungo la strada provinciale e ridurre le interferenze con l'area PAI. E' stata operata una riduzione dell'estensione della sottozona B3, il ripristino dell'area agricola in coerenza con lo stato dei luoghi e una modifica puntuale revisione della scheda di assetto S04.

Vengono di seguito riportati i quadri di raffronto delle precisazioni grafiche: Stralcio Tav. A-06 e Scheda S04

**SCHEMA GRAFICO 28/a**  
ADOZIONE DEFINITIVA CON DCC. N. 43 DEL 26/10/2023

Stralcio Tav. A-06

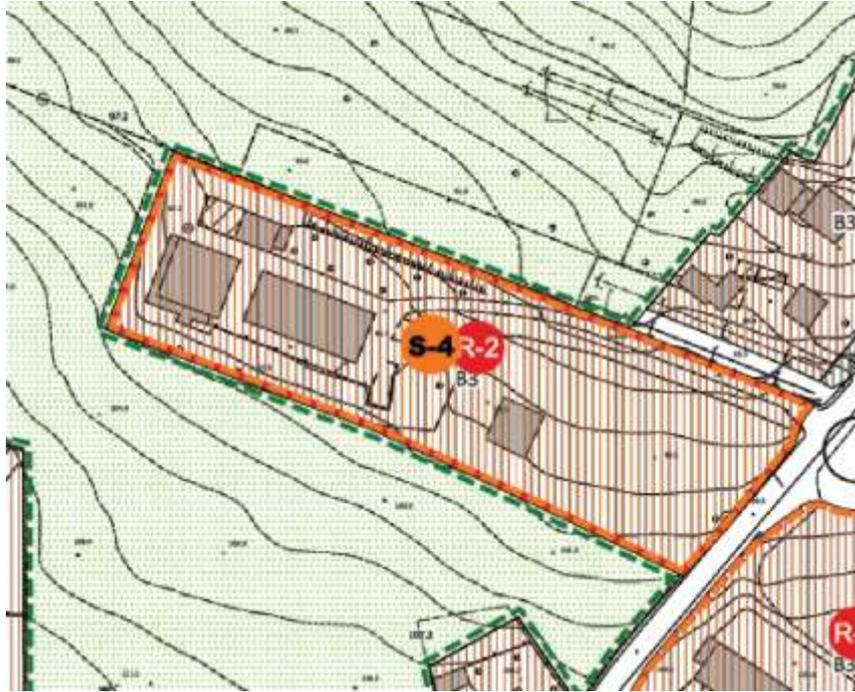


Stralcio Tav. B-06



**SCHEMA GRAFICO 28/a**  
QUADRO COMPARATIVO | Stralcio Tav. A-06

ADOZIONE DEFINITIVA CON DCC. N. 43 DEL 26/10/2023



ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ADEGUAMENTO AL PARERE N.1/2024 DELLA  
PROVINCIA DI ANCONA - PROT. 8692 DEL 09/03/2024 - AI SENSI DELL'ART.26 L.R. 34/1992



**AS1 - MODIFICA SCHEDA S-04**  
**QUADRO COMPARATIVO | inquadramento territoriale**

ADOZIONE DEFINITIVA CON DCC. N. 43 DEL 26/10/2023



**02 | Loc. San Biagio**

Area di rigenerazione via Ancona

## Scheda 04

**INQUADRAMENTO TERRITORIALE**



**Legenda:**

- L'area sottile censuaria
- L'area sottile di assetto (Art. 32/1bis)
- L'area sottile di piano (Titolo II bis)

**Norme e parametri urbanistici**

**1) NORME DI ORDINE DELLO STATO DEL PIANO**

Art. 11.3 bis. - Sono SOI (SOI) per il riassetto urbanistico della zona censuaria.

Art. 34 bis. - Area in SOI (SOI) in corso di riassetto urbanistico.

**2) NORME SPECIFICHE SCHEDA S04**

**TAB. 1) PARAMETRI URBANISTICI SPECIFICI**

Art. 34 bis	Area in SOI (SOI) in corso di riassetto urbanistico	Art. 34 bis	Area in SOI (SOI) in corso di riassetto urbanistico
Art. 34 bis	Art. 34 bis	Art. 34 bis	Art. 34 bis
Art. 34 bis	Art. 34 bis	Art. 34 bis	Art. 34 bis

**TAB. 2) SOI (SOI) in corso di riassetto urbanistico**

Art. 34 bis	Art. 34 bis	Art. 34 bis	Art. 34 bis
Art. 34 bis	Art. 34 bis	Art. 34 bis	Art. 34 bis
Art. 34 bis	Art. 34 bis	Art. 34 bis	Art. 34 bis

**TAB. 3) INDICAZIONI SPECIFICHE**

Art. 10.3 bis. - Il riassetto urbanistico.

**TAB. 4) PRESSIONI QUANTITATIVE**

Art. 10.3 bis. - Il riassetto urbanistico.

**3) Pressioni quantitative**

Art. 10.3 bis. - Il riassetto urbanistico.

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ADEGUAMENTO AL PARERE N.1/2024 DELLA PROVINCIA DI ANCONA - PROT. 8692 DEL 09/03/2024 - AI SENSI DELL'ART.26 L.R. 34/1992



**02 | Loc. San Biagio**

Area di rigenerazione via Ancona

## Scheda 04

**INQUADRAMENTO TERRITORIALE**



**Legenda:**

- L'area sottile censuaria
- L'area sottile di assetto (Art. 32/1bis)
- L'area sottile di piano (Titolo II bis)

**Norme e parametri urbanistici**

**1) NORME DI ORDINE DELLO STATO DEL PIANO**

Art. 11.3 bis. - Sono SOI (SOI) per il riassetto urbanistico della zona censuaria.

Art. 34 bis. - Area in SOI (SOI) in corso di riassetto urbanistico.

**2) NORME SPECIFICHE SCHEDA S04**

**TAB. 1) PARAMETRI URBANISTICI SPECIFICI**

Art. 34 bis	Area in SOI (SOI) in corso di riassetto urbanistico	Art. 34 bis	Area in SOI (SOI) in corso di riassetto urbanistico
Art. 34 bis	Art. 34 bis	Art. 34 bis	Art. 34 bis
Art. 34 bis	Art. 34 bis	Art. 34 bis	Art. 34 bis

**TAB. 2) SOI (SOI) in corso di riassetto urbanistico**

Art. 34 bis	Art. 34 bis	Art. 34 bis	Art. 34 bis
Art. 34 bis	Art. 34 bis	Art. 34 bis	Art. 34 bis
Art. 34 bis	Art. 34 bis	Art. 34 bis	Art. 34 bis

**TAB. 3) INDICAZIONI SPECIFICHE**

Art. 10.3 bis. - Il riassetto urbanistico.

**TAB. 4) PRESSIONI QUANTITATIVE**

Art. 10.3 bis. - Il riassetto urbanistico.

**3) Pressioni quantitative**

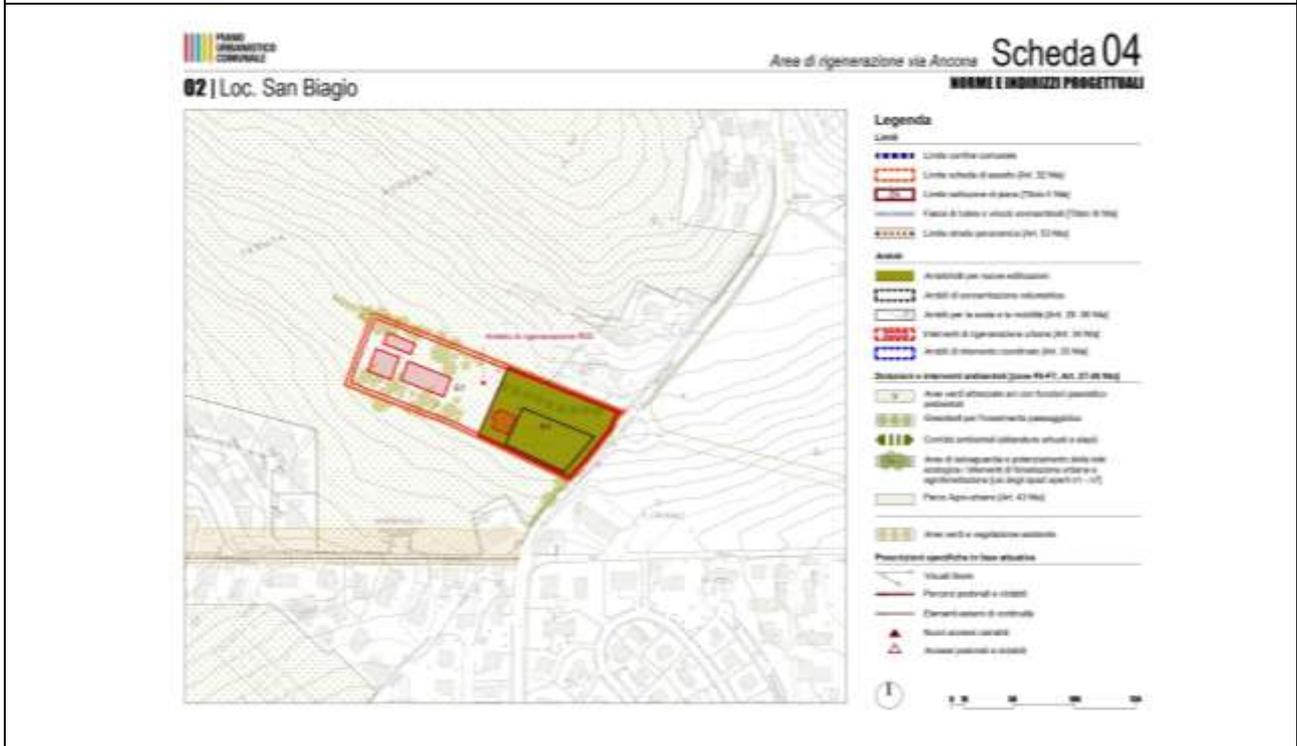
Art. 10.3 bis. - Il riassetto urbanistico.

**AS1 - MODIFICA SCHEDA S-04**  
QUADRO COMPARATIVO | norme e indirizzi progettuali

ADOZIONE DEFINITIVA CON DCC. N. 43 DEL 26/10/2023



ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ADEGUAMENTO AL PARERE N.1/2024 DELLA PROVINCIA DI ANCONA - PROT. 8692 DEL 09/03/2024 - AI SENSI DELL'ART.26 L.R. 34/1992



## AS2 - MODIFICA SCHEDA R-02 QUADRO COMPARATIVO

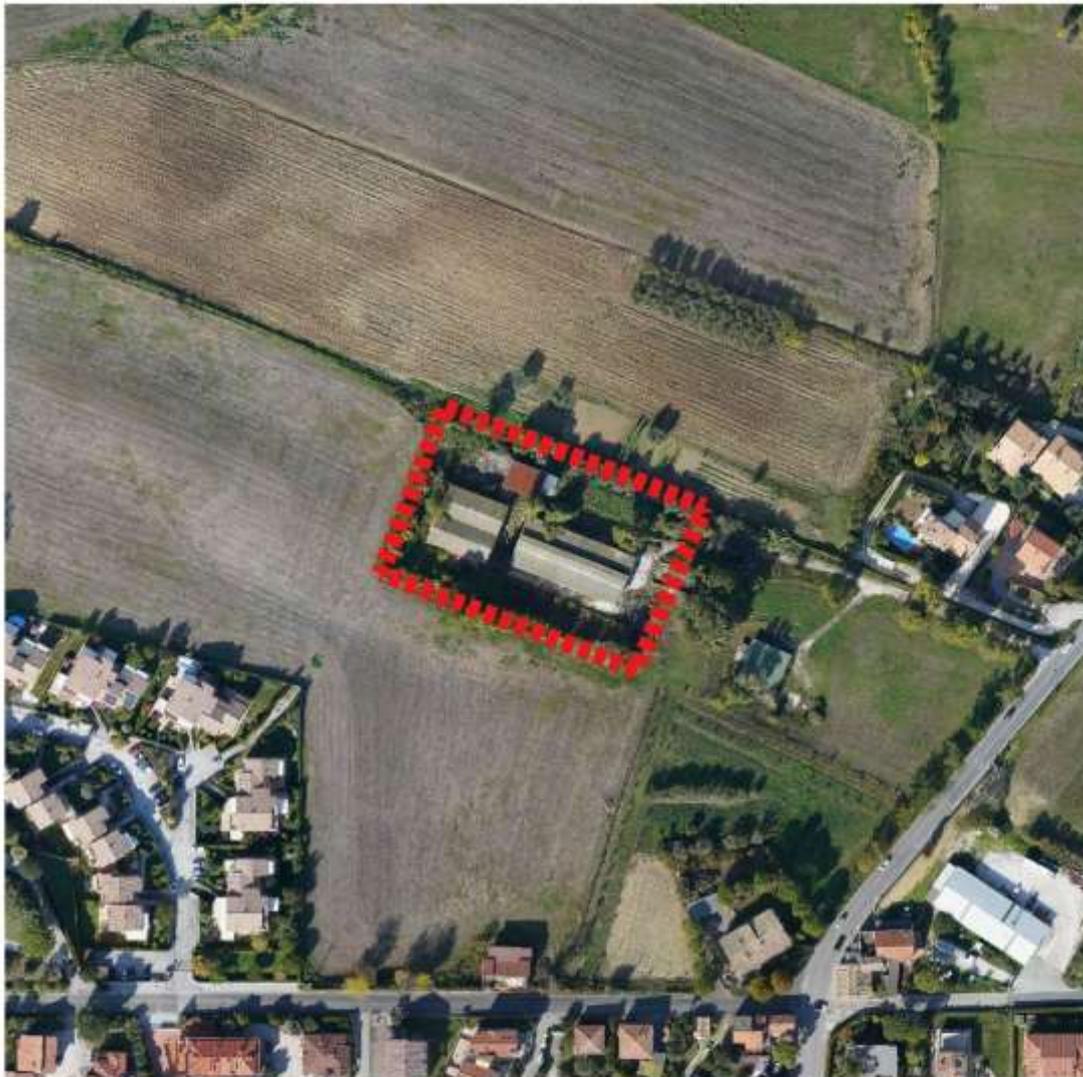
ADOZIONE DEFINITIVA CON DCC. N. 43 DEL 26/10/2023



Area n. **R02**

**02** | Loc. San Biagio

**AMBITO DI RIGENERAZIONE**



0 10 50 100 150

Legenda



Limite ambito di rigenerazione [Art. 34 Nta]  
via Ancona

**02** | Loc. San Biagio

**AMBITO DI RIGENERAZIONE**

<b>Obiettivo dell'intervento di rigenerazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Riqualificazione del patrimonio edilizio esistente con riconversione di volumetrie esistenti.</li> <li>- Miglioramento della qualità urbana e paesaggistica.</li> <li>- Incremento delle prestazioni energetiche degli insediamenti.</li> <li>- Messa in sicurezza dell'intersezione stradale tra via Ancona e via Colle S. Biagio attraverso la realizzazione di una bretella per Offagna.</li> </ul>
<b>Zona di PIANO</b>	Zona B3 art. 11.3 Nta
<b>Modalità di attuazione:</b>	Intervento diretto convenzionato di cui all'art. 3 Nta
<b>Destinazione d'uso</b>	r1; r2; Vp; i1; i2; i3; usi v: da 1 a 9; s1; s2; s4; s5; s8; s9
<b>Usi regolati</b>	Max. 50%: c1; c2; c9; c11; c12; c13; d1; d3;
<b>Parametri urbanistici</b>	<p><b>Per interventi di NC e RIS.03:</b></p> <p><b>IF = 0,90 mc/mq</b></p> <p>IC max. = 0,30 mq/mq</p> <p>H max = 7,50 ml.</p>
<b>INTERVENTO DI RIGENERAZIONE</b>	
<p><b>Premialità:</b> L.R. 1 luglio 2021, n. 14</p> <p><i>Le premialità previste per gli interventi di rigenerazione sono in aggiunta agli incentivi previsti all'Allegato C del Regolamento Edilizio Comunale - Aggiornato ed integrato con atto C.C. n°48 del 11/09/2013</i></p>	<p>15% del Vol. es. per interventi di rigenerazione attraverso delocalizzazione e/o riconversione.</p> <p>5% del Vol. es. per progetti edilizi che adottano tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti con il raggiungimento della Classe "A &amp; 2+3" e Classe "A+ &amp; 2+3" previste nell'allegato C del Regolamento Edilizio Comunale.</p>
<p><b>Premialità:</b> L.R. 23 novembre 2011, n. 22</p>	<p>Gli indici di fabbricabilità degli ambiti di rigenerazione sono incrementati del 5% in caso di interventi effettuati mediante concorso di progettazione.</p>
<b>indicatori ambientali:</b>	<p><b>Per interventi di NC e RIS.03:</b></p> <p>BAF min. = 0,60</p> <p>IP min. = 50 n./Ha</p>
<b>Prescrizioni specifiche</b>	<p>L'intervento di Rigenerazione dovrà prevedere il versamento di un contributo straordinario pari al 50% del plusvalore derivante dalla premialità volumetrica di cui alla L.R. 1 luglio 2021, n. 14, finalizzato alla realizzazione dell'intersezione stradale e la cessione delle aree per la realizzazione della bretella stradale di collegamento tra via Ancona e via Colle S. Biagio e delle relative opere pubbliche a corredo per mobilità ciclo-pedonale.</p> <p>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.</p>

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ADEGUAMENTO AL PARERE N.1/2024 DELLA  
PROVINCIA DI ANCONA - PROT. 8692 DEL 09/03/2024 - AI SENSI DELL'ART.26 L.R. 34/1992



Area n. **R02**

**02** | Loc. San Biagio

**AMBITO DI RIGENERAZIONE**



Legenda



Limite ambito di rigenerazione [Art. 34 Nta]  
via Ancona



Area n. **R02**

**02** | Loc. San Biagio

**AMBITO DI RIGENERAZIONE**

<b>Obiettivo dell'intervento di rigenerazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Riqualificazione del patrimonio edilizio esistente con riconversione di volumetrie esistenti.</li> <li>- Miglioramento della qualità urbana e paesaggistica.</li> <li>- Incremento delle prestazioni energetiche degli insediamenti.</li> <li>- Messa in sicurezza dell'intersezione stradale tra via Ancona e via Colle S. Biagio attraverso la realizzazione di una bretella per Offagna.</li> </ul>
<b>Zona di PIANO</b>	Zona B3 art. 11,3 Nta
<b>Modalità di attuazione:</b>	Intervento diretto convenzionato di cui all'art. 3 Nta
<b>Destinazione d'uso</b>	r1; r2; Vp; i1; i2; i3; usi v: da 1 a 9; s1; s2; s4; s5; s8; s9
<b>Usi regolati</b>	Max. 50%: c1; c2; c9; c11; c12; c13; d1; d3;
<b>Parametri urbanistici</b>	<b>Per interventi di NC e RIS.03:</b> <b>IF = 0,90 mc/mq</b> IC max. = 0,30 mq/mq H max = 7,50 ml.
<b>INTERVENTO DI RIGENERAZIONE</b>	
<i>Le premialità previste per gli interventi di rigenerazione sono in aggiunta agli incentivi previsti all'Allegato C del Regolamento Edilizio Comunale - Aggiornato ed integrato con atto C.C. n°48 del 11/09/2013</i>	5% del Vol. es. per progetti edilizi che adottano tecnologie e sistemi per l'alto rendimento energetico dei manufatti con il raggiungimento della Classe "A & 2+3" e Classe "A+ & 2+3" previste nell'allegato C del Regolamento Edilizio Comunale.
<b>Premialità:</b> L.R. 23 novembre 2011, n. 22	Gli indici di fabbricabilità degli ambiti di rigenerazione sono incrementati del 5% in caso di interventi effettuati mediante concorso di progettazione.
<b>indicatori ambientali:</b>	<b>Per interventi di NC e RIS.03:</b> BAF min. = 0,60 IP min.= 50 n./Ha
<b>Prescrizioni specifiche</b>	L'intervento di Rigenerazione dovrà prevedere il versamento di un contributo straordinario pari al 50% del plusvalore, finalizzato alla realizzazione dell'intersezione stradale e la cessione delle aree per la realizzazione della bretella stradale di collegamento tra via Ancona e via Colle S. Biagio e delle relative opere pubbliche a corredo per mobilità ciclo-pedonale.  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.

## SCHEDA N. 29

(all. Schemi n. 29/a, 29/b, 29/c, 29/d, 29/e, 29/f)

<b>Rif. normativo</b>	Piano Territoriale di Coordinamento – Doc. D 4/1. Piano Paesistico Ambientale regionale. Piano di Assetto Idrogeologico. D.Lgs. 42/2004
<b>Oggetto</b>	Zone Territoriali Omogenee – zone D5 zone in aree rurali o ambiti di fragilità
<b>Documento</b>	<i>Tavola azzonamenti A-12. Schede di Assetto preliminare AS1 - Tavola ambiti definitivi di tutela del PPAR B-12- Tavola trasposizione passiva degli indirizzi del PTC I2</i>
<b>Numero tavola</b>	Tav. A-1, A-16, B-16, B-1, C16 I2

### Rilievo:

Il Piano Urbanistico Comunale perimetra con la sottozona D5 (in aree rurali o ambiti di fragilità) il riconoscimento di attività produttive sorte in territorio agricolo. La perimetrazione effettuata si basa sul perimetro della particella della singola attività. Il vigente PRG aveva riconosciuto solo l'area di sedime delle attività identificando come sottozona D1-4, Zone produttive esistenti in aree diffuse, coincidenti con la superficie coperta esistente dei manufatti autorizzati con atti amministrativi. La norma ne consentiva l'uso produttivo non agricolo ed erano previsti interventi per l'aumento della superficie utile solo interna all'edificio.

Si rileva che, i nuovi azzonamenti proposti dal presente Piano Urbanistico Comunale, in riferimento agli schemi allegati alla presente scheda (cfr. schemi n. 29/a, 29/b, 29/c, 29/d), ancorché privi di potenzialità edificatorie, risultano interferenti, se non quasi completamente ricompresi, con l'ambito di tutela integrale del corso d'acqua del PPAR, con la fascia della continuità naturalistica del PTC, con il perimetro del rischio PAI di esondazione, con l'ambito per il potenziamento della Rete Ecologica Comunale e con il vincolo paesaggistico del D.Lgs. 42/2004, andando in contrasto con le rispettive norme di tutela a questi associati.

### MODALITA' DI ADEGUAMENTO

In fase di recepimento è stata effettuata una verifica puntuale degli ambiti di tutela integrale del corso d'acqua del PPAR, della fascia della continuità naturalistica del PTC, del rischio PAI di esondazione e dell'ambito per il potenziamento della Rete Ecologica Comunale e con il vincolo paesaggistico del D.Lgs. 42/2004, per tutte gli ambiti oggetto di rilievo. Tale ricognizione ha evidenziato altre due zonizzazioni presenti sul territorio con analoghe interferenze con la pianificazione sovraordinata. In tutte le aree è stato riconosciuto solo l'area di sedime delle attività come sottozona B5 in analogia al PRG 2008 e ripristinato in aree a verde privato, Vp, gli spazi pertinenziali delle attività.

Vengono di seguito riportati i quadri di raffronto delle precisazioni grafiche: Stralcio Tav. A-01; Stralcio Tav. A-16 Stralcio Tav. A-09

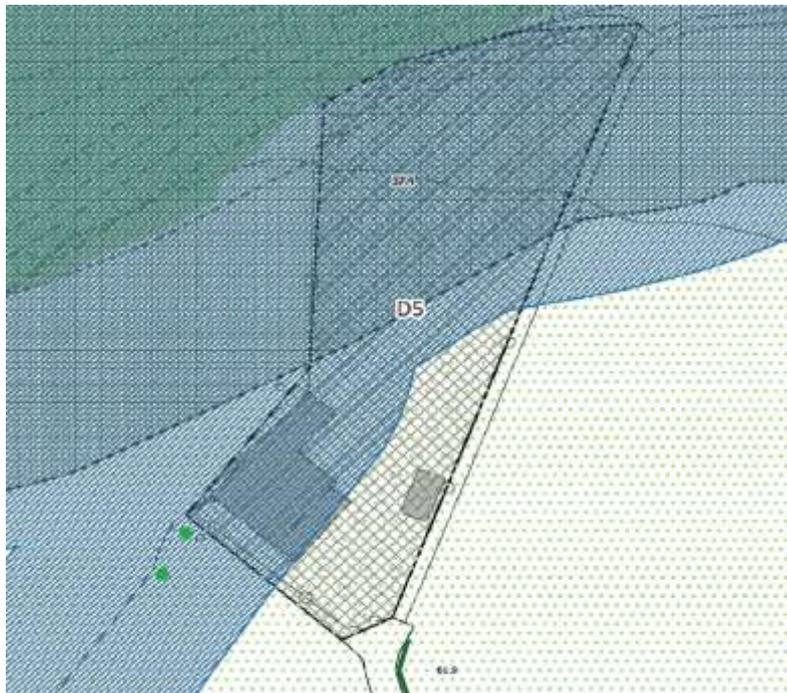
### SCHEMA GRAFICO 29/a

ELABORATI DI ADOZIONE DEFINITIVA CON DCC. N. 43 DEL 26/10/2023

Stralcio Tav. A-16



Stralcio Tav. B-16



### SCHEMA GRAFICO 29/a

QUADRO COMPARATIVO | Stralcio Tav. A-16

ADOZIONE DEFINITIVA CON DCC. N. 43 DEL 26/10/2023



ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ADEGUAMENTO AL PARERE N.1/2024 DELLA  
PROVINCIA DI ANCONA - PROT. 8692 DEL 09/03/2024 - AI SENSI DELL'ART.26 L.R. 34/1992

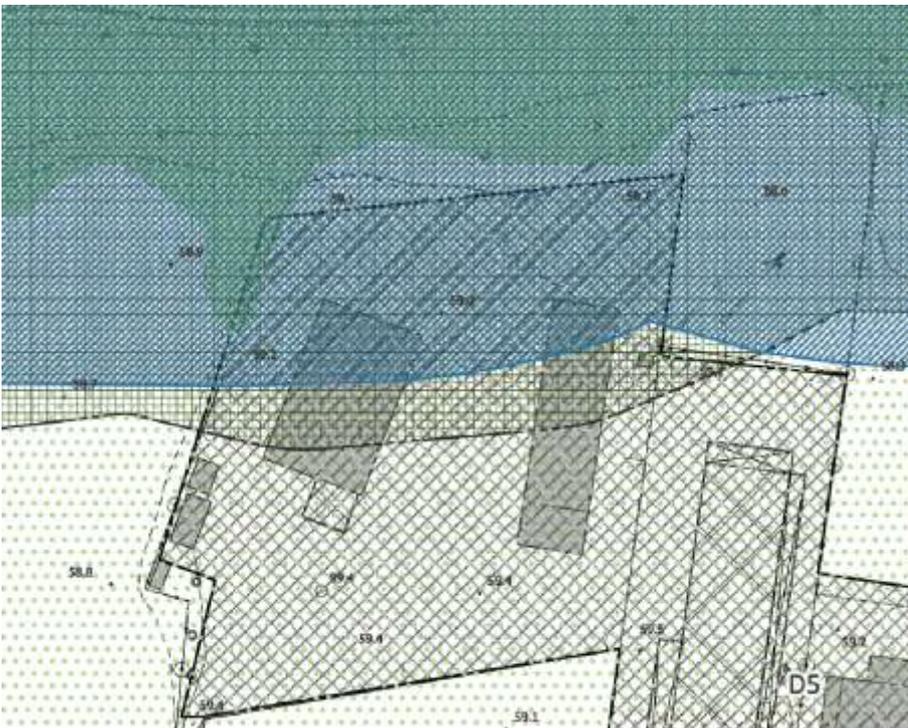


**SCHEMA GRAFICO 29/b**  
ADOZIONE DEFINITIVA CON DCC. N. 43 DEL 26/10/2023

Stralcio Tav. A-16



Stralcio Tav. B-16



**SCHEMA GRAFICO 29/b**  
QUADRO COMPARATIVO | Stralcio Tav. A-16

ADOZIONE DEFINITIVA CON DCC. N. 43 DEL 26/10/2023



ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ADEGUAMENTO AL PARERE N.1/2024 DELLA  
PROVINCIA DI ANCONA - PROT. 8692 DEL 09/03/2024 - AI SENSI DELL'ART.26 L.R. 34/1992

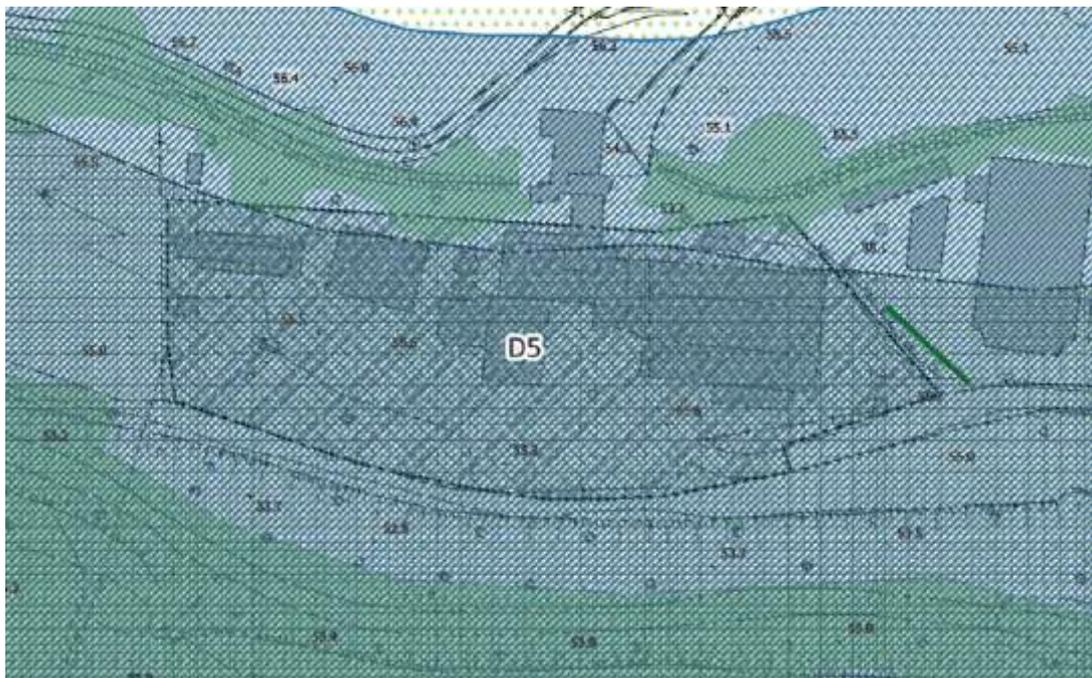


**SCHEMA GRAFICO 29/c**  
ADOZIONE DEFINITIVA CON DCC. N. 43 DEL 26/10/2023

Stralcio Tav. A-16



Stralcio Tav. B-16



**SCHEMA GRAFICO 29/c**  
QUADRO COMPARATIVO | Stralcio Tav. A-16

ADOZIONE DEFINITIVA CON DCC. N. 43 DEL 26/10/2023

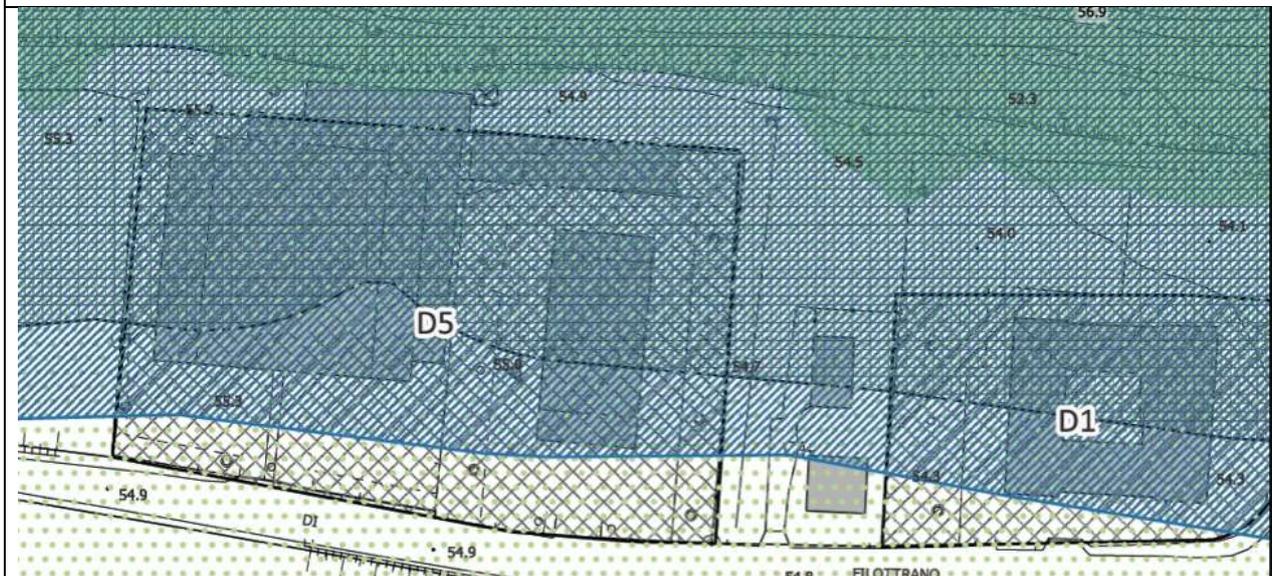


ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ADEGUAMENTO AL PARERE N.1/2024 DELLA  
PROVINCIA DI ANCONA - PROT. 8692 DEL 09/03/2024 - AI SENSI DELL'ART.26 L.R. 34/1992



**SCHEMA GRAFICO 29/d**  
ADOZIONE DEFINITIVA CON DCC. N. 43 DEL 26/10/2023

Stralcio Tav. A-16



Stralcio Tav. B-16



**SCHEMA GRAFICO 29/d**  
QUADRO COMPARATIVO | Stralcio Tav. A-16

ADOZIONE DEFINITIVA CON DCC. N. 43 DEL 26/10/2023



ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ADEGUAMENTO AL PARERE N.1/2024 DELLA  
PROVINCIA DI ANCONA - PROT. 8692 DEL 09/03/2024 - AI SENSI DELL'ART.26 L.R. 34/1992





## QUADRO COMPARATIVO | Stralcio Tav. A-09

ADOZIONE DEFINITIVA CON DCC. N. 43 DEL 26/10/2023



ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ADEGUAMENTO AL PARERE N.1/2024 DELLA  
PROVINCIA DI ANCONA - PROT. 8692 DEL 09/03/2024 - AI SENSI DELL'ART.26 L.R. 34/1992



**SCHEMA GRAFICO 29/f**  
ADOZIONE DEFINITIVA CON DCC. N. 43 DEL 26/10/2023

Stralcio Tav. A-01



Stralcio Tav. B-01



**SCHEMA GRAFICO 29/f**

**QUADRO COMPARATIVO | Stralcio Tav. A-01**

ADOZIONE DEFINITIVA CON DCC. N. 43 DEL 26/10/2023



ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ADEGUAMENTO AL PARERE N.1/2024 DELLA  
PROVINCIA DI ANCONA - PROT. 8692 DEL 09/03/2024 - AI SENSI DELL'ART.26 L.R. 34/1992



## SCHEDA N. 30

Rif. normativo	Piano Territoriale di Coordinamento. D.M. 1444/68	
Oggetto	Zone Territoriali Omogenee – zone produttive D di completamento	
Documento	Tavola azzonamenti A-12. Schede di Assetto preliminare AS1 - Tavola ambiti definitivi di tutela del PPAR B-12- Tavola trasposizione passiva degli indirizzi del PTC I2	
Numero tavola	Tav. A-2, A-20, A-25, B-2, B-20, B-25, I2	

### Rilievo:

Il presente Piano Urbanistico Comunale ha previsto il riconoscimento di una attività produttiva esistente in località Campocavallo, perimetrando l'azzonamento come D5, zone in aree rurali o ambiti di fragilità, e un'altra porzione della stessa attività come sottozona D1, zone produttive-artigianali di completamento (cfr schema 30/a). Fermo restando il riconoscimento dell'attività esistente, la sottozona D1 è interamente ricompresa nella **Fascia della Continuità Naturalistica** in ambito V delle Pianure e Terrazzi Alluvionali del PTC, dove valgono gli indirizzi cogenti 1.V.7 del Documento D4/1 del Piano provinciale. La previsione così individuata risulta in contrasto con gli indirizzi richiamati, che prevedono espressamente: *“Nelle aree ricomprese nelle “fasce della continuità naturalistica”, debbono essere evitati gli interventi edificatori, con l'esclusione delle zone A, B, C, D, F di cui al D.I. 1444/68, individuate dallo strumento urbanistico generale vigente, degli eventuali attraversamenti da parte delle linee infrastrutturali, laddove inevitabili, e con parziali eccezioni in corrispondenza dei “transetti” trasversali di valle e per il reperimento di aree produttive intercomunali, oggetto di accordo di programma ai sensi dell'indirizzo 2.1.4 o per consentire eventuali modesti ampliamenti di aree esistenti, la cui necessità ai fini del mantenimento delle potenzialità produttive sia adeguatamente documentata e valutata nello strumento urbanistico.”* Inoltre, la zona D1 di completamento non sembra rispettare i requisiti di cui all'art.2 del D.M.1444/68, (le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq).

A sud della frazione di Passatempo è stata prevista, oltre al riconoscimento dell'attività produttiva esistente, l'allargamento della zona D3, zona di completamento (cfr. schema 30/b). Detta area è interamente ricompresa nella Fascia della Continuità Naturalistica in ambito V delle Pianure e Terrazzi Alluvionali del PTC, dove valgono gli indirizzi cogenti 1.V.7 del Documento D4/1 del Piano provinciale. La previsione, ampliata rispetto al semplice riconoscimento dell'attività esistente, così individuata, risulta in contrasto con gli indirizzi richiamati, che prevedono espressamente: *“Nelle aree ricomprese nelle “fasce della continuità naturalistica”, debbono essere evitati gli interventi edificatori, con l'esclusione delle zone A, B, C, D, F di cui al D.I. 1444/68, individuate dallo strumento urbanistico generale vigente, degli eventuali attraversamenti da parte delle linee infrastrutturali, laddove inevitabili, e con parziali eccezioni in corrispondenza dei “transetti” trasversali di valle e per il reperimento di aree produttive intercomunali, oggetto di accordo di programma ai sensi dell'indirizzo 2.1.4 o per consentire eventuali modesti ampliamenti di aree esistenti, la cui necessità ai fini del mantenimento delle potenzialità produttive sia adeguatamente documentata e valutata nello strumento urbanistico.”* Inoltre, complessivamente, la zona D3 di completamento non sembra rispettare i requisiti di cui all'art.2 del D.M.1444/68, (le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq).

### MODALITA' DI ADEGUAMENTO

In fase di recepimento è stata effettuata una verifica puntuale della Fascia della Continuità Naturalistica in ambito V delle Pianure e Terrazzi Alluvionali del PTC, dove valgono gli indirizzi cogenti 1.V.7 del Documento D4/1 del Piano provinciale per tutte gli ambiti oggetto di rilievo. Tale ricognizione ha evidenziato le interferenze con la pianificazione sovraordinata. In tutte le aree è stata ridotta l'area di sedime delle attività come zona D e ripristinato in aree a verde privato, Vp, gli spazi pertinenziali delle attività esistenti.

Vengono di seguito riportati i quadri di raffronto delle precisazioni grafiche: Stralcio Tav. A-20 (zona D5); Stralcio Tav. A-25 (zona D3)

**SCHEMA GRAFICO 30/a**  
QUADRO COMPARATIVO | Stralcio Tav. A-20

ADOZIONE DEFINITIVA CON DCC. N. 43 DEL 26/10/2023

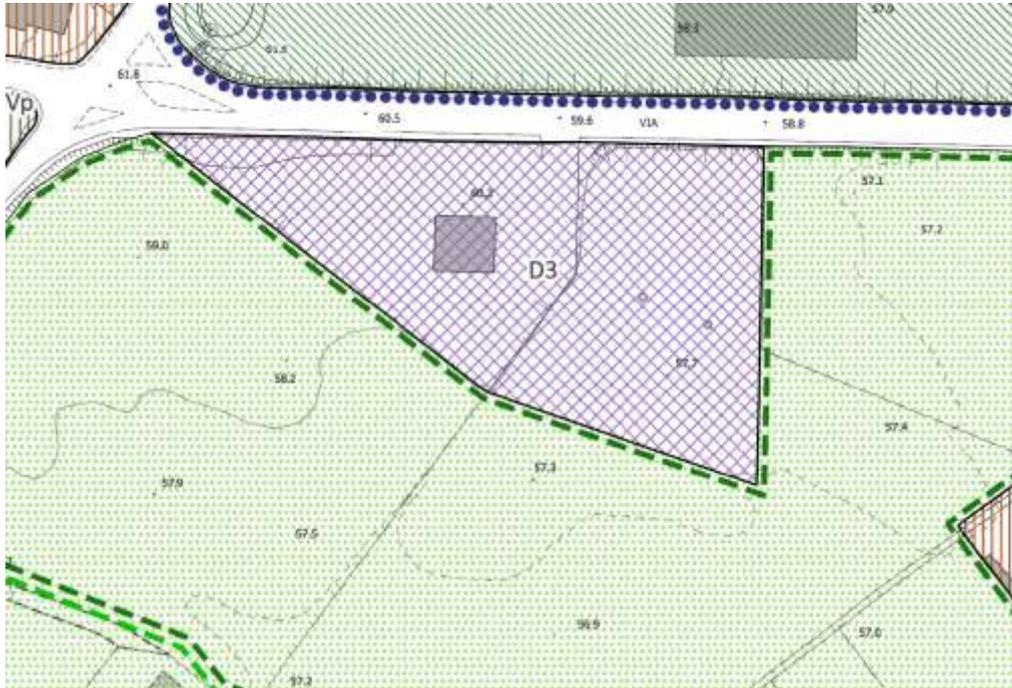


ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ADEGUAMENTO AL PARERE N.1/2024 DELLA  
PROVINCIA DI ANCONA - PROT. 8692 DEL 09/03/2024 - AI SENSI DELL'ART.26 L.R. 34/1992



**SCHEMA GRAFICO 30/b**  
QUADRO COMPARATIVO | Stralcio Tav. A-25

ADOZIONE DEFINITIVA CON DCC. N. 43 DEL 26/10/2023



ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ADEGUAMENTO AL PARERE N.1/2024 DELLA  
PROVINCIA DI ANCONA - PROT. 8692 DEL 09/03/2024 - AI SENSI DELL'ART.26 L.R. 34/1992



## SCHEDA N. 31

Rif. normativo	Piano Territoriale di Coordinamento – Doc. D 4/1. Piano Paesistico Ambientale regionale
Oggetto	Zone Territoriali Omogenee – zone C3 e C5 di espansione residenziale
Documento	<i>Tavola azzonamenti A-17, A-20. Schede di Assetto preliminare AS1 - Tavola ambiti definitivi di tutela del PPAR B-17, B-20 - Tavola trasposizione passiva degli indirizzi del PTC I2</i>
Numero tavola	Tav. A-1, A-17, A-20, B-1, B-17, I2

### Rilievo:

Il presente Piano Urbanistico Comunale individua una sottozona C3 di espansione residenziale (cfr. schema allegato 31/a), quali zone di ridefinizione del margine urbano, previsioni edificatorie disciplinate dall'art. 12.3 delle NTA. La zona C è collocata sul versante che scende dal centro di Osimo, lungo la direttrice di viabilità di via Linguetta e la strada di connessione a via Montefanese. L'area è contraddistinta dalla presenza di vegetazione arbustiva censita dal Piano e contornata da filari decidui a prevalenza di querce. Il Piano Urbanistico Comunale ha contornato la zona C3 dall'ambito per il potenziamento della Rete Ecologica Comunale, di cui all'art. 64 delle NTA del PRG. La zona è interamente ricompresa nell'ambito definitivo di tutela orientata del Centro Storico del PPAR e ricade nell'ambito del PTC di tipo B della Bassa Collina nel quale vigono gli indirizzi specifici 1.B.4 contenuti nel documento D4/1 del Piano Provinciale relativi ai criteri localizzativi delle nuove previsioni edificatorie: *“per tutti questi ambiti l'indirizzo di carattere paesistico generale è di rendere leggibile la morfologia del territorio, mediante la sottolineatura del profilo dei crinali e la loro separazione dai versanti. Sono, pertanto, generalmente da escludere ulteriori espansioni dei centri collinari sul medio versante”*. L'area si pone in ulteriore espansione della frazione di Padiglione, seguendo una logica di ampliamento “radiale” della frazione e perseguendo una linea di edificazione che tende a saldare l'edificazione del centro di Osimo con le frazioni, scendendo sul versante verso la zona valliva. In tal senso, detta previsione, risulta in contrasto con gli indirizzi del PTC e con le tutele previste dal Piano Urbanistico Comunale.

Nella frazione di Campocavallo, è stata localizzata una zona residenziale di espansione C5 (cfr. schema allegato 31/b) ambito di trasformazione, guidata dalle schede di Assetto Preliminare, di cui al documento AS1 (cfr. Scheda S-28). L'area ricade nell'ambito V delle Pianure e Terrazzi Alluvionali, a confine con l'Ambito B della Bassa Collina del PTC, dove sono vigenti i criteri localizzativi delle previsioni edificatorie previsti nell'indirizzo 1.V.7 del Documento D4/1 del Piano provinciale. La zona C5 amplia ulteriormente la frazione di Campocavallo, in maniera periferica, occupando nuovo suolo agricolo, al di là della strada di Via Luna, che fa da chiusura e perimetro della frazione, perimetro all'interno della quale vi sono ancora previsioni edificatorie da attuare. L'area segue una logica di **espansione per fasce radiali in contrasto con gli indirizzi del PTC** che prevede che le eventuali quote edificatorie aggiuntive siano destinate prevalentemente ad attività produttive e servizi ed utilizzate per completare e riqualificare i tessuti edificati esistenti.

### MODALITA' DI ADEGUAMENTO

In fase di recepimento è stata effettuata una verifica puntuale dell'ambito definitivo di tutela orientata del Centro Storico del PPAR; dell'ambito del PTC di tipo B della Bassa Collina nel quale vigono gli indirizzi specifici 1.B.4 contenuti nel documento D4/1 del Piano Provinciale. Valutato il contrasto di tali previsioni con gli indirizzi definiti dalla Pianificazione sovraordinata è stato operato lo stralcio delle previsioni insediativi di espansione zone C e scheda di assetto S28 ripristinando la continuità della zona agricola in coerenza con lo stato dei luoghi rilevato.

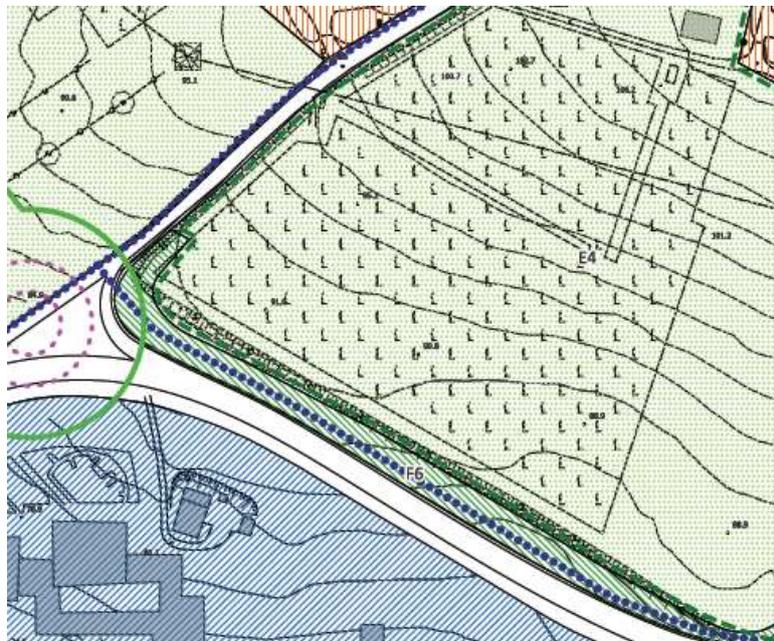
Vengono di seguito riportati i quadri di raffronto delle precisazioni grafiche: Stralcio Tav. A-17;

**SCHEMA GRAFICO 31/a**  
QUADRO COMPARATIVO | Stralcio Tav. A-17

ADOZIONE DEFINITIVA CON DCC. N. 43 DEL 26/10/2023



ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ADEGUAMENTO AL PARERE N.1/2024 DELLA  
PROVINCIA DI ANCONA - PROT. 8692 DEL 09/03/2024 - AI SENSI DELL'ART.26 L.R. 34/1992



**SCHEMA GRAFICO 31/b**  
QUADRO COMPARATIVO | Stralcio Tav. A-20

ADOZIONE DEFINITIVA CON DCC. N. 43 DEL 26/10/2023



ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ADEGUAMENTO AL PARERE N.1/2024 DELLA  
PROVINCIA DI ANCONA - PROT. 8692 DEL 09/03/2024 - AI SENSI DELL'ART.26 L.R. 34/1992



## SCHEDA N. 32

<b>Rif. normativo</b>	Piano Territoriale di Coordinamento – Doc. D 4/1. Piano Paesistico Ambientale regionale	
<b>Oggetto</b>	Zone Territoriali Omogenee – zona C5 di espansione residenziale	
<b>Documento</b>	<i>Tavola azzonamenti A-18. Schede di Assetto preliminare AS1 - Tavola ambiti definitivi di tutela del PPAR B-18- Tavola trasposizione passiva degli indirizzi del PTC I2</i>	
<b>Numero doc.</b>	Doc. 18, 35, 49, 49, 65, 247	
<b>Numero tavola</b>	Tav. A-1, A-18, B-1, B-18, I2	<b>Schema grafico</b> si
<b>Art/paragrafo</b>		

Il Piano Urbanistico Comunale ha individuato una zona residenziale di espansione C5 (cfr. schema allegato 32/a) ambito di trasformazione, guidata dalle schede di Assetto Preliminare, di cui al documento AS1 (cfr. Scheda S-20). Dal Punto di vista del Piano Territoriale di Coordinamento vigente, le previsioni edificatorie ricadono dell'Ambito Territoriale Omogeneo B, della bassa collina, dove l'indirizzo 1.B.4 del Documento D 4/1 del Piano provinciale, stabilisce specifici indirizzi volti a orientare la localizzazione delle nuove previsioni edificatorie. La parte dell'ambito di trasformazione (sub ambito attuativo A) dove viene localizzata e concentrata la previsione edificatoria, risulta interferente con l'ambito definitivo di tutela orientata del centro storico. Inoltre, una parte è interessata dall'ambito per il potenziamento della Rete Ecologica Comunale, di cui all'art. 64 delle NTA del PRG. Considerato che la nuova volumetria, seppur considerata una ricucitura del margine edificato, va a collocarsi su una porzione di versante, restringendo il corridoio ambientale posto tra le direttrici del tessuto edilizio che muove dal centro di Osimo verso sud, si rileva, al fine di accertare la coerenza e conformità con gli strumenti urbanistici sovraordinati, la necessità di collocare la previsione delle nuove volumetrie sulla parte del sub ambito attuativo C, invertendo così le previsioni nel sub ambito attuativo A.

### MODALITA' DI ADEGUAMENTO

In fase di recepimento è stata effettuata una revisione della Scheda di Assetto S-20, invertendo le previsioni, localizzando le nuove volumetrie nel sub-ambito C, quale completamento del tessuto urbano esistente e le aree pubbliche di zona sportiva F3 e zona verde di rispetto ambientale F7 nella porzione di versante ad est dell'edificato.

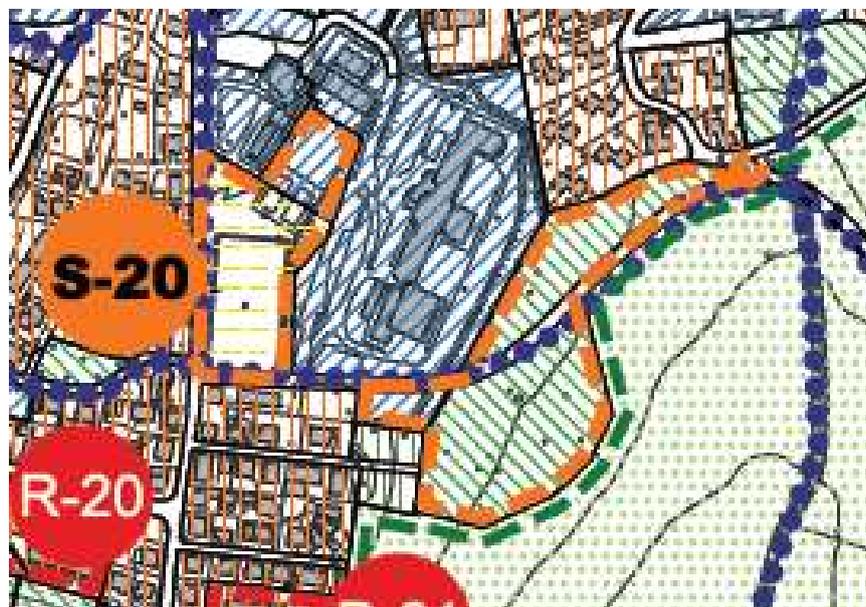
Vengono di seguito riportati i quadri di raffronto delle precisazioni grafiche: Scheda S20

**SCHEMA GRAFICO 32/a**  
QUADRO COMPARATIVO | Stralcio Tav. A-01

ADOZIONE DEFINITIVA CON DCC. N. 43 DEL 26/10/2023



ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ADEGUAMENTO AL PARERE N.1/2024 DELLA  
PROVINCIA DI ANCONA - PROT. 8692 DEL 09/03/2024 - AI SENSI DELL'ART.26 L.R. 34/1992



**AS1 - MODIFICA SCHEDA S-20**  
 QUADRO COMPARATIVO | inquadramento territoriale

ADOZIONE DEFINITIVA CON DCC. N. 43 DEL 26/10/2023

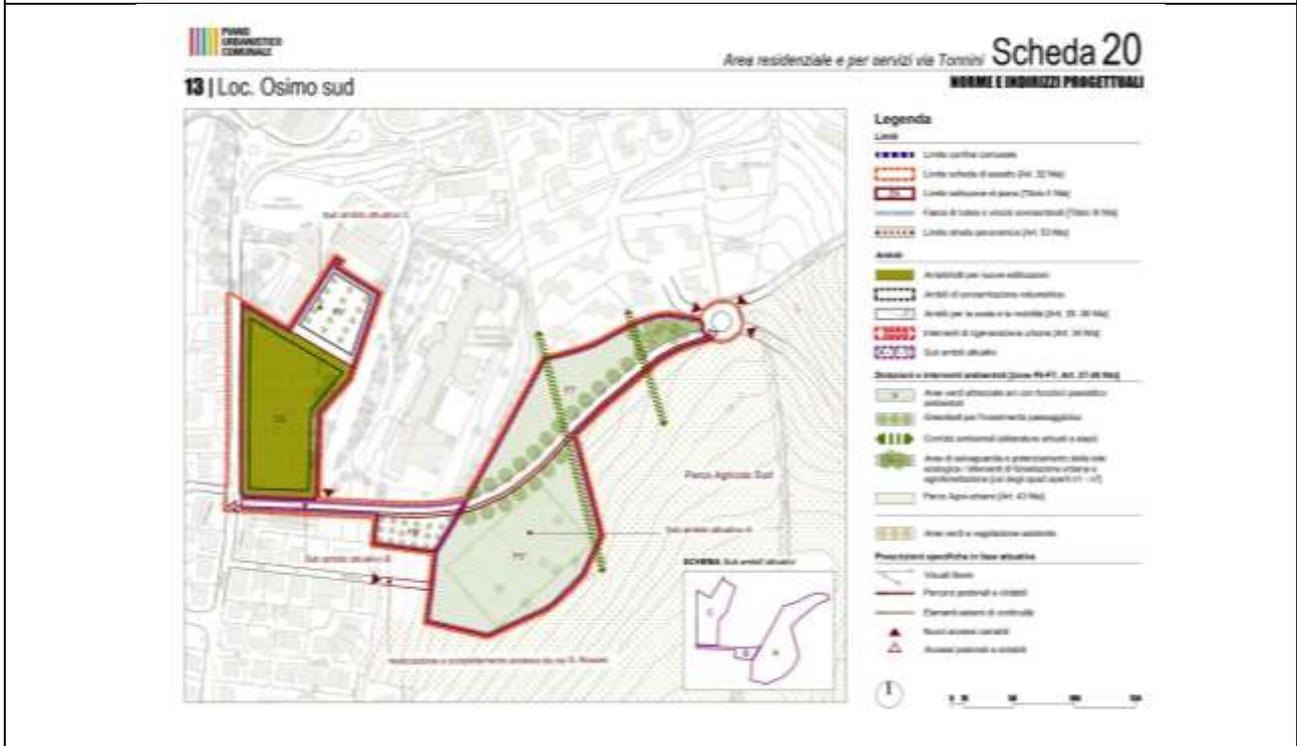
ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ADEGUAMENTO AL PARERE N.1/2024 DELLA PROVINCIA DI ANCONA - PROT. 8692 DEL 09/03/2024 - AI SENSI DELL'ART.26 L.R. 34/1992

**AS1 - MODIFICA SCHEDA S-20**  
QUADRO COMPARATIVO | norme e indirizzi progettuali

ADOZIONE DEFINITIVA CON DCC. N. 43 DEL 26/10/2023



ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ADEGUAMENTO AL PARERE N.1/2024 DELLA PROVINCIA DI ANCONA - PROT. 8692 DEL 09/03/2024 - AI SENSI DELL'ART.26 L.R. 34/1992



## SCHEDA N. 33

Rif. normativo	D.Lgs. 387/2003
Oggetto	Quadro conoscitivo – Impianti alimentati da fonti rinnovabili - azzonamenti
Documento	

In riferimento agli elaborati che compongono il quadro conoscitivo, si invita a valutare la possibilità di individuazione, all'interno del quadro conoscitivo negli elaborati dell'uso del suolo, degli impianti alimentati da fonti rinnovabili con indicazione degli estremi in funzione alle modalità di autorizzazione.

### MODALITA' DI ADEGUAMENTO

In fase di recepimento è stata effettuata una verifica puntuale di tutti gli impianti alimentati da fonti rinnovabili, presenti sul territorio del Comune di Osimo.

Gli elaborati di Piano vengono integrati con una tavola denominata:

**SERIE M\_ Censimento impianti a terra alimentati da fonti rinnovabili**, scala 1:20.000.

Al fine di monitorare ed aggiornare il quadro conoscitivo in costante evoluzione i nuovi impianti saranno cartografati e raccolti con apposito livello informativo nel SIT.

Lo shp cartografico sarà associato ad una tabella contenente le seguenti informazioni che di seguito si riportano: Tipologia; titolo abilitativo; data; Normativa di riferimento; Potenza di impianto, estremi catastali; Località.