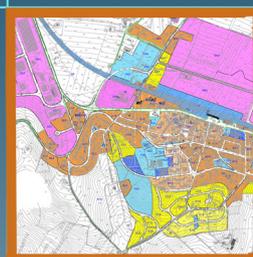
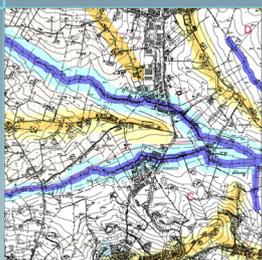


Comune di Osimo
provincia di Ancona



dipartimento del territorio
sub-settore pianificazione



Piano Regolatore Generale 2005

Relazione illustrativa
Programmi Pruriennali di Attuazione



1. Natura e durata del programma

La presente proposta di Variante al Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) redatto ai sensi della Legge 28 Gennaio 1977 n° 10 e Legge Regionale 5 Agosto 1992 n° 34 e ss.mm. e ii., ri-determina parzialmente lo sviluppo urbanistico-ambientale del territorio Comunale previsto dalla Variante Generale al P.R.G. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 32 in data 23/04/08 e pubblicato sul B.U.R. n° 56 dell'12/06/08.

Il P.P.A. approvato con atto del C. C. n. 80 del 27/08/2008, ha validità di cinque (5) anni a partire dalla data di approvazione, salvo possibili variazioni ai sensi dell'art. 47 della suddetta L.R. 34/92 che qui, vengono proposte prima dello scadere del 4° anno della sua vigenza.

2. Stato di attuazione dello strumento urbanistico generale.

Il P.P.A. costituisce la fase attuativa del vigente strumento urbanistico generale facendo riferimento, come dato essenziale di partenza, a quello relativo alla data di approvazione (23/04/08), e quindi definisce - conformemente alle sue previsioni - ubicazione, estensione ed edificabilità delle aree non ancora utilizzate o in corso di completamento, e le nuove previsioni.

Nella more di approvazione della Variante, l'attività urbanistico-edilizia ha avuto come possibilità il completamento delle precedenti previsioni, in regime di salvaguardia, in quantità minime.

Successivamente alla sua approvazione e in fase di prima applicazione, oltre agli adeguamenti cartografici, si sono dovute apportare alcune varianti puntuali che non hanno comunque inciso significativamente sulla genesi del Piano Regolatore Generale ma, bensì, hanno contribuito a definire meglio alcune situazioni di criticità normativa ed attuativa sulla base, soprattutto delle mutate condizioni sociali ed economiche che nel frattempo sono intervenute.

2.1 La viabilità urbana

In linea generale, secondo le previsioni di P.R.G., sono in via di attuazione le parti necessarie alla utilizzazione delle aree già presenti.

In termini meramente quantitativi, lo stato di attuazione della viabilità urbana prevista dal P.R.G. pre-vigente può essere definita avanzata e la sua ulteriore attuazione avverrà simultaneamente allo sviluppo insediativo con il fine ultimo di conferire una migliore organizzazione del tessuto urbano anche attraverso i completamenti viari quali:

- il completamento della connessione via Ungheria - via Gattuccio - via Montefanese,

- la connessione di via Montefanese con via Molino Mensa, via Corta di Recanati, via Flaminia II^a e lo snodo via Flaminia I^a-S.S. 361 via D'Ancona per le parti con processi di convenzione già avviati;

- il completamento dell'asse centrale (parallelo alla S.S. 16- zona industriale) della Stazione;
- completamento dell'asse centrale (parallelo alla S.S. 16 Adriatica nel tratto Osimo Stazione – località Sbrozzola).

Tuttavia, le parti che andranno attuate di maggiore interesse e decisive ai fini di una migliore organizzazione del tessuto urbano saranno i seguenti tracciati:

- Variante alla strada provinciale 361

- innesto sulla via di Jesi in località Ponte Musone (zona industriale di Padiglione), laddove ci sono spazi liberi sia per la realizzazione di un'adeguata rotatoria, sia per un futuro tronco che si ricollegli con l'attuale provinciale 361 oltre il fiume Musone. La risalita, per un tratto, lungo la viabilità esistente (via Linguetta) e un primo nuovo tratto che si connette con la nuova viabilità urbana di collegamento con la via Chiaravallese;

- un tronco centrale che dall'incrocio con la via Montefanese raggiunge la zona del fosso Vescovara, tagliando le strade locali che scendono verso la via di Jesi e con le connessioni principali con la viabilità urbana nell'incrocio con via Molino Mensa e in prossimità del complesso sportivo della Vescovara;

- un terzo tronco che, dopo aver sottopassato la via Flaminia II^a e via S. Giovanni, si congiunge con il tracciato attuale nell'intersezione con la via Flaminia I^a, in località Mindolo.

- Connessione fra la via Chiaravallese e la nuova strada provinciale 361

- dalla via Chiaravallese raggiunge via Gattuccio, utilizza tratti stradali che saranno realizzati contestualmente all'attuazione di alcune zone di espansione residenziale.

- Collegamento diretto tra la strada statale 16 e la strada provinciale 361

- Realizzazione del tratto stradale con previsione della zona produttiva in località scaricalasino ora interessato dal piano straordinario dei bacini idrografici emesso a seguito degli eventi alluvionali del 16 Settembre 2007.

2.2 I P.E.E.P.

L'attuazione dei P.E.E.P. rispetto al P.R.G. pre-vigente è progredita assai rapidamente negli anni precedenti, tanto che le aree residenziali comprese in quelli del capoluogo e delle frazioni, sono state totalmente utilizzate ad eccezione di quelle in località Casenuove-Via San Vicino e S. Paterniano che sono in fase di conclusione, mentre risultano presenti nuove zone in località Montoro ed in località Abbadia che avranno attuazione successiva.

2.3 I Piani di Lottizzazione (Attuativi) in aree residenziali

Molto avanzata si presenta altresì la progettazione e l'attività autorizzativa Comunale dei Piani di Lottizzazione che risultavano già nelle previsioni del precedente P.R.G. (96) e che sono individuate nel nuovo P.R.G. (2005) con la qualifica di ATD (ambiti delle trasformazioni definite); essi riguardano le aree interessate da strumenti urbanistici esecutivi approvati antecedentemente all'adozione del *P.R.G. 2005*. In tali ambiti si applica la disciplina definita dai relativi strumenti urbanistici approvati e/o vigenti; infine la non attuazione del pre-vigente P.R.G., oltre alle aree residue di piani attuati parzialmente, è rilevabile in zone omogenee che sono direttamente contermini con le aree già edificate.

Le nuove previsioni di lottizzazioni residenziali sono limitate, mentre nel complesso le lottizzazioni residenziali sono localizzate in diversi ambiti:

- Ambiti delle trasformazioni strategiche (ATS), che sono finalizzati alla nuova organizzazione multipolare del territorio, attraverso una forte caratterizzazione funzionale e morfo-tipologica, nonché una stretta connessione con le reti di comunicazione. Detti ambiti comprendono le parti della città cui il *P.R.G. 2005* attribuisce un ruolo strategico al fine di raggiungere obiettivi che contribuiscano a valorizzare le grandi tracce della morfologia urbana, a rafforzare i servizi ed a definire un sistema efficiente di mobilità sostenibile con rete di percorsi e nuova viabilità urbana ed extraurbana.
- Ambiti delle trasformazioni ordinate (ATO), che sono finalizzati alla determinazione del disegno e dell'organizzazione dell'insediamento, perseguendo in una certa misura gli stessi obiettivi generali degli ATS, ma le situazioni che rappresentano sono assai meno complesse.
- Ambiti delle trasformazioni compensative (ATC), che sono stati individuati al fine di delocalizzare volumetria per trasferimento di volumetrie appartenenti ad aree urbane, sulle quali si intende aumentare le esigenze di tutela e riqualificazione, demolizioni di immobili o volumetrie provenienti dal territorio extraurbano in contrasto di destinazione urbanistica o che siano sottratti alla produzione agricola.

2.4 I P.I.P.

La situazione dei P.I.P. in vigore sul territorio comunale ha avuto una evoluzione quasi totale nel processo di attuazione e sostanzialmente sono individuati in :

- quello ubicato all'incrocio fra la S.S. 361 ed il fosso di S. Valentino che è completato;
- quello ubicato in località Passatempo – Via Cola già convenzionato e per cui stato partendo i lavori
- quello localizzato in località Casenuove in corso di ultimazione
- quello localizzato in prossimità del fosso San Valentino attualmente interessato dal piano straordinario dei bacini idrografici emesso a seguito degli eventi alluvionali del 16 Settembre 2007.

Non risultano presenti altri P.I.P. inseriti con il nuovo P.R.G. 2005.

2.5 I Piani di Lottizzazione su aree industriali

In fase avanzata si presenta altresì la progettazione e l'attività autorizzativa Comunale dei piani di lottizzazione che risultavano già nelle previsioni del precedente P.R.G., infatti la non attuazione è rilevabile, oltre alle aree residue di piani attuati parzialmente, in zone omogenee che sono direttamente contermini con le aree già edificate.

Le variazioni del P.R.G. 2005 rispetto al previgente P.R.G. 1996, per quanto riguarda le zone produttive, sono assai modeste. Per lo più si tratta di piccole integrazioni (Padiglione, Campocavallo) necessarie per soddisfare le esigenze di attività già insediate o per la domanda di piccole imprese locali.

L'unico intervento di una certa consistenza riguardava l'ampliamento delle zone produttive in località Scaricalasino, aree indicate nel P.T.C. quali aree di interesse sovracomunali, che risulta però attualmente interessato dal piano straordinario dei bacini idrografici emesso a seguito degli eventi alluvionali del 16 Settembre 2007.

Significativa, non per la sua dimensione ma per i suoi contenuti, è anche la previsione di un nuovo insediamento destinato ad attività a più alto valore innovativo (polo tecnologico) a valenza intercomunale in località Aspigo.

2.6 Le aree residenziali in zone di completamento

Modesta è l'entità delle aree in zone di completamento non sature che si attesta con una stima che si può ritenere assai prossima a quella reale, per le zone di completamento ubicate nel capoluogo, al 5% e, per le zone ubicate negli altri insediamenti, al 15 % di tutta la potenzialità

edificatoria. L'inserimento delle aree residenziali di completamento, dove non riconducibili al normale iter evolutivo dell'azzonamento, conformano lo stato in essere mantenendo lo stesso principio di utilizzazione dell'area nel rispetto del DM 1444/68.

3. I fabbisogni di spazio per le varie funzioni di attuazione del P.P.A.

3.1 I criteri generali

Il principio operativo vede la necessità di consolidare la città organizzata e cresciuta con le previsioni del pre-vigente P.R.G., seguendo quanto indicato nel *P.R.G. 2005* che articola esplicitamente il territorio comunale in due parti, in ragione del livello di urbanizzazione e delle opzioni di sviluppo.

Opzioni che vedono il territorio urbano, comprendente i suoli attualmente urbanizzati e i suoli parzialmente interessati da processi di urbanizzazione, a seguito del P.R.G. pre-vigente, come il normale primo sviluppo, in relazione alla successiva espansione verso quei suoli impegnati dal nuovo P.R.G. come aree urbanizzate, che comprendono quelle aree interessate da vari processi di trasformazione, che non hanno determinato una pregressa organizzazione dello spazio e/o hanno caratteristiche proprie dell'insediamento urbano.

Questa articolazione sarà operata, nel rispetto delle disposizioni di legge, in ragione dello stato di diritto, e degli obiettivi generali e specifici del piano; il tutto per consolidare la città già costruita, nonché la sua dotazione di servizi ed infrastrutture, prima di intervenire nelle parti di futura trasformazione, senza dover attuare operazioni di trasformazione complesse e correlate ad altri interventi, necessarie per raggiungere una coerente configurazione morfologica e funzionale dell'intero disegno urbanistico che si raggiungeranno con naturalezza in contesti in gran parte definiti.

In sede di Variante Generale al P.R.G. si è tenuto conto delle aree effettivamente disponibili all'interno del pre-vigente P.R.G., che vedono nei dati circa il 14,3% del nuovo volume complessivo determinato dalle quote del pre-vigente P.R.G., non attuate o parzialmente attuate e che il per il restante P.R.G. circa un quarto dei nuovi volumi (26,3%) sono concentrati negli Ambiti di trasformazione strategica (ATS), perciò correlati ad una serie di importanti interventi per il complessivo miglioramento funzionale della città e dei suoi centri frazionali.

Questo determina una scelta programmatica condizionata da una parte dal consumo in termini urbanistici del P.R.G. pre-vigente e dall'altra di attuare le nuove previsioni che appunto dovranno essere complementari alle precedenti, il tutto evidenziato nelle tabelle seguenti che stabiliscono in termini generali lo stato di attuazione nei vari periodi.

DIMENSIONI DEL P.R.G. PRE-VIGENTE				
	Superficie	Volumetria	residuo superficie	residuo volume
ZONE B	2.350.412	2.778.946	80.432	94.910
ZONE C	2.034.553	2.294.611	456.222	515.531
ZONE D	3.824.276	1.596.466	327.479	140.816
ZONE F	1.233.924		403.489	

Le aree non attuate o parzialmente attuate del previgente P.R.G. sono comprese nel primo periodo del P.P.A., con realizzazione dei servizi e fabbisogni pregressi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria anche da migliorare ed adeguare.

DIMENSIONI DEL P.R.G. VIGENTE/P.P.A. 2008/2013				
	Superficie	Volumetria		
ZONE B	3.269.088	3.893.304		
ZONE C	3.461.261	2.074.324		
ZONE D	4.242.525	2.113.154		
ZONE F	907.917			

Le aree del vigente P.R.G. ad esclusione di quelle già incluse nel pre-vigente P.R.G., sono state inserite nel I e II periodo del P.P.A. e, ha fatto seguire sempre uno sviluppo continuo in rapporto alle più recenti urbanizzazioni da realizzare ove queste si presentino più agevoli ed importanti per la trasformazione della città pubblica. Con la presente variante, il consumo del territorio si attesterà per il 58,3% nell'intero periodo di vigenza.

DIMENSIONI DEL P.R.G. VIGENTE – VARIANTE P.P.A. 2012/2013				
	Superficie	Volumetria	S.U.L.	
ZONE B	2.979.771	3.657.437		
ZONE C	1.980.259	1.089.119		
ZONE D	3.901.247		1.971.488	
ZONE F	853.515			

I fabbisogni di spazi per le varie funzioni seguono essenzialmente lo stesso sviluppo e necessariamente dovranno attuarsi con le stesse caratteristiche delle previsioni residenziali sottolineando il consolidare e l'arricchimento della dotazioni dei servizi e delle infrastrutture.

Questi criteri generali determinano che per un'attuazione completa delle trasformazioni la validità del P.P.A. non può in linea teorica essere stimata in cinque anni, così come pure per il consolidamento della città dal punto di vista dei servizi, della mobilità e degli insediamenti residenziali ad essi correlati, determinati dalla situazione urbanistica Pre-vigente, la durata per

un'attuazione completa non può essere stimata in soli cinque anni ma, in relazione della suddivisione in diverse aree, su cui il piano non può attuarsi attraverso un unico strumento attuativo, specie quando queste sono di piccole dimensioni o hanno configurazioni particolari e non necessariamente contigue, necessitano di un maggiore arco temporale. Utilizzando, quindi, il principio della stabilizzazione degli insediamenti, ovvero consentire alla città di confermare l'attuazione del vecchio P.R.G. che ha portato una importante trasformazione del territorio con le relative conseguenze dal punto di vista sociale, infrastrutturale, e dei servizi; in sostanza si tratta di riambientare la gestione territoriale ad un nuovo assetto in maniera tale che si possano determinare le condizioni per la loro attuazione. Detta fase consente anche di porre nuovi elementi concreti e duraturi su cui impostare gli ulteriori sviluppi previsti dal P.R.G. medesimo, ciò consentirà uno sviluppo equilibrato e consapevole del territorio ove gli utilizzatori assumeranno una partecipazione attiva e cosciente.

Le aree comprese all'interno del P.P.A. 2008 vigente sono individuate nelle tavole:

- *Tav. 1 A. p sc. 1:10.000*
- *Tav. 1 B. p* “ “
- *Tav. 1 C. p* “ “
- *Tav. 1 D. p* “ “
- *Tav. 2 A. p sc. 1:10.000*
- *Tav. 2 B. p* “ “
- *Tav. 2 C. p* “ “
- *Tav. 2 D. p* “ “
- *Relazione tecnica*

mentre, quelle della Variante 2012, sono individuate nelle tavole:

- *Tav. 2 A. V sc. 1:10.000*
- *Tav. 2 B. V* “ “
- *Tav. 2 C. V* “ “
- *Tav. 2 D. V* “ “
- *Relazione tecnica;*

3.2 La residenza ed i servizi

Come precedentemente individuato ed analizzato, per quanto concerne l'edificabilità sulle aree destinate alla residenza ed ai servizi, essa si baserà sulla determinazione e consolidamento delle opere di urbanizzazione già realizzate.

Da questo principio si determina che l'edificabilità consentita nel presente P.P.A. sarà proporzionale al grado di sviluppo che si è già determinato nel pre-vigente piano per poi intervenire con le nuove previsioni.

3.3 Le aree per i P.E.E.P.

Le aree a PEEP avranno uno sviluppo analogo a quello determinato per le aree residenziali ed essenzialmente saranno individuate nel P.P.A. in fase successiva alla prima, ove non organizzati con varianti puntuali, in considerazione che non vi sono aree residue derivanti dal pre-vigente P.R.G..

L'edificabilità sulle aree riservate a P.E.E.P., come incluse nel P.P.A. sono concentrate in zone dove maggiore è la domanda di abitazioni economiche e popolari vista l'assenza nei precedenti piani regolatori.

3.4 Le aree industriali, commerciali e artigianali

Le aree incluse nel presente P.P.A., sono essenzialmente quelle residue del pre-vigente P.R.G.; le nuove previsioni saranno individuate una complete quelle disponibili.

3.5 Le aree per spazi pubblici ed attività collettive

Tutte le aree per spazi pubblici ed attività collettive sono state incluse nel presente P.P.A. ad esclusione di quelle riferite agli ambiti di trasformazione rimandati ai successivi P.P.A..

4. L'ubicazione delle aree

Il criterio generale che ha guidato la scelta delle aree occorrenti a soddisfare i fabbisogni previsti è stato quello della minimizzazione dei costi per la realizzazione di infrastrutture, servizi, attrezzature pubbliche, opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Questa scelta coincide quindi con il principio di continuità dello sviluppo, nel senso che vengono incluse nel P.P.A. con attuazione immediata le aree già previste nel P.R.G. pre-vigente ed incluse nel P.R.G. 2005 ora vigente. La scelta così operata determina, l'attuazione delle previsioni di pre-vigente imposizione, con la realizzazione dei servizi e fabbisogni pregressi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria ancorché da migliorare ed adeguare. Questo ultimo periodo seguirà sempre uno sviluppo continuo in rapporto alle più recenti urbanizzazioni realizzate ove queste si presentino più agevoli ed importanti per la trasformazione della città pubblica. Il II° periodo invece determinerà un'ulteriore implementazione delle urbanizzazioni in rapporto al fabbisogno dei servizi e della mobilità.

La trasformazione così indirizzata porterà al raggiungimento degli obiettivi individuati, con un processo di modifica dell'insediamento e del territorio di Osimo che si avvicinerà sempre più ad un piano nel quale sia separabile la definizione degli obiettivi strategici e portanti dall'ordinaria gestione dei processi di trasformazione urbana.

5. Periodi del P.P.A.

Il criterio operativo nella determinazione dei periodi di attuazione del P.P.A. ha seguito sino ad oggi gli indirizzi per le modalità Attuative deliberate dalla Giunta Comunale con Atto n. 150 del 29/04/2008, determinando per il primo triennio l'avvio a completamento delle trasformazioni territoriali già contemplate nel precedente P.R.G. e confermate nel P.R.G. 2005 ora vigente; per il quarto anno le trasformazioni territoriali di nuova previsione non interferenti con i vincoli dei piani sovraordinati, mentre, le trasformazioni inizialmente previste per il quinto anno, saranno demandate ai futuri P.P.A..

I periodi del P.P.A. seguono quindi i criteri generali di trasformazione della città distinguendosi, secondo la presente Variante, nei seguenti due periodi:

I° PERIODO: dal I al III anno di validità' (Aree residue del precedente P.R.G. e confermate nel P.R.G. 2005 ora vigente);

graficamente individuate nelle tavole 2 A.v – 2 B.v – 2 C.v – 2 D.v in scala 1:10.000 con area retinata senza confine Rosso o Celeste

II° PERIODO: IV e V anno di validità (Aree residue e di nuova previsione non interferenti con i vincoli dei piani sovraordinati);

graficamente individuate nelle tavole 2 A.v – 2 B.v – 2 C.v – 2 D.v in scala 1:10.000 con confine Celeste

PROSSIMO P.P.A.: (Aree Restanti)

graficamente individuate nelle tavole 2 A.v – 2 B.v – 2 C.v – 2 D.v in scala 1:10.000 con confine Rosso.

6. Attuazione I° e II° Periodo

L'attuazione delle aree di completamento e parte di quelle di nuova previsione, inserite nel I° e II° periodo del P.P.A., sono state e saranno autorizzate sempre previa verifica di dettaglio dei

requisiti del D.M. 1444/68, in particolare dovranno comunque essere garantite tutte le opere di urbanizzazione.

7. Infrastrutture, servizi ed attrezzature pubbliche

Il P.P.A. contempla la realizzazione di numerose opere pubbliche, volte anche a soddisfare fabbisogni pregressi. Queste attuazioni sono state e saranno affrontate non solo in visione dell'individuazione nello strumento urbanistico delle aree più idonee, ma con l'intento di dare piena attuazione alla realizzazione delle opere nei tempi congruenti con lo sviluppo complessivo della città, il tutto per consentire, in alcune parti, il superamento della zonizzazione funzionale per promuovere interventi di natura integrata, onde agevolare la ricerca di soluzioni per le aree di margine, da quelle storiche, fino a quelle più recenti, per raggiungere il necessario equilibrio tra nuove quote insediative e dotazioni di infrastrutture, attrezzature e servizi.

La scelta, anche in questo caso, è stata indirizzata al perseguimento di un grado di economicità e coerenza di spesa della risorsa pubblica. Infatti, grazie alle opere ultimate o in corso di completamento nei vari interventi, vengono portati a compimento anche tratti importanti di viabilità urbana, già prevista nel P.R.G. pre-vigente. Tale principio di interesse pubblico sarà perseguito anche in questo ultimo periodo; detti interventi, visto il chiaro interesse pubblico, potranno essere realizzati, qualora l'Amministrazione lo ritenesse opportuno, anche con risorse proprie.

8. Fonti di finanziamento

Gli oneri di urbanizzazione esclusi quelli per l'urbanizzazione primaria, e il contributo per l'utilizzazione del suolo e dell'ambiente, relativi alle aree comprese nel P.P.A. possono essere stimati, con riferimento alle entrate nel periodo 2008 - 2011 come indicato di seguito:

fonti di finanziamento per ogni anno di P.P.A.

€1.200.000 per oneri di urbanizzazione secondaria circa;

€750.000 tra monetizzazione e contributo per l'utilizzazione del suolo e dell'ambiente.

Invece per gli ambiti ATS, oltre agli oneri ed al contributo per l'utilizzazione del suolo e dell'ambiente, al soggetto attuatore privato è richiesta una partecipazione per la realizzazione di quelle opere pubbliche che, con un corretto equilibrio dei costi – benefici, sono necessarie nelle diverse situazioni per il raggiungimento degli obiettivi prefigurati dal *P.R.G. 2008*. Il tutto quindi avrà finanziamento autonomo ed integrerà la fonte di finanziamento per la manutenzione ed adeguamento delle restanti aree pubbliche.

9. Opere ed interventi consentiti.

Sono comunque consentite, anche al di fuori delle aree incluse nel P.P.A., le opere e gli interventi di cui agli artt. 6 – 7 e gli interventi previsti all'art. 3 ad esclusione del co.1, lett. e) di cui al D.P.R. 380/01, e le opere previste nella L.R. 13/90 e nonché gli interventi di cui all'art.28 della L. 457/78. Le procedure dello Sportello Unico, di cui al D.P.R. 447/98 e ss.mm. e ii., adottate ed approvate successivamente, costituiscono variante al presente P.P.A..