



Provincia di Ancona  
CITTÀ DI OSIMO

UNIVERSITÀ  
POLITECNICA  
DELLE MARCHE



# PIANO URBANISTICO COMUNALE

SERIE I: PTC   TRASPOSIZIONI E ADEGUAMENTI	<h1>11</h1>
<h2>RELAZIONE DI ADEGUAMENTO</h2>	

ELABORATI DI PRIMA ADOZIONE | MARZO 2023

L.R. 34/92 Art. 26.1

## Comune di Osimo

### Amministrazione Comunale

Sindaco

Dott. Simone Pignaloni

Assessore all'Urbanistica e Patrimonio

Dott.ssa Annalisa Pagliarecci

## Gruppo tecnico di progettazione

### Ufficio progetti speciali ed Edilizia Urbanistica

Arch. Manuela Vecchietti

Responsabile Unico del Procedimento, Progetto di Piano

Geom. Dario Santagiustina

Coordinamento, Progetto di Piano

Dott.ssa Sabina Bottegoni

Aspetti amministrativi

Collaboratori

Dott.ssa Ilaria Marini

Arch. Chiara Pasqualini

### Area Urbanistica Dipartimento SIMAU - UNIVPM

Prof. Arch. Giovanni Marinelli

Coordinamento tecnico-scientifico, Progetto di Piano

Ing. Luca Domenella

Aspetti storico-culturali, resilienza territoriale, Progetto di Piano

Ing. Francesco Botticini

Aspetti urbano-territoriali, insediativi, SIT

Ing. Monica Pantaloni

Aspetti ambientali, REM, REC

Collaboratori

Ing. Silvia Mazzoni, Arch. Alessia Boschini

Arch. Jessica Bruni, Arch. Silvia Cerigioni

Dott. Luigi Alessandrino

## Consulenze specialistiche

### Aspetti botanico-vegetazionali e Progetto REC

Studio Forestale Associato  
**ForestAmbiente**

Dott.ri N. Capicciotti e C. Bambozzi

Gestione Forestale  
Progettazione verde urbano  
Tecnologia del Legno

[www.forestambiente.it](http://www.forestambiente.it)  
[studio@forestambiente.it](mailto:studio@forestambiente.it)



Dott.ssa For. Carla Bambozzi

Collaboratori

Dott. For. Natalino Capicciotti

Dott.ssa For. Francesca M. Lallo

### Aspetti geologici - geomorfologici

Dott. Geol. Fabio Vita

### Coordinamento della VAS e degli Aspetti Acustici



Centro assistenza Ecologica Srl

Dott. Andrea Ascani

Dott. Stefano Virgulti

Dott.ssa Eleonora Nagliati

Ing. Ilaria Bechis

### Attività di rilievo e modellazione 3D



Flyengineering s.r.l.



Provincia di Ancona  
COMUNE DI OSIMO

**Serie I | PTC  
Trasposizioni e adeguamenti**

**RELAZIONE DI ADEGUAMENTO**

Aggiornamento MARZO 2023

## STRUTTURA E ARTICOLAZIONE DELL' ADEGUAMENTO

La presente relazione illustra la metodologia adottata, la struttura e gli elaborati di adeguamento al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Ancona PTC. Le attività di analisi e trasposizione degli elementi del PTC è stato sviluppato con riferimento ai diversi Ambiti Territoriali Omogenei che caratterizzano il territorio di Osimo.

L'attività svolta ha condotto alla definizione di specifici elaborati grafici del Piano Urbanistico contenenti l'insieme delle trasposizioni degli indirizzi del PTC così articolati nel nuovo Piano:

<b>I Serie: PTC   Trasposizioni e adeguamenti</b>			
I1	Relazione di adeguamento		n.1 Doc.A3-4
I2	Carta di trasposizione degli indirizzi del PTC	1:20.000	n.1 tav. A0

L'attività svolta ha condotto alla definizione delle scelte insediative e localizzative per le nuove aree di espansione con attenzione alla tutela dei valori individuati dal Piano provinciale. Gli indirizzi PTC, di concerto con gli obiettivi le direttive del PPAR Marche, sono stati georeferenziati in specifici elaborati grafici di PIANO contenenti l'insieme delle tutele paesistiche ambientali, così denominati:

<b>Serie B TUTELE PESISTICO-AMBIENTALI</b>			
B 01-02-03	Territorio comunale	1:10.000	n.3 tav. A0
B da 04 a 27	Ambiti urbani	1:2.000	n.24 tav. A0

La trasposizione degli ambiti definiti dal Piano Territoriale di Coordinamento (**PTC**) della Provincia di Ancona, riguarda in particolare gli Ambiti Territoriali Omogenei, le Fasce di Continuità naturalistica e le fasce di rispetto.

Gli ambiti territoriali omogenei in cui ricade il Comune di Osimo sono:

- Pianure e Terrazzi alluvionali (V4), individuate nel fondovalle del Fiume Musone, del Rio Fiumicello e del Torrente Aspigo;
- Bassa collina (B4) che comprende tutta la parte del territorio sulla sinistra idrografica del Fiume Musone;
- Bassa Collina (B6) che interessa l'area a sud-ovest del territorio comunale compresa tra i terrazzi alluvionali del Fiume Musone e del Rio Fiumicello;
- Bassa Collina (B7) che riguarda il settore sud del territorio sulla destra idrografica del Fiume Musone;
- Aree urbane (U)

Ad ogni ambito territoriale corrisponde una specifica normativa di gestione.

Il PTC individua inoltre le Fasce di Continuità Naturalistica, sovrapposte ai diversi ambiti, che nel caso specifico sono ampie aree del territorio adiacenti ai corsi d'acqua principali; Fiume Musone, dove la fascia comprende anche l'area floristica dei Boschetti presso il Fiume Musone, il Torrente Aspigo, il Rio Fiumicello, il Rio Scaricalasino e il Fosso di San Valentino.

Le fasce di rispetto sono concentrate nel settore nord-est del territorio comunale in località Aspigo Terme e Osimo Stazione.

## **CONFORMITÀ AGLI INDIRIZZI DEL PTC DELLA PROVINCIA DI ANCONA**

Al fine di comprendere i meccanismi che presiedono alle trasformazioni territoriali, il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Ancona utilizza il metodo dell' "Analisi integrata multisettoriale", approccio fondato sull'osservazione congiunta dei caratteri fisici, botanico-vegetazionali, dei modi d'uso del suolo e del territorio e dei loro significati nella cultura diffusa, dell'evoluzione storico-insediativa, demografica, socio-economica e del rapporto tra edificato e morfologia.

L'esito di questa lettura integrata è un'articolazione del territorio provinciale in "Ambiti Territoriali Omogenei" – A.T.O., una definizione assimilabile a quella di "Unità di Paesaggio" pur con meno attenzione per le forme visibili della strutturazione dello spazio. Sulla base delle diverse A.T.O. individuate, il PTCP definisce e associa indirizzi e prescrizioni per la pianificazione generale a scala comunale.

Il PTCP individua sul territorio del Comune di Osimo i seguenti Ambiti Territoriali Omogenei e definisce per ognuno una specifica normativa di gestione e d'indirizzo:

- A.T.O. B – Ambiti territoriali della bassa collina (sub-ambiti B4, B6, B7)
- A.T.O. V – Ambiti territoriali delle pianure e dei terrazzi alluvionali (sub-ambito V4)
- A.T.O. U – Ambito territoriale dell'area urbana di Ancona

Il nuovo Piano del Comune di Osimo recepisce gli indirizzi e le prescrizioni stabiliti dal PTCP attraverso una revisione della strumentazione urbanistica generale vigente, in particolare le scelte pianificatorie del PRG 2008 sono state rimodulate e orientate alla valorizzazione delle peculiarità della morfologia del territorio, in stretta coerenza con gli indirizzi del PTCP.

Di seguito vengono riportate per ogni A.T.O. le scelte pianificatorie e le modalità attraverso le quali il nuovo Piano persegue la conformità agli indirizzi del PTC della Provincia di Ancona (Tav.I2).

### **AMBITI TERRITORIALI "B" DELLA BASSA COLLINA**

#### **Indirizzi PTCP**

Per questi ambiti l'indirizzo generale di carattere paesistico è di rendere leggibile a 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. Sono da evitare nuove concentrazioni delle aree di espansione, eventuali ulteriori quote incrementali debbono essere frazionate ed utilizzate per ridefinire i margini dell'edificato in prossimità dei crinali, ovvero distribuite come edilizia a bassissima densità anche sulle parti alte, preferibilmente sopra crinali secondari, ortogonali rispetto a quelli principali. Sono da salvaguardare dall'edificazione anche i tratti residui degli assi principali del reticolo collinare, come individuati nelle planimetrie del PTC.

In generale, nei centri di crinale dovranno essere agevolate le opere (in particolare le ristrutturazioni) tendenti a ripristinare la funzionalità, la scorrevolezza e la prevalenza gerarchica dell'asse di attraversamento urbano principale.

Si dovrà evitare la costruzione di nuovi insediamenti produttivi sui crinali e sui medi versanti, gli eventuali nuovi insediamenti produttivi o commerciali saranno localizzati ai piedi dei versanti, in prossimità delle aree "V" del PTC, preservando comunque gli imbocchi delle vallecole laterali nei punti in cui si collocano nella prospettiva del soprastante Centro Storico.

### **Azioni del nuovo piano**

Il nuovo Piano orienta le previsioni urbanistiche e le trasformazioni agli indirizzi sopracitati del PTCP. In particolare, limita le espansioni e il consumo di suolo sul medio versante, riducendone sia l'estensione, sia i parametri edificatori.

#### Azione di conformità 1

Nel contesto di "Abbadia" il nuovo Piano comprime le espansioni lungo via Fontanelle e riduce l'estensione delle trasformazioni lungo via Abbadia. Al fine di valorizzare la morfologia del territorio e sottolineare il profilo del crinale secondario, le trasformazioni poste in prossimità dell'intersezione delle vie citate, sono assoggettate a Trasformazione Guidata (art. 12.5 NTA – PRG, "Schede di Assetto"), attraverso le quali si definisce un quadro organico delle trasformazioni che valorizza il contesto e esclude la saldatura tra i nuclei urbani di Osimo Stazione e Abbadia: Scheda 08, Scheda 09, Scheda 10. In particolare, la Scheda 10 stabilisce che le dotazioni ambientali a standard devono essere concentrate nella parte alta dell'area verso il contesto di Abbadia, al fine di creare una netta cesura tra gli agglomerati urbani attraverso dotazioni ambientali e aree verdi.

#### Azione di conformità 2

Nel contesto di San Biagio in direzione Offagna, permangono elementi di forma storica del territorio caratterizzati dalla presenza di insiemi residenziali e colturali che mantengono integri i caratteri tradizionali del paesaggio agrario. Il PTCP individua in questa zona una porzione residua di un crinale secondario e quota parte della fascia di continuità naturalistica sul versante nord parallelamente al corso del Fiume Aspio.

Il nuovo Piano classifica l'intero contesto territoriale come paesaggio agrario storico ed estende le tutele definite dal PPAR – Marche., Al contempo rimodula le previsioni urbanistiche previste dal PRG 2008 nell'area sia pubbliche, che private, e assoggetta le trasformazioni residue a Trasformazione Guidata (art. 12.5 NTA – PRG, "Schede di Assetto", Scheda 05), con l'obiettivo di salvaguardare l'ambito attraverso la suddivisione delle quote incrementali intervallate da corridoi ambientali, e l'individuazione delle aree per interventi edilizi a bassissima densità.

### **AMBITI TERRITORIALI "V" DELLE PIANURE E DEI TERRAZZI ALLUVIONALI**

#### **Indirizzi PTCP**

Per questi ambiti l'indirizzo generale è di interrompere la continuità lineare dell'edificato produttivo-commerciale-residenziale determinata dai recenti sviluppi, al fine di preservare per usi

agricoli e le residue superfici della pianura alluvionale. Al contrario, la continuità della maglia infrastrutturale è un obiettivo prioritario da perseguire, ma deve essere svincolato dal rapporto, finora condizionante, con la continuità dell'edificazione contigua. La riconnessione funzionale delle reti infrastrutturali deve accompagnarsi con la ricucitura paesaggistica dei vari segmenti territoriali, da ricercare attraverso interventi leggeri volti a riordinare gli eterogenei materiali del fondovalle, percorsi pedonali-ciclabili di collegamento fra le aree naturali, ma anche raccordi carrabili con aree tagliate fuori, linee di vegetazione. Le direttrici della nuova griglia di continuità paesistico-infrastrutturale individuata dal PTC saranno disposte sia in senso parallelo alla valle, sia e soprattutto in senso ad essa trasversale, poiché ricoprono un ruolo di particolare rilevanza anche simbolica come elemento di ricomposizione territoriale.

Per quanto riguarda gli aspetti più specificamente insediativi, in questi ambiti dovranno essere incentivate le azioni di riqualificazione dei tessuti sorti in modo disordinato negli ultimi decenni e, in genere, degli aggregati urbani esistenti. A questo riguardo, il ruolo della vegetazione in questi ecosistemi fortemente alterati è fondamentale non solo dal punto di vista visivo, ma anche per il recupero di livelli accettabili di ossigenazione dell'aria e l'abbattimento dei metalli pesanti. Sarà, invece, da evitare la previsione di nuove consistenti aree di espansione residenziali e dovranno essere valutate con estrema attenzione tutte le proposte di nuovi insediamenti specialmente industriali, anche in considerazione dei rischi per le falde sottostanti.

Le eventuali quote edificatorie aggiuntive, da destinare prevalentemente ad attività produttive e servizi, dovranno essere frazionate ed utilizzate per completare e riqualificare i tessuti esistenti, la loro localizzazione è da prevedere comunque non al di fuori delle zone dei terrazzi alti, nelle parti più lontane dai corsi d'acqua principali, ovvero, dove possibile nelle vallecole laterali defilate rispetto alla valle principale e con minor rischio idrogeologico, dove la vegetazione ripariale può offrire una efficace schermatura e dove i terreni sono a granulometria più fine, meno permeabili e con falde in profondità di scarsa rilevanza.

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.M. 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.

Sono comunque fatti salvi gli interventi specifici per l'esercizio dell'attività agricola nelle zone "E" del citato D.M., di cui all'articolo 3, comma 1, della LR n. 13 del 08/03/1990 "Norme edilizie per il territorio agricolo" limitatamente alle lettere a)-b)-c)-e)-h). Gli strumenti urbanistici comunali potranno proporre lievi modifiche alle perimetrazioni delle fasce della continuità, finalizzate alla documentata esigenza di una ridefinizione (qualitativa e non quantitativa) dei margini dell'edificato esistente.

### **Azioni del nuovo piano**

Il nuovo Piano orienta le previsioni urbanistiche e le trasformazioni agli indirizzi del PTCP, con la ridefinizione e lo stralcio di determinate previsioni di espansione si pone l'obiettivo di interrompere la continuità lineare dell'edificato produttivo-commerciale-residenziale determinata dai recenti sviluppi. Al contempo sotto il profilo infrastrutturale, le scelte di Piano sono orientate alla

riconnessione funzionale delle reti infrastrutturali e allo sviluppo di una continuità della maglia infrastrutturale.

Particolare attenzione è stata posta al Contesto di Osimo Stazione, nelle aree ricadenti nel ambito R4 del Piano di Assetto Idrogeologico, nelle quali il Piano opera un ridisegno dei tessuti urbani esistenti conseguente della presa d'atto dell'effettivo stato dei luoghi, ma al contempo limita trasformazioni e capacità edificatoria all'edificato esistente e introduce un ambito assoggettabile all'art43 NTA di PRG (Aree agricole multifunzionali) per lo sviluppo di azioni e interventi per la mitigazione del rischio idraulico in accordo pubblico-privato.

#### Azione di conformità 3

Nel contesto di Casenuove versante sud, in direzione del Fiume Musone, il nuovo Piano stralcia le previsioni edificatorie di espansione, limitando gli interventi di nuova costruzione alle quote incrementali residue delle zone di completamento e alla riqualificazione dei tessuti esistenti. In questo ambito la riconnessione funzionale delle reti infrastrutturali è ridefinita attraverso interventi leggeri con percorsi pedonali-ciclabili di collegamento fra le aree naturali, le aree di rilevanza storico-culturale (aree archeologiche) e le aree a standard poste in posizione baricentrica rispetto al contesto urbano. La fascia di continuità naturalistica individuata dal PTCP è stata ripermetrata sull'effettivo stato dei luoghi, attraverso un'operazione di downscaling della fascia che viene estesa e adeguata al tracciato di via di Jesi, limite fisico dell'ambito individuato dal PTCP.

#### Azione di conformità 4

Nel contesto di Campocavallo versante sud, in direzione del Fiume Musone, il nuovo Piano ripermetra la fascia di continuità naturalistica adeguandola al tracciato della variante di via di Jesi. In questo contesto assumono particolare rilevanza gli interventi di riqualificazione dell'edificato diffuso realizzato per l'esercizio dell'attività agricola e che ad oggi se ne conferma l'utilizzo per attività agricola solo limitatamente. A tal fine il nuovo Piano definisce una specifica normativa per la riqualificazione, coerente con la L.R. n. 13 del 08/03/1990 "Norme edilizie per il territorio agricolo". Sotto il profilo infrastrutturale, il nuovo Piano potenzia la rete di mobilità dolce, parzialmente già realizzata nell'ambito, e implementa la dotazione a standard nell'area per favorire l'accessibilità e la dotazione di hub di interscambio mobilità carrabile e mobilità ciclo-pedonale.

#### Azione di conformità 5

Nel contesto di Passatempo versante sud, in direzione dell'affluente Rio Fiumicello del Fiume Musone, il nuovo Piano stralcia le previsioni edificatorie di espansione, limitando gli interventi di nuova costruzione alle quote incrementali residue delle zone di completamento e alla riqualificazione dei tessuti esistenti. Sul versante nord lungo via Filottrano, il nuovo Piano riduce le aree produttive di nuova previsione e limita le espansioni al completamento dell'area produttiva preesistente. Per le aree produttive esistenti, poste tra via di Filottrano e il Fiume Musone, il nuovo Piano circoscrive le suddette aree isolate e limita la rispettiva capacità edificatoria all'edificato esistente, definendo inoltre specifiche norme orientate all'inserimento paesaggistico per l'intervento sugli edifici preesistenti (art. 44 NTA di PRG).

## **AMBITO TERRITORIALE “U” DELL’AREA URBANA DI ANCONA**

### **Indirizzi PTCP**

In generale nell'ambito territoriale "U" le quote edificatorie incrementali, oltre a quelle già previste negli strumenti urbanistici vigenti, dovranno essere modeste per qualunque destinazione e dovranno essere complementari e funzionali al ridisegno dei tessuti urbani esistenti. Le misure di riqualificazione di questi ultimi dovranno essere prevalenti, accentuando il ruolo della vegetazione, fondamentale non solo dal punto di vista visivo, ma anche per il recupero di livelli accettabili di ossigenazione dell'aria, la riduzione del tasso di CO2 e l'abbattimento dei metalli pesanti prodotti dalle combustioni veicolari.

Nelle aree ricomprese nelle "Fasce della continuità naturalistica", dovranno essere evitati gli ampliamenti dei nuclei residenziali esistenti, i nuovi insediamenti produttivi extra-agricoli, la costruzione di nuovi edifici o manufatti sparsi non connessi con le esigenze delle attività agricole e zootecniche.

### **Azioni del nuovo piano**

Il nuovo Piano orienta le previsioni urbanistiche e le trasformazioni agli indirizzi sopracitati del PTCP. In particolare, nel contesto dell’Aspio nella zona industriale a ridosso del casello autostradale di Ancona Sud-Osimo, il Piano conferma limitate porzioni delle aree di espansione previste dal precedente PRG, modificandone i parametri edificatori con l’obiettivo di completare la forma urbana e il ridisegno dei tessuti urbani esistenti. Le suddette aree sono assoggettate a Trasformazione Guidata (art. 12.5 NTA – PRG, “Schede di Assetto”, Scheda 01) con la preventiva individuazione delle aree di compensazione ambientale per il recupero di livelli accettabili di ossigenazione dell'aria. Nella zona residenziale posta lungo la SS 16, le quote edificatorie incrementali già previste dallo strumento urbanistico previgente sono rimodulate dal nuovo Piano, che riduce l’estensione e la capacità edificatoria della area, e assoggetta la zona a Trasformazione Guidata (art. 12.5 NTA – PRG, “Schede di Assetto”, Scheda 02).

## RECEPIMENTO DEGLI INDIRIZZI DEL PTC PER LA DISCIPLINA DEL TERRITORIO EXTRAURBANO

Le attività di definizione “attiva” degli indirizzi del PTC Provincia di Ancona in integrazione con le categorie costitutive del PPAR Marche presenti sul territorio di Osimo è stata coordinata ed integrata con gli indirizzi pianificatori contenuti nella REC Rete ecologica Comunale elaborata a partire dal down-scaling degli elementi della Rete ecologica Regionale REM.

L’adeguamento ha orientato le scelte insediative del Piano portando alla definizione di specifiche letture di Paesaggio del territorio osimano corrispondente a 4 ambiti extraurbani, Zto E, D.M. 1444/68; gli ambiti di paesaggio definiti dal Piano sono:

- Zone agricole nelle colline del paesaggio rurale storico – E1 Art. 38 Nta del Piano
- Zone agricole di continuità ambientale nella Valle del Musone – E2 Art. 39 Nta del Piano
- Zone agricole della campagna periurbana del versante della piana dell’Aspio – E3 Art. 40 Nta
- Zone agricole periurbane del capoluogo – E4 Art. 41 Nta del Piano

### **Zone agricole nelle colline del paesaggio rurale storico – E1 Art. 38 Nta del Piano**

Le sottozone E1 sono presenti nel territorio in due distinti ambiti collinari e pedecollinari:

- Un’area collinare nord a confine con il Comune di Offagna;
- Un’area Collinare sud-ovest, in corrispondenza delle floristiche e dei Boschetti di S. Paolina.

Tale sottozona ricompre gli ambiti PPAR del Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale dove si registrano elementi e tracce dei modi tradizionali di coltivazione, e una rilevante presenza di manufatti agricoli diffusi e di vegetazione abbondante.

All’interno delle sottozone E1 sono ricompresi anche gli ambiti di valore del PPAR Marche: con presenza di strade panoramiche di aree di tutela integrale ed orientata del Centro Storico, di siti archeologici e segni di antiche centuriazioni, di Ville edifici e manufatti storici distribuiti in forme puntuali sul territorio collinare e l’ambito B “della Bassa Collina” del PTC Della Provincia di Ancona.

L’area collinare nord a confine con il Comune di Offagna è delimitata da elementi riconoscibili del territorio, quali ad ovest su strada via Ancona, nord del capoluogo e via di Jesi via Molino Torre; In particolare, oltre ai caratteri paesaggistici generali sopra richiamati, tale ambito è caratterizzato anche dalla presenza di elementi di valore Geologico-geomorfologico dalla presenza di aree sottoposte a vincolo idrogeologico e da corridoi ecologico-funzionali di riconnessione ambientale sovralocale con riferimento all’Unità ecologica e funzionale della REM n.21.

Sono parte dell’ambito di paesaggio i contesti delle località: Aspio, porzione ovest, San Biagio ovest; Santo Stefano; San Paterniano; Villa; Case Nuove, territorio nord e loc. Montesanto Pietro.

L’area collinare nord sud-ovest verso i comuni di Montefano e Filottrano è delimitata da elementi riconoscibili del territorio ed è caratterizzata dalla presenza di significative aree floristiche e dei Boschetti di S. Paolina e dalla presenza di strade panoramiche sovracomunali.

Sono parte dell’ambito di paesaggio i contesti delle località: Montoro; Fornace Giuliodori, l’area sud di Passatempo ovest.

### **Sono obiettivi specifici di zona con riferimento agli “Ambiti della Bassa Collina”, PTC Provincia di Ancona:**

In tutti questi ambiti assumono notevole rilevanza le azioni di recupero degli elementi diffusi del paesaggio agrario ed in special modo delle formazioni igrofile degli impluvi e dei corsi d’acqua. La

ricostituzione di siepi, filari e piccoli boschi dovrà essere progettata in modo da ottenere una maglia che possa assolvere alla funzione di corridoio biologico.

Un particolare interesse deve essere rivolto alle praterie che si sono sviluppate in seguito all'abbandono dei terreni più acclivi. Dove l'attività agricola è particolarmente intensiva e dove i substrati argillosi possono favorire fenomeni di erosione più o meno rapidi, si dovrà praticare un'agricoltura con tecniche basate su lavorazioni superficiali, sulla diversificazione delle colture in rapporto alla suscettibilità all'erosione e sulla frequenza delle successioni stagionali, sulla semina diretta, sull'incentivazione delle colture prative.

Sono da sostenere con incentivi la conservazione, laddove ancora esistono, ed il ripristino dei segni caratteristici del paesaggio agrario storico (costruzioni, siepi, filari, etc.).

Il recupero della funzionalità del reticolo idrografico dovrà essere perseguita in modo sistematico.

Per gli aspetti floristico-vegetazionali specifici della per il Bosco di Santa Paolina e le Antiche Selve del Musone l'istituzione di Riserve Naturali, in considerazione della rilevanza ai fini della diversificazione dell'eco-mosaico sono, in generale, da incentivare e coordinare le azioni di salvaguardia e valorizzazione delle aree forestate ed arbustate attualmente presenti nel territorio agricolo.

Viste le caratteristiche degli acquiferi locali, non sarà necessario dare limitazioni alle richieste di apertura di pozzi. La natura prevalentemente argillosa di questi rilievi collinari fa sì che non vi si possa escludere, in generale, la localizzazione di progetti di discarica, previa verifica delle percentuali sabbiose e del grado di fratturazione delle formazioni e, previa, ovviamente, adeguata valutazione di tutte le altre componenti ambientali e delle variabili di tipo insediativo.

Per tutti questi ambiti sono generalmente da escludere ulteriori espansioni dei centri collinari sul medio versante.

Sono da evitare nuove concentrazioni delle aree di espansione; eventuali ulteriori quote incrementali debbono essere frazionate ed utilizzate per ridefinire i margini dell'edificato in prossimità dei crinali, ovvero distribuite come edilizia a bassissima densità anche sulle parti alte, preferibilmente sopra crinali secondari, ortogonali rispetto a quelli principali: infatti, sono da salvaguardare dall'edificazione anche i tratti residui degli assi principali del reticolo collinare, come individuati nelle planimetrie del PTC.

In generale, nei centri di crinale dovranno essere agevolate le opere (in particolare le ristrutturazioni) tendenti a ripristinare la funzionalità, la scorrevolezza e la prevalenza gerarchica dell'asse di attraversamento urbano principale: nelle direzioni ad esso parallele sarà, quindi, privilegiata la continuità dei soli percorsi pedonali mentre nelle direzioni ad esso perpendicolari i percorsi veicolari saranno a fondo cieco.

Si dovrà evitare la costruzione di nuovi insediamenti produttivi sui crinali e sui medi versanti e per trasformare quelli ivi esistenti; gli eventuali nuovi insediamenti produttivi o commerciali saranno localizzati ai piedi dei versanti, preservando comunque gli imbocchi delle vallecole laterali nei punti in cui si collocano nella prospettiva del soprastante centro storico.

### **Zone agricole di continuità ambientale nella Valle del Musone – E2 Art. 39 Nta del Piano**

Le sottozone E2 sono ricomprese negli ambiti B e V art.23 del PPAR Marche:

L'ambito B con maggiore presenza nell'area ovest della zona E2 mentre ambito V a valore di indirizzo generale nella parte più est della valle del Musone. Considerato l'alto valore del rapporto architettura-ambiente, del paesaggio e dell'alta percettività visuale che caratterizzano questa sottozona, gli interventi di trasformazione devono promuovere la conferma dell'assetto attuale e garantire la compatibilità degli stessi con l'attuale configurazione paesistico-ambientale, determinando il ripristino della naturalità e l'ulteriore qualificazione degli ambiti ricompresi nella sottozona. In particolare, le trasformazioni devono salvaguardare, qualificare e valorizzare le visuali panoramiche percepite dai luoghi di osservazione puntuali o lineari.

Tale sottozona 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.

La zona si estende su limiti fisici ben riconoscibili lungo la via di Jesi, la via Settempedana-Montefanese e lungo il confine comunale sud del territorio.

Sono parte dell'ambito di paesaggio i contesti delle località: Casenuove territorio sud; Padiglione e Campocavallo aree rurali a sud; Passatempo e le aree rurali a nord della fornace Giuliodori.

#### **Sono obiettivi specifici di zona con riferimento agli ambiti V "delle Pianure e dei terrazzi alluvionali", PTC Provincia di Ancona:**

La gestione degli ambiti fluviali dovrà essere attentamente programmata evitando l'eliminazione della vegetazione ripariale e la costruzione di argini in cemento o dighe di pietra.

Si dovrà ripristinare una fascia di protezione reale delle sponde fluviali, da forestare mediante progetti che tengano conto della diversificazione del substrato e che pongano quindi in successione formazioni igrofile e mesofile.

La vegetazione ha un fondamentale ruolo nel recupero della qualità delle acque, per cui è necessario governare opportunamente ma non eliminare la vegetazione spondale ed interna al letto fluviale. Dovranno essere progettati e coordinati a livello di bacino gli interventi nell'alveo dei fiumi più idonei a garantire il regolare deflusso delle acque.

Mantenimento degli spazi naturali per l'esondazione e la ricostituzione della continuità delle formazioni ripariali.

Tutte le aree pianeggianti a ridosso dei fiumi, individuate come "fasce della continuità naturalistica" nelle cartografie di PIANO alla tav. I2 sono aree di particolare rilevanza ambientale e come tali dovranno essere, in generale, preservate dagli usi contrastanti con questa loro caratteristica e specificamente dagli usi edificatori.

I bacini artificiali di cava importanti per il rifugio ed il mantenimento, durante il passo, delle specie dell'avifauna dovranno essere rimodellati per tale scopo creando delle rive dolcemente degradanti, in cui lo spessore dell'acqua crei condizioni adatte per le diverse specie di uccelli.

L'utilizzazione a scopo naturalistico non è necessariamente contrario a quello di pesca sportiva, ove prevista lungo il Musone, seppure le due finalità siano incompatibili sulla stessa sponda, per cui sarà necessario progettare diversamente gli ambiti del perimetro da destinare ai diversi tipi di fruizione.

Nelle piane alluvionali dovrà essere evitato l'utilizzo eccessivo di fertilizzanti e di fitofarmaci che si potrebbe verificare in relazione alla propensione propria di tali aree verso le colture più intensive. A tale scopo dovrà essere incentivata l'adozione delle misure per la riduzione dei prodotti chimici previste dai Regolamenti UE.

Vanno sostenute, sia per gli aspetti paesaggistici sia con funzioni di consolidamento delle sponde e di stabilità ecologica (biocorridoi), la salvaguardia e la diffusione delle piantumazioni con specie legnose lungo le canalizzazioni ancora esistenti all'interno della maglia podereale.

Per l'apertura di nuovi pozzi si dovrà tenere conto delle potenzialità della falda e, pertanto, si dovranno approntare bilanci idrologici che permettano di definire le capacità di ricarica di ciascun acquifero e definire sulla base dei dati ottenuti il limite massimo per le richieste di emungimento.

La permeabilità dei terreni esclude qualsiasi ipotesi di localizzazione in essi di impianti di scarica o di accumulo di materiali inquinanti.

Per quanto riguarda, invece, l'indubbio interesse che questi materiali, per le loro caratteristiche fisico-chimiche, rivestono dal punto di vista delle attività estrattive, è necessario che l'escavazione, ove già concessa, si mantenga al di sopra del livello massimo di falda di almeno un metro. Proposte estrattive potranno riguardare i depositi alluvionali terrazzati.

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.

La continuità della maglia infrastrutturale è un obiettivo prioritario da perseguire, ma deve essere decisamente svincolato dal rapporto con la continuità dell'edificazione contigua. La riconnessione funzionale delle reti infrastrutturali deve accompagnarsi con la ricucitura paesaggistica dei vari segmenti territoriali, da ricercare attraverso interventi leggeri volti a riordinare gli eterogenei materiali del fondovalle, percorsi pedonali-ciclabili di collegamento fra le aree naturali ma anche, in taluni casi, raccordi carrabili con aree tagliate fuori, linee di vegetazione, etc.

Per gli aspetti insediativi, in questi ambiti dovranno essere incentivate le azioni di riqualificazione dei tessuti sorti in modo disordinato negli ultimi decenni e degli aggregati urbani esistenti; il ruolo della vegetazione in questi ecosistemi fortemente alterati è fondamentale non solo dal punto di vista visivo ma anche per il recupero di livelli accettabili di ossigenazione dell'aria, l'abbattimento dei metalli pesanti, etc.

Sono da evitare la previsione di nuove consistenti aree di espansione residenziali e dovranno essere valutate con estrema attenzione tutte le proposte di nuovi insediamenti specialmente industriali, anche in considerazione dei rischi per le falde sottostanti.

Le eventuali quote edificatorie aggiuntive, da destinare prevalentemente ad attività produttive e servizi dovranno essere frazionate ed utilizzate per completare e riqualificare i tessuti esistenti; la loro localizzazione è da prevedere nelle parti più lontane dai corsi d'acqua principali, ovvero, nelle vallecole laterali, defilate rispetto alla valle principale e con minor rischio idrogeologico, dove la vegetazione ripariale può offrire una efficace schermatura e dove i terreni sono a granulometria più fine, meno permeabili e con falde in profondità di scarsa rilevanza.

Sono da incentivare gli interventi di recupero ambientale, quelli di risistemazione delle aree di cava e delle aree degli impianti di trattamento degli inerti, ove già presenti, quelli connessi alla realizzazione di parchi fluviali urbani e territoriali. Sono sempre comunque fatti salvi gli interventi specifici per l'esercizio dell'attività agricola nelle zone "E" del citato D.L., di cui all'articolo 3, comma 1, della L.R. n. 13 del 08/03/1990 "Norme edilizie per il territorio agricolo", limitatamente alle lettere a) - b)-c)-e)-h) come disciplinate al precedente articolo 37 delle Nta e di seguito.

### **Zone agricole della campagna periurbana del versante della piana dell'Aspio – E3 Art. 40 Nta**

Le sottozone E3 sono ricomprese negli ambiti D e V art.23 del PPAR Marche: l'ambito D del PPAR, con prevalenza nell'area più a sud del territorio, mentre ambito V nella parte più a est della valle del Musone in continuità con la zona E2.

La zona ricade all'interno del più vasto ambito B "della Bassa Collina" e per la parte più est nell'ambito U "dell'area urbana di Ancona" del PTC Della Provincia di Ancona.

La zona è caratterizzata dalla presenza diffusa delle fragilità idrogeologiche legate a torrente Aspio e alla presenza della programmazione dei cantieri ambientali della REM Unità ecologica e funzionale n.2. La zona si estende su limiti fisici ben riconoscibili lungo via di Ancona; lungo il confine comunale est e a sud lungo via Flaminia II

Sono parte dell'ambito di paesaggio i contesti delle località: Aspio, San Biagio aree rurali est; San Sabino area nord-est; Abbadia e Osimo Stazione.

### **Sono obiettivi specifici di zona con riferimento agli "Ambiti della Bassa Collina" e dell'area urbana di Ancona, PTC Provincia di Ancona:**

In tutti questi ambiti assumono notevole rilevanza le azioni di recupero degli elementi diffusi del paesaggio agrario ed in special modo delle formazioni igrofile degli impluvi e dei corsi d'acqua. La ricostituzione di siepi, filari e piccoli boschi dovrà essere progettata in modo da ottenere una maglia che possa assolvere alla funzione di corridoio biologico.

Un particolare interesse deve essere rivolto alle praterie che si sono sviluppate in seguito all'abbandono dei terreni più acclivi. Dove l'attività agricola è particolarmente intensiva e dove i substrati argillosi possono favorire fenomeni di erosione più o meno rapidi, si dovrà praticare un'agricoltura con tecniche basate su lavorazioni superficiali, sulla diversificazione delle colture in rapporto alla suscettibilità all'erosione e sulla frequenza delle successioni stagionali, sulla semina diretta, sull'incentivazione delle colture prative.

Sono da sostenere con incentivi la conservazione, laddove ancora esistono, ed il ripristino dei segni caratteristici del paesaggio agrario storico (costruzioni, siepi, filari, etc.).

Il recupero della funzionalità del reticolo idrografico dovrà essere perseguita in modo sistematico.

Per gli aspetti floristico-vegetazionali specifici della per il Bosco di Santa Paolina e le Antiche Selve del Musone l'istituzione di Riserve Naturali, in considerazione della rilevanza ai fini della diversificazione dell'eco-mosaico sono, in generale, da incentivare e coordinare le azioni di salvaguardia e valorizzazione delle aree forestate ed arbustate attualmente presenti nel territorio agricolo.

Viste le caratteristiche degli acquiferi locali, non sarà necessario dare limitazioni alle richieste di apertura di pozzi. La natura prevalentemente argillosa di questi rilievi collinari fa sì che non vi si

possa escludere, in generale, la localizzazione di progetti di discarica, previa verifica delle percentuali sabbiose e del grado di fratturazione delle formazioni e, previa, ovviamente, adeguata valutazione di tutte le altre componenti ambientali e delle variabili di tipo insediativo.

Per tutti questi ambiti sono generalmente da escludere ulteriori espansioni dei centri collinari sul medio versante.

Sono da evitare nuove concentrazioni delle aree di espansione; eventuali ulteriori quote incrementali debbono essere frazionate ed utilizzate per ridefinire i margini dell'edificato in prossimità dei crinali, ovvero distribuite come edilizia a bassissima densità anche sulle parti alte, preferibilmente sopra crinali secondari, ortogonali rispetto a quelli principali: infatti, sono da salvaguardare dall'edificazione anche i tratti residui degli assi principali del reticolo collinare, come individuati nelle planimetrie del PTC;

In generale, nei centri di crinale dovranno essere agevolate le opere (in particolare le ristrutturazioni) tendenti a ripristinare la funzionalità, la scorrevolezza e la prevalenza gerarchica dell'asse di attraversamento urbano principale: nelle direzioni ad esso parallele sarà, quindi, privilegiata la continuità dei soli percorsi pedonali mentre nelle direzioni ad esso perpendicolari i percorsi veicolari saranno tendenzialmente a fondo cieco.

Si dovrà evitare la costruzione di nuovi insediamenti produttivi sui crinali e sui medi versanti e per trasformare quelli ivi esistenti; gli eventuali nuovi insediamenti produttivi o commerciali saranno localizzati ai piedi dei versanti, preservando comunque gli imbocchi delle vallecole laterali nei punti in cui si collocano nella prospettiva del soprastante centro storico.

Nell'ambito territoriale "U" le quote edificatorie incrementali (che investono nuove aree oltre a quelle già previste negli strumenti urbanistici vigenti) saranno modeste per qualunque destinazione e dovranno essere complementari e funzionali al ridisegno dei tessuti urbani esistenti. Saranno, invece, prevalenti le misure di riqualificazione di questi ultimi.

A tale riguardo dovrà essere accentuato il ruolo della vegetazione, che è fondamentale non solo dal punto di vista visivo ma anche per il recupero di livelli accettabili di ossigenazione dell'aria, la riduzione del tasso di CO<sub>2</sub>, l'abbattimento dei metalli pesanti prodotti dalle combustioni veicolari.

Nelle aree ricomprese nelle "fasce della continuità naturalistica" dovranno essere evitati gli ampliamenti dei nuclei residenziali esistenti, i nuovi insediamenti produttivi extra-agricoli, la costruzione di nuovi edifici o manufatti sparsi non connessi con le esigenze delle attività agricole e zootecniche.

**Zone agricole periurbane del capoluogo – E4 Art. 41 Nta del Piano**

Le sottozone E4 sono ricomprese negli ambiti D e V art. 23 del PPAR Marche e porzione della tutela Orientata del Centro Storico di Osimo.

La zona ricomprende i versanti del centro urbano e l'insieme delle aree rurali intercluse che si innervano tra i crinali e i versanti interessati dagli sviluppi insediativi di progressiva stratificazione ad ovest, sud e est del capoluogo e verso i nuclei insediativi della piana del Musone.

La zona si estende su limiti fisici ben riconoscibili, lungo via di Jesi a sud; comprende le aree rurali intercluse del Capoluogo tra i quartieri sud, est ed ovest; mentre ad est è delimitata lungo elementi emergenti del paesaggio rurale, canali strade bianche riconoscibili sul territorio.

Oltre al capoluogo sono parte dell'ambito di paesaggio i contesti delle località: Campocavallo; Padiglione, San Sabino e delle aree produttive lungo via di Jesi.

Sono obiettivi specifici di zona:

- La salvaguardia e la valorizzazione degli elementi isolati del paesaggio che ancora permangono;
- Il Potenziamento e la valorizzazione dei Parchi agricoli multifunzionali come dotazione per servizi di interesse pubblico da attuare su iniziativa pubblica e privata mediate specifiche forme di accordo di cui agli artt. 43;45 e 46 delle presenti Nta;
- L'inserimento paesaggistico delle aree periferiche del capoluogo individuando dotazioni pubbliche a valore paesistico-ambientale per la riqualificazione e la chiusura a completamento della forma urbana, senza prevedere ulteriori espansioni insediative;
- La creazione di connessioni e forme di accessibilità ciclo-pedonali e qualitative per l'agricoltura sociale, servizi urbani, longevità attiva, produzioni agro urbane di prossimità;
- La limitazione di attività di produzione intensiva a favore del perseguimento degli obiettivi qualitativi di cui al precedente art.37, al fine di costruire un ri-disegno paesaggistico di valore attraverso il potenziamento della biodiversità mediante la strutturazioni di infrastrutture verdi e blu per l'erogazione di servizi ecosistemici ambientali, produttivi, sociali e culturali di cui ai successivi articoli.