



ALMA MATER STUDIORUM
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA
DIPARTIMENTO DI
SCIENZE E TECNOLOGIE AGRO-ALIMENTARI

ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITÀ DI BOLOGNA DIPARTIMENTO DI SCIENZE E TECNOLOGIE AGRO-ALIMENTARI

Corso di Laurea Magistrale LM-73:

PROGETTAZIONE E GESTIONE DEGLI ECOSISTEMI AGRO-TERRITORIALI, FORESTALI E DEL PAESAGGIO

RELAZIONE PAESAGGISTICA DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE DI UN EDIFICO RURALE NEL COMUNE DI ANCONA

AUTORI: Michelangelo Pieroni 0001086319, BingXin Feng 0001090347

DOCENTE: Paolo Liberati

INDICE

INQUADRAMENTO DELLA ZONA

1.1 Poggio, paesaggio e cenni storici (p. 3)

1.2 Vegetazione: area di analisi (p. 4)

1.3 Idrografia e rischio idrogeologico (p. 5)

1.4 Uso del suolo (p. 7)

1.5 Geologia (p. 8)

1.6 Clima (p. 10)

1.7 Edilizia storica (p. 11)

LEGISLAZIONE E VINCOLI

2.1 Ambiti amministrativi (p. 14)

2.2 PRG Ancona (p. 17)

2.3 Parco del Conero (p. 25)

PROGETTO 29

3.1 La vegetazione (p. 32)

3.2 La decorazione dell'edificio (p. 34)

CONCLUSIONI

Conclusioni (p. 35)

FIGURE

Figura 1: Ingrandimento comune di Ancona (p. 4)

Figura 2: Comune di Ancona (p.4)

Figura 3: Regione Marche (p.4)

Figura 4: Provincia di Ancona (p.4)

Figura 5: Carta della vegetazione, file vettoriali scaricati da Geoportale delle Marche (p.5)

Figura 6: Idrografia della zona d'interesse, file vettoriali scaricati dal Geoportale delle Marche (p. 6)

Figura 7: Carta geologica dell'Italia (ISPRA) (p.7)

Figura 8: Uso del suolo Ancona-sud (p. 8)

Figura 9: Carta geologica dell'Italia (ISPRA) (p. 9)

Figura 10: Stratotipo globale di Massignano (p. 10)

Figura 11: Grafico delle precipitazioni e delle temperature medie (p. 11)

Figura 12: Interconnessioni Regione Marche (p. 12)

Figura 13: Esempio di planimetria tipologia 1 (p. 12)

Figura 14: Esempio di planimetria tipologia 2 (p. 13)

Figura 15: Esempio di planimetria tipologia 3 (p. 13)

Figura 16: Esempio di planimetria tipologia 4 (p.14)

Figura 17: Edifici rurali, zona litoranea (p.14)

Figura 18: ambiti amministrativi e ingrandimento sulla zona d'interesse (p.15)

Figura 19: Tavola 8M del PRG (con ingrandimento) (p. 17)

Figura 20: Tavola del Piano del parco del Conero (Aree omogenee, APS) (p. 25)

Figura 21: Foto edificio in analisi (p. 29)

Figura 22: Foto edificio in analisi (p.29)

Figura 23: Rappresentazione grafica del progetto (p. 30)

Figura 24: Rappresentazione grafica del progetto (p. 30)

Figura 25: Perimetrazione area d'interesse. (p.31)

Figura 26: Impianti di ingresso su strada (p. 32)

Figura 27: Sistemazione delle piante ai bordi della strada (p. 33)

Figura 28: Disposizione delle piante intorno all'edificio (p. 33)

Figura 29: Prima del cambio colore (p. 34)

1. INQUADRAMENTO DELLA ZONA

1.1 Poggio, paesaggio e storia

Figura 1: Ingrandimento comune di Ancona

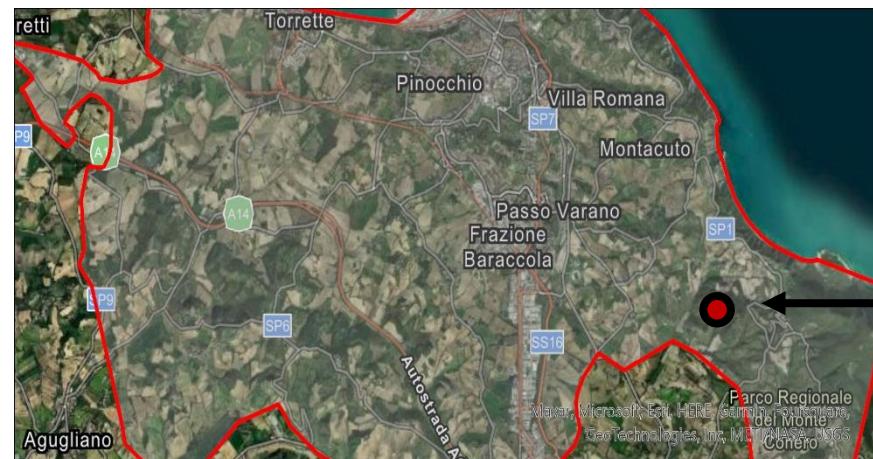


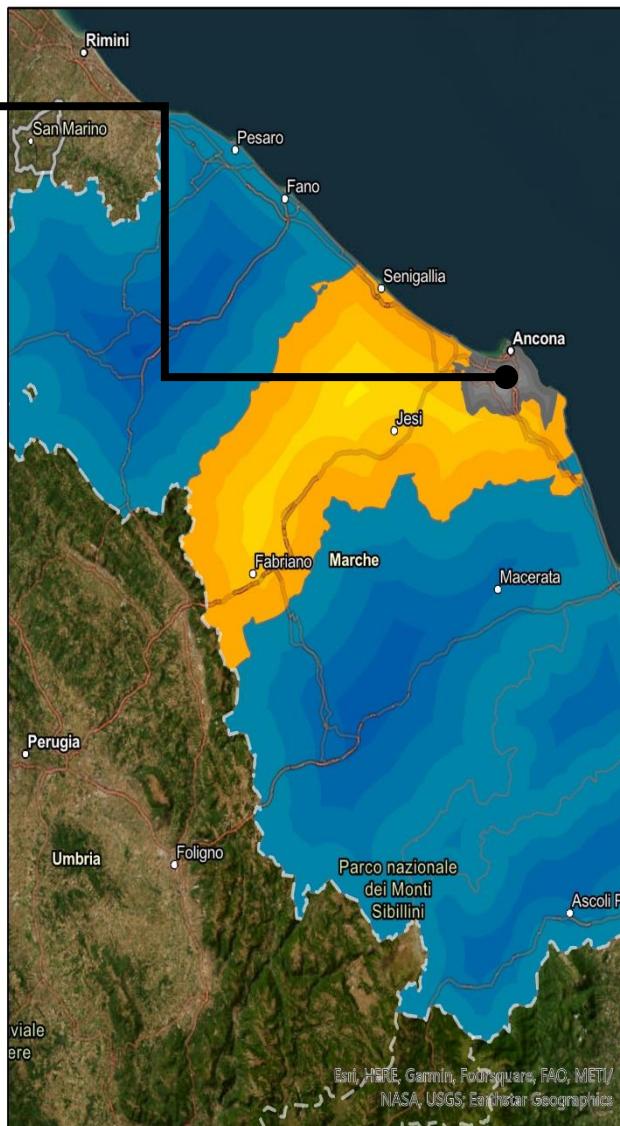
Figura 3: Regione Marche



Figura 4: Provincia di Ancona



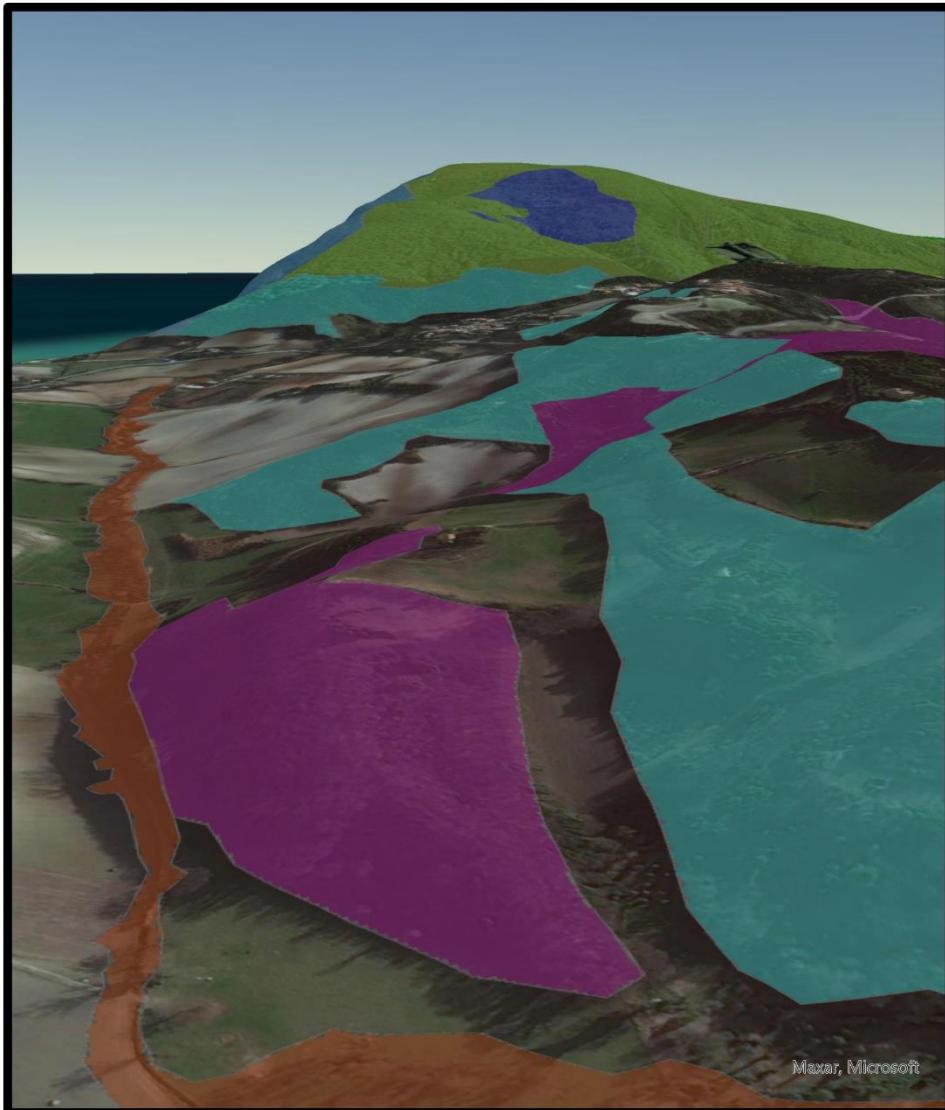
Figura 2: Comune di Ancona



L'edificio scelto si trova nella frazione del Poggio nel comune di Ancona, collocato ad un'altitudine di 258 m s.l.m, e ospita una comunità di 430 abitanti. Il Poggio si trova a sud di Ancona e a pochi chilometri dalla località balneare di Portonovo. Il posizionamento sopraelevato del borgo permette di avere una vista panoramica su gran parte della regione circostante consentendo la vista delle cime più alte dell'appennino Umbro-Marchigiano. Il contesto ambientale del Poggio è influenzato dalla sua posizione sulle falde occidentali del Monte Conero, un area di notevole pregio, arricchita dalla vicinanza a numerose risorse naturali e paesaggistiche. La posizione all'interno del Parco Regionale del Conero rende il Poggio un punto di partenza per numerosi sentieri escursionistici.

Nel medioevo le località del Poggio, Varano, Sirolo, Massignano e Numana avevano il compito di difesa della città di Ancona chiamata Castelli di Ancona. L'importanza del Poggio oltre che strategica era legata alla ceduazione, il rimboschimento necessario per la produzione di carbone e le miniere, grazie alla presenza di quest'ultime sono tutt'ora presenti numerose grotte esplorabili all'interno nelle vicinanze del Borgo, tra le più famose troviamo la grotta dei romani utilizzata per l'estrazione del travertino.

1.2 Vegetazione : area di analisi



- Bosco deciduo con specie dominante di *Populus alba*
- Bosco deciduo con specie dominante di *Quercus Pubescens*
- Arbusteto di *Spartium junceum L.*
- Bosco deciduo di *Ostrya Carpinifolia*
- Bosco deciduo di *Pinus halepensis*

Nei territori di collina prevale un tipo di vegetazione forestale formato da boschi di caducifoglie termofile e semi mesofile. Il recente abbandono di aree rurali a portato alla formazione di arbusteti secondari di Ginestra (area azzurra). Nel piano collinare si riconoscono diversi tipi di bosco misto, che si ripartiscono in base alle caratteristiche del substrato e dei fattori meteo-climatici. Sulla formazione marnoso-arenacee la maggior potenzialità riguarda i boschi a dominanza di roverella (*Quercus Pubescens*). Sui rilievi calcarei dominano invece le formazioni miste a prevalenza di carpino nero (*Ostrya Carpinifolia*). In gran parte del Monte Conero prevalgono specie di macchia mediterranea. Gran parte dei versanti sono costituite da aree boschive di pino silvestre. Quest'ultimo è tipico della macchia mediterranea. Nelle aree calcaree esposte a sud in cui la roccia è ricoperta da esili strati di terreno, si sviluppano formazioni di sclerofille sempreverdi in cui domina il leccio (*Quercus ilex*). Le macchie a leccio ospitano specie tipiche delle formazioni mediterranee di sclerofille quali lafillirea (*Phyllirea media*), il laurotino, il corbezzolo, il terebinto e più raramente l'alloro.

Figura 5: Carta della vegetazione, file vettoriali scaricati da Geoportale delle Marche



1.3 Idrografia e rischio idrogeologico



Dalla mappa relativa all'idrografia presente nella zona di analisi (riportata a sinistra), è possibile osservare come i fiumi Esino (a nord di Ancona) e il Musone (a sud di Ancona) vanno a costituire un'intelaiatura più o meno omogena del reticolo idrografico di Ancona. Importante e quindi osservare come la presenza di questi affluenti relativi (es. Fosso del Boranico) vadano a formare un'importante adattamento della vegetazione in aree differenti come è possibile osservare nell'immagine riportata nel capitolo relativo alla vegetazione, dove troviamo la presenza di vegetazione ripariale (Pioppo e Salice) che si distribuiscono in zone con presenza di acqua più o meno abbondante.

Figura 6: Idrografia della zona d'interesse, file vettoriali scaricati dal Geoportale delle Marche

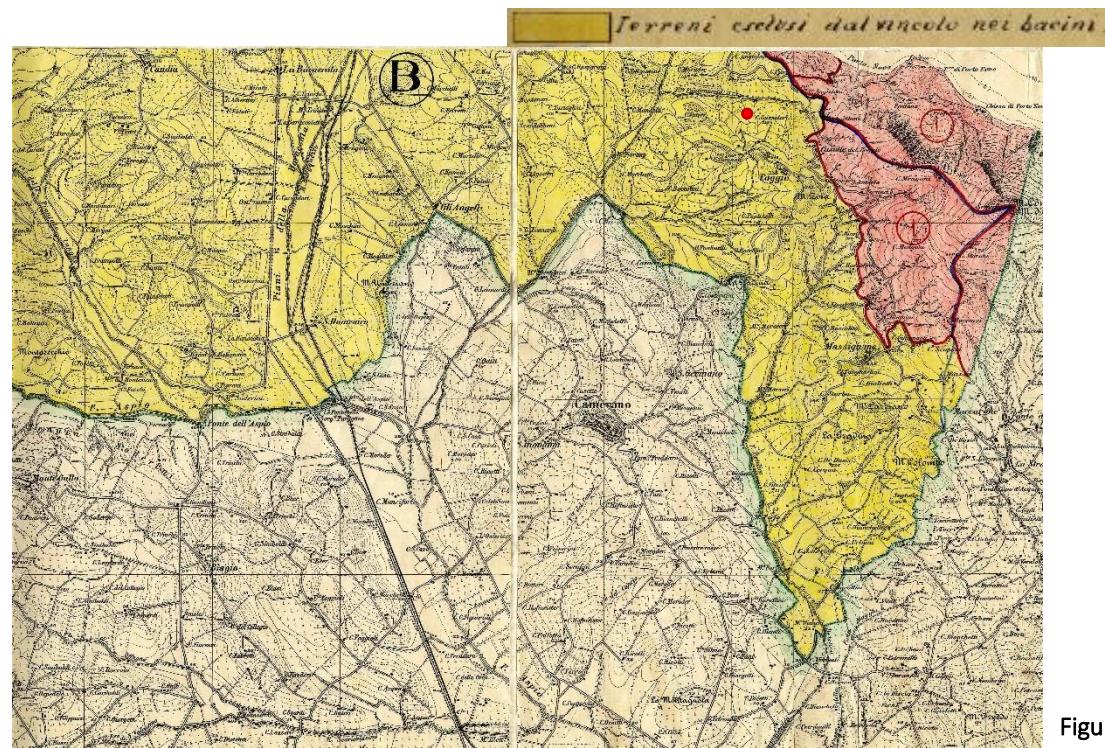


Figura 7: Carta geologica dell'Italia (ISPRA)

Dalla mappa presente nel sito del Parco del Conero relativa ai vincoli idrogeologici, è possibile osservare che nonostante la nostra area si trovi vicina alle zone di vincolo idrogeologico, non è sottoposta a nessun vincolo.

1.4 Uso del suolo

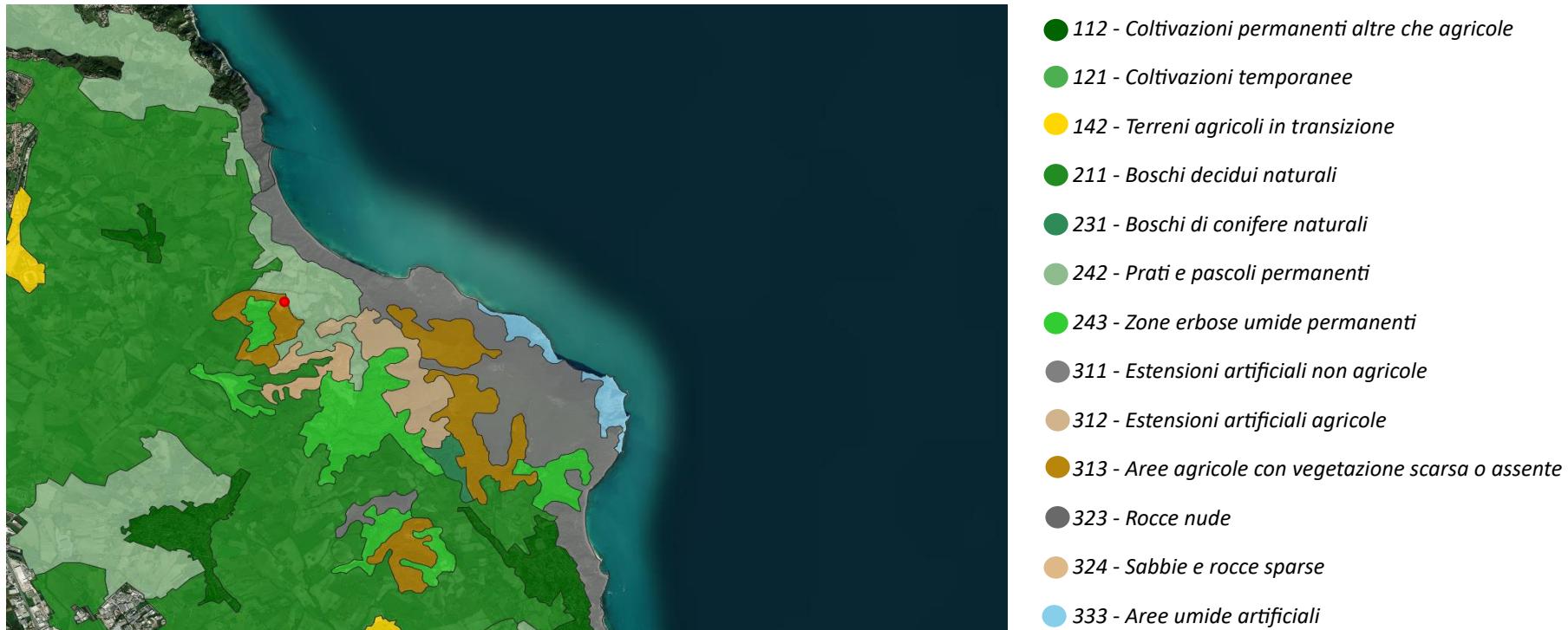


Figura 8: Uso del suolo Ancona-sud

La zona è caratterizzata da estesi boschi decidui, contribuendo a creare un paesaggio verde scuro e denso. Gli alberi perdono le foglie stagionalmente, creando una scena che si trasforma con le stagioni.

All'interno di questi boschi, sono presenti zone più aperte rappresentate dai codici **242** (Prati e pascoli permanenti) e **243** (Zone erbose umide permanenti), caratterizzate da prati, pascoli o zone umide con vegetazione erbacea permanente.

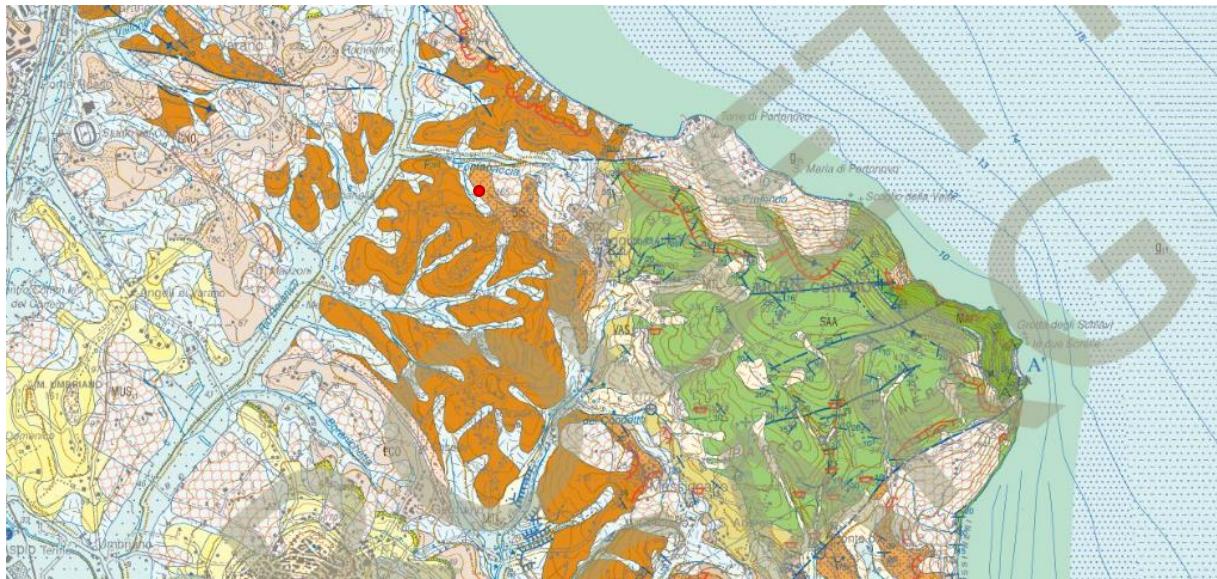
In alcune aree di transizione tra i boschi e le zone aperte, sono presenti coltivazioni temporanee (codice **121**), indicando l'uso temporaneo di terreni per attività agricole.

Lungo la falesia che si affaccia sul mare sono presenti formazioni rocciose o superfici rocciose nude (codice **323**), che offrono elementi di contrasto nel paesaggio.

Le estensioni artificiali, sia agricole (codice **312**) che non agricole (codice **311**), potrebbero essere limitate in questa zona, poiché la predominanza dei boschi decidui naturali lascia poco spazio per insediamenti umani o aree industriali.

L'uso predominante del suolo riflette un ambiente naturale, con una copertura significativa di boschi decidui, insieme a piccole aree aperte, coltivazioni temporanee e formazioni rocciose sparse.

1.5 Geologia



BISCIARO

Calcarei marnosi e siliceo-marnosi ben stratificati, calcareniti in strati spessi e molto spessi, di colore dal grigio scuro all'avana, marne calcaree e marne grigiastre in strati da medi a spessi di colore grigiastro, ricche di frustoli carbonisi, resti vegetali fluitati, noduli di pirite limonitizzata e sottili livelli cineritici. Le calcareniti sono costituite in gran parte da foraminiferi risedimentati. Nella parte basale sono presenti sporadici livelli di selce nerastra ed intervalli caotici tipici di slumping intraformazionali, spessi fino a 10 m. Il passaggio dalla sottostante Scaglia Cinerea è netto e marcato dalla comparsa dei livelli calcarenitici e selciferi. All'interno della formazione è riconoscibile il "Livello Raffaello" (Casette del Poggio) costituito da argille smectitiche verdastre ricche di noduli ed incrostazioni ocree, spesse circa 20 cm. Lo spessore massimo è di circa 100-120 m.

MIOCENE INFERIORE (Aquitianiano p.p. - Burdigaliano p.p.)

Figura 9: Carta geologica dell'Italia (ISPRA)

Come è possibile osservare dalla mappa **carta geologica dell'Italia** fornita dall'ISPRA l'edificio in analisi ricade nella **SUCCESSIONE UMBRO MARCHIGIANA ROMAGNALA** del “Bisciardo” ovvero come riportato nella legenda della TAVOLA:

Calcarei marnosi e siliceo-marnosi ben stratificati, calcareniti in strati spessi e molto spessi, di colore dal grigio scuro all'avana, marne calcaree e marne grigiastre in strati da medi a spessi di colore grigiastro, ricche di frustoli carbonisi, resti vegetali fluitati, noduli di pirite limonitizzata e sottili livelli cineritici. Le calcareniti sono costituite in gran parte da foraminiferi risedimentati. Nella parte basale sono presenti sporadici livelli di selce nerastra ed intervalli caotici tipici di slumping intraformazionali, spessi fino a 10 m. Il passaggio dalla sottostante Scaglia Cinerea è netto e marcato dalla comparsa dei livelli calcarenitici e selciferi. All'interno della formazione è riconoscibile il "Livello Raffaello" (Casette del Poggio) costituito da argille smectitiche verdastre ricche di noduli ed incrostazioni ocree, spesse circa 20 cm. Lo spessore massimo è di circa 100-120 m.

MIOCENE INFERIORE (Aquitianiano p.p. - Burdigaliano p.p.)

Il Monte Conero presenta una successione sedimentaria che inizia con la Maiolica del Cretaceo inferiore, una formazione di calcare pelagico bianco e finissimo, datata a circa 145 milioni di anni fa. Questa formazione è caratterizzata da strati medio-spessi contenenti liste e noduli di selce grigia. Si trova sul versante scosceso delle Due Sorelle e della ex-cava degli Schiavi.

All'interno delle rocce del Conero è possibile identificare tracce di eventi geologici significativi, tra cui l'impatto di un asteroide sessantacinque milioni di anni fa alla fine del periodo Cretaceo. Questo evento è testimoniato dallo straterello di argilla noto come limite K/T, identificato per la prima volta nei pressi di Gubbio per la presenza di iridio extraterrestre. Sul Monte Conero, questo sottile strato di argilla, diverso per origine marina, è osservabile lungo il Sentiero 5, risalente il vallone di San Lorenzo.

La formazione successiva di interesse geologico è il Livello Marchesini, un banco di calcareniti bianche originato da antiche valanghe sottomarine. Questo strato, di formazione poco più recente, è noto per la sua compattezza e omogeneità, con uno spessore variabile fino a 5 metri. È stato sfruttato sia per scopi simbolici e rituali, evidenziato dalle incisioni rupestri, sia per la costruzione, come dimostrato dalla cava romana.

Il Monte Conero ospita lo "stratotipo globale di Massignano", una formazione sedimentaria che rappresenta il limite tra le epoche geologiche Eocene ed Oligocene. Questa formazione, visibile nella cava di Massignano, si è depositata tra 36 e 33 milioni di anni fa, durante un periodo caratterizzato da importanti variazioni climatiche e da eventi critici su scala mondiale, causando l'estinzione di circa il 20% degli organismi marini alla fine dell'Eocene.



Figura 10: Stratotipo globale di Massignano

Complessivamente, il Parco del Conero racchiude un'ampia varietà di formazioni geologiche, fornendo un'opportunità unica per studiare la storia geologica del nostro pianeta. Le rocce sedimentarie evidenziano importanti eventi catastrofici e variazioni climatiche che hanno influenzato l'evoluzione delle specie viventi nel corso dei milioni di anni.

1.6 Clima

Le caratteristiche climatiche sono un fattore da valutare attentamente durante il processo di pianificazione, in particolare le temperature medie e le precipitazioni. Secondo Climates to travel nel periodo 1991-2020, la temperatura media annua nell'area di Ancona è di 14,6 °C, con una media di 5,8 °C per il mese più freddo (gennaio) e di 23,9 °C per quello più caldo (luglio e agosto). La quantità di precipitazioni annue è moderata, pari a 740 mm. La quantità di precipitazioni varia da 45 mm nel mese più secco a 85 mm nel mese più piovoso.

Sulla base dei dati forniti, è possibile tracciare il seguente grafico. Il grafico mostra che agosto e settembre sono molto favorevoli per la vegetazione sia in termini di temperatura che di precipitazioni. Il mese di luglio, invece, è molto penalizzante per la crescita delle piante, perché presenta le precipitazioni più scarse ma le temperature più elevate.

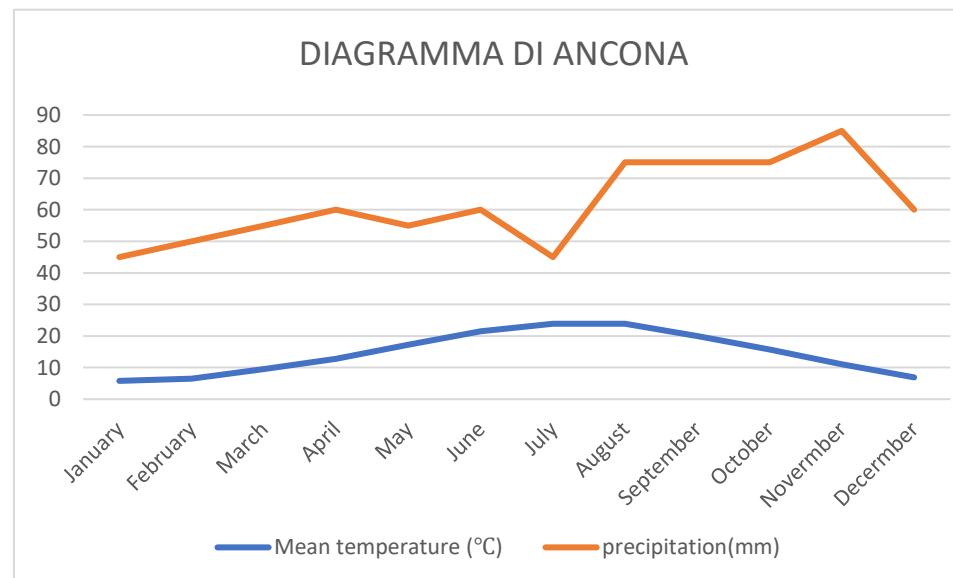


Figura 11: Grafico delle precipitazioni e delle temperature medie

1.7 Edilizia storica

L'espansione delle attività agricole hanno portato all'evoluzione del patrimonio edilizio rurale nella zona litorale delle Marche. Questo fu catalizzato dalla necessità degli agricoltori di spostarsi nelle città più grandi come Ancona per commercializzare le proprie produzioni.

Nelle abitazioni rurali possiamo riconoscere quattro tipi di architettura differenti:

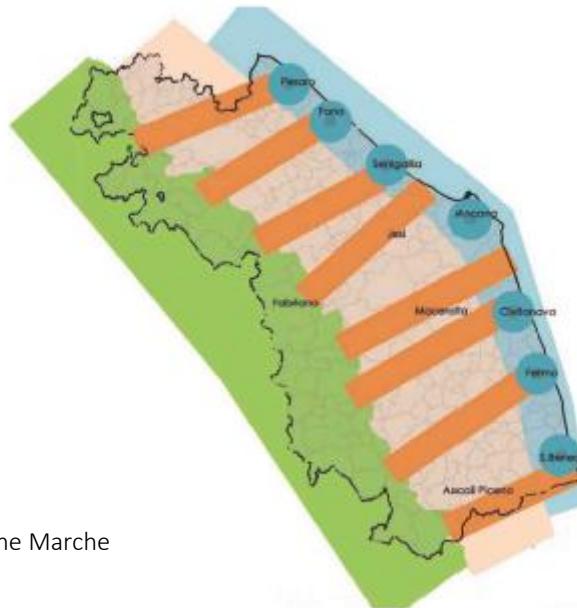


Figura 12: Interconnessioni Regione Marche

La prima tipologia di abitazione presenta una pianta rettangolare con un tetto a due pioventi. Questa tipologia include stalle, cantine, cucine, camere da letto, capanne, forni, porcili e spazi esterni per la lavorazione, conservazione e preparazione dei prodotti agricoli. La scala esterna ha inizio presso l'ingresso anteriore della stalla e termina con una "loggia" scoperta, che funge da terrazzino e fornisce accesso alla cucina. Inoltre, la presenza di una capanna addossata a uno dei lati corti della casa, in comunicazione con gli ambienti contigui della casa, stalla e cantina, è un elemento distintivo di questa tipologia di abitazione.

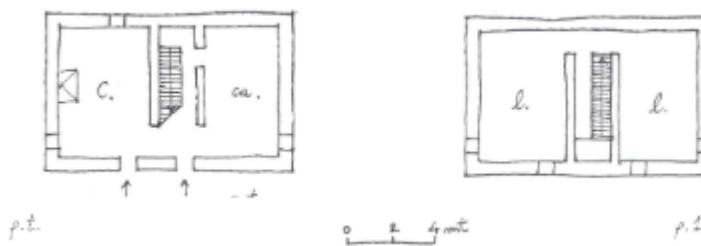


Figura 13: Esempio di planimetria tipologia 1

La seconda tipologia di abitazione presenta una scala esterna e la presenza della capanna. In questa tipologia, la cucina si trova al primo piano insieme alle camere da letto e un vano utilizzato come magazzino. La scala esterna può variare nella sua posizione lungo la facciata principale o su uno dei lati corti della casa. La capanna, invece di essere isolata, è spesso addossata a uno dei lati corti della casa e ha il suo unico piano coperto da un tetto ad un piovente. Inoltre, la capanna è spesso posta in comunicazione con gli ambienti contigui della casa, stalla e cantina.

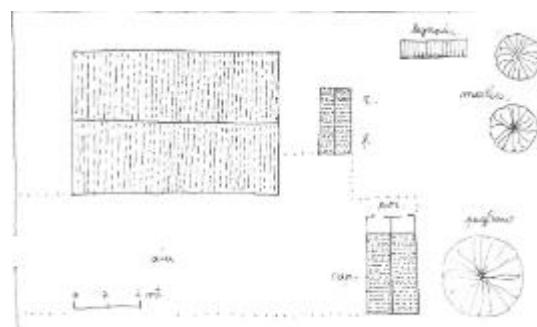


Figura 14: Esempio di planimetria tipologia 2

La terza tipologia di abitazione è caratterizzata da una cucina superiore e una scala esterna. In questa tipologia, gli ambienti di abitazione della famiglia si trovano al piano superiore, sopra a quello adibito ai vari servizi agricoli. La cucina si trova quindi al primo piano, insieme alle camere da letto e qualche vano talora utilizzato come magazzino. La casa possiede un carattere unitario in quanto tiene tutti i locali di maggiore importanza sotto un unico tetto; solo la capanna, di riparo per attrezzi e veicoli, si trova a parte o addossata, mentre manca il fienile. La scala può essere esterna e dare accesso diretto alla cucina superiore o interna e partire o dalla cucina stessa o da un atrio.

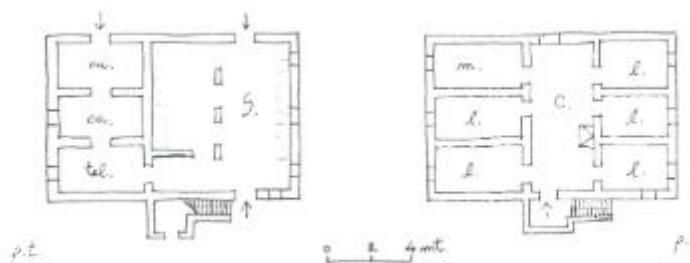


Figura 15: Esempio di planimetria tipologia 3

la quarta tipologia di abitazione è caratterizzata dalla presenza di un annesso costruito su uno dei due lati corti del modesto edificio, contenente una piccola stalla o la cantina. La cucina si trova sempre al piano terra ed è posta nella parte posteriore, in connessione diretta con l'orto. Questa tipologia di abitazione presenta una scala interna che porta al piano superiore, dove sono sistemate le stanze da letto ed eventualmente una comunicazione col terrazzo del capanno, utilizzato per l'essiccazione di alcuni prodotti.

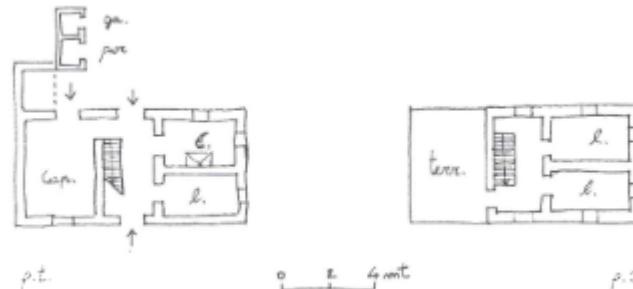


Figura 16: Esempio di planimetria tipologia 4

ANALISI TIPOLOGICA

Da quanto è stato possibile osservare fisicamente, e da quanto riportato dalle fonti online gli edifici rurali sono tipici dell'architettura storico/rurale marchigiana (vedi tipologie elencate sopra) e molti degli edifici presentano la medesima architettura dell'edificio in analisi.

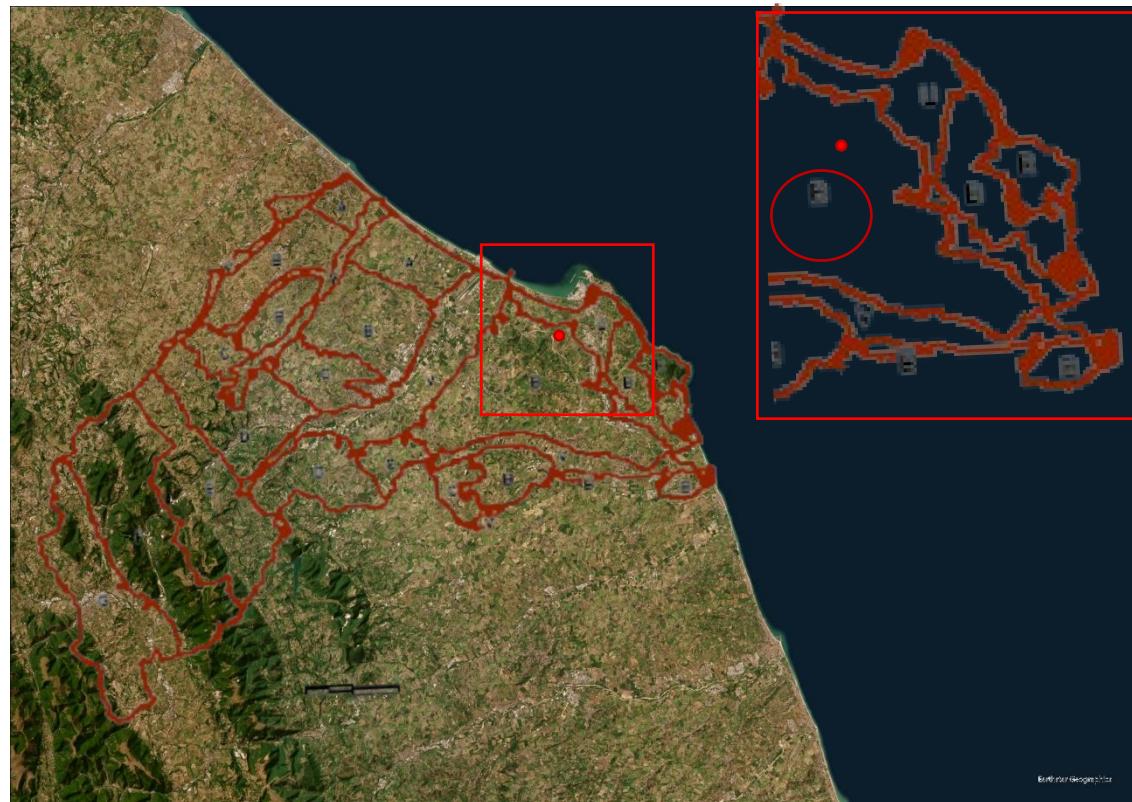


Figura 17: Edifici rurali, zona litoranea

2. LEGISLAZIONE E VINCOLI

2.1 Ambiti amministrativi

Gli ambiti territoriali della Provincia di Ancona sono stati definiti nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC) come unità spaziali di riferimento per la pianificazione del territorio. Essi sono stati individuati in base alla costanza dei rapporti tra la forma del territorio (morfologia dei rilievi, strutture geologiche, vegetazione, ecc.) e la forma degli insediamenti urbani. I nove ambiti territoriali omogenei individuati nel PTC sono:



1. Ambiti territoriali "A" del litorale e della prima collina
2. Ambiti territoriali "B" della bassa collina
- 3. Ambiti territoriali "C" della media collina**
4. Ambiti territoriali "D" dell'alta collina
5. Ambiti territoriali "V" delle pianure e dei terrazzi alluvionali
6. Ambito territoriale "E" della dorsale marchigiana
7. Ambito territoriale "F" del sinclinorio
8. Ambito territoriale "G" della dorsale umbro-marchigiana
9. Ambito territoriale "U" dell'area urbana di Ancona
10. Ambito territoriale "R" della riserva naturale del Conero

Figura 18: ambiti amministrativi e ingrandimento sulla zona

Il nostro edificio si trova nell'ambito territoriale **B** ovvero "**della bassa collina**".

Questi ambiti territoriali sono stati individuati in base alla loro omogeneità e rappresentano unità significative per la pianificazione e la gestione del territorio provinciale. Ogni ambito presenta caratteristiche naturali, paesaggistiche e insediative specifiche, che vengono considerate nel contesto della pianificazione territoriale e della gestione ambientale.

L'ambito territoriale "B" della Provincia di Ancona corrisponde alla zona della bassa collina, caratterizzata dalla tipica morfologia dolce, versanti a pendenze limitate e forme collinari arrotondate. Questa area è contraddistinta da un reticolo insediativo storico denso, con centri ed nuclei storici molto frequenti e una trama ramificata di strade poderali, oltre a numerose case sparse. Nell'ambito "B", lo sviluppo edilizio recente si è caratterizzato per la presenza di case isolate su lotti e una limitata presenza di capannoni artigianali o commerciali, localizzati prevalentemente a ridosso delle strade di crinale. Inoltre, si sottolinea l'importanza delle azioni di recupero degli elementi diffusi del paesaggio agrario, in particolare delle formazioni igrofile. È interessante notare che storicamente gli ambiti "B" sono sempre stati poco abitati, ma negli ultimi decenni si è verificato un significativo aumento dell'edificazione. Questo fenomeno ha comportato radicali trasformazioni del paesaggio, con il disordinato inserimento di insediamenti residenziali, turistici e produttivi che hanno alterato l'aspetto originale dell'ambiente retrodunale. In sintesi, l'ambito territoriale "B" della Provincia di Ancona rappresenta un'area caratterizzata da una densa presenza di insediamenti storici e da un recente sviluppo edilizio, con particolare attenzione al recupero del paesaggio agrario e alle trasformazioni del territorio avvenute nel corso del tempo.

Il **PTC di Ancona** descrive le caratteristiche della bassa collina marchigiana, con particolare attenzione alla morfologia del territorio, alle attività agricole e alle possibili azioni di tutela ambientale. Il territorio della bassa collina marchigiana è caratterizzato da una morfologia dolce, con versanti a pendenze limitate e forme collinari arrotondate. La successione stratigrafica tipica vede spesso coperture detritiche insistere sulle sottostanti formazioni plio-pleistoceniche, con conseguenti infiltrazioni che alimentano i fenomeni di soliflusso superficiale. I terreni della bassa collina marchigiana sono prevalentemente argillosi, con interstrati sabbiosi intercalati, di fatto impermeabili. In queste aree vi è assenza di falde con qualche interesse idrologico e vi sono soltanto le sporadiche emergenze idriche che hanno alimentato fonti e pozzi ad uso locale. Le attività agricole sono molto importanti in queste zone, con particolare attenzione alla ricostituzione di siepi, filari e piccoli boschi per 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 dovrebbe 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. Per quanto riguarda la tutela ambientale, **il documento suggerisce di 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; è auspicabile che gli interventi vengano coordinati anche a scala sovracomunale attraverso piani di ripristino estesi ad interi sottobacini, nei quali siano cartografati il reticolo drenante e la copertura vegetale, siano definiti i profili di equilibrio dei corsi d'acqua ed individuate le azioni per il recupero e la manutenzione della vegetazione riparia. Infine, il documento suggerisce di evitare nuove concentrazioni delle aree di espansione; eventuali ulteriori quote incrementalì 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.

2.2 PRG Ancona

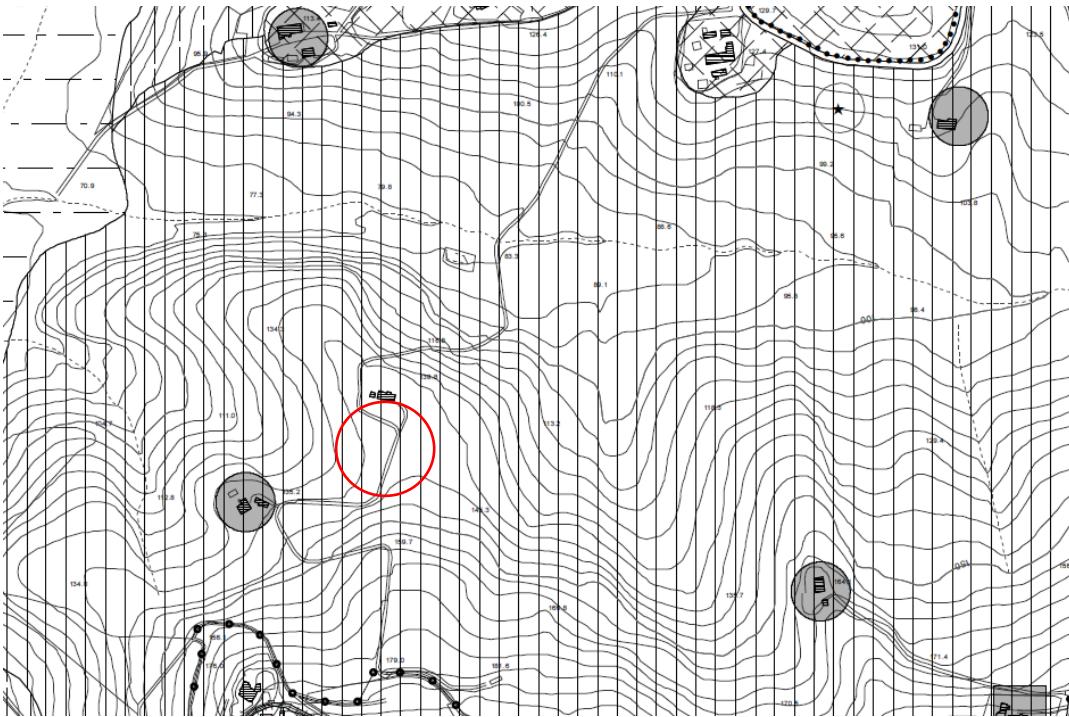


Figura 19: Tavola 8M del PRG
(con ingrandimento)



BACINI SUP. DEL BORANICO, DEL BETELICO, DEL FOSSO DEI MULINI,
CON BOSCHI DI LATIFOGLIE, RIMBOSCHIMENTI RECENTI, AGRICOLTURA,
VEGETAZIONE XEROFILA, SOPRA SCHILIER, BISCIAZO, SCAGLIA CINEREA
<ART. 84.9>



ALTRI EDIFICI <ART. 84.1.1>

Come è possibile osservare dalla mappa (Figura 19) relativa alla tavola 8M del PRG il nostro edificio è vincolato dall'art 84.1.1 e si trova in una zona vincolata dall'art 84.9 del PRG inseriti di seguito.

ART 84.9

L'art 84.9 presente nel PRG di Ancona fornisce le linee guida dettagliate per la tutela e la valorizzazione dei bacini superiori del Boranico, del Betelico e del Fosso dei Mulini, con particolare attenzione alla vegetazione, alla fauna e alle presenze archeologiche. Si prevedono interventi mirati per accelerare i processi dinamici in atto, favorire la conversione delle attività agricole verso colture più sostenibili e promuovere la conservazione degli ecosistemi naturali. Le disposizioni consentono la realizzazione di annessi rustici e la rimozione delle piantagioni di pioppo euro-americano. È ammesso l'uso di prodotti chimici per l'agricoltura, purché siano conformi alle indicazioni e alle prescrizioni fornite dal Regolamento del Parco e dal Piano Agricolo del Parco. Inoltre, sono previsti interventi di recupero ambientale e la realizzazione di aree per il campeggio a scopo ludico-formativo. Sono vietati interventi che possano contrastare con la tutela dell'ambiente, come la realizzazione di giardini con specie non autoctone, la costruzione di recinzioni con rete metallica e qualsiasi forma di inquinamento

acustico e luminoso. Gli edifici esistenti possono subire variazioni di destinazione d'uso finalizzate alla realizzazione di attrezzature al servizio del Parco, conformemente alle disposizioni della Legge 26/2/1994 n.133 e successive modificazioni ed integrazioni. Sono previsti interventi per la sistemazione idraulica dei corsi d'acqua e per il risanamento idraulico dei versanti, con l'uso obbligatorio di tecniche di ingegneria naturalistica. La gestione dei boschi esistenti segue le linee guida del Piano Forestale, che prevede interventi per la cura del sottobosco e la promozione di colture qualificate e di sistemi a basso impatto ambientale. Complessivamente, l'articolo fornisce un quadro dettagliato delle disposizioni e degli interventi previsti per la tutela e la valorizzazione dei bacini superiori del Boranico, del Betelico e del Fosso dei Mulini, con l'obiettivo di garantire la conservazione degli ecosistemi naturali e la promozione di attività sostenibili all'interno del Parco.

Art. 84.9 - Bacini superiori del Boranico, del Betelico, del Fosso dei Mulini, con boschi di latifoglie, rimboschimenti recenti, agricoltura, vegetazione xerofila, soprattutto schiera, bisciato, scaglia cinerea.

A) Obiettivi specifici:

- la tutela e la valorizzazione scientifica dei relitti di boschi di caducifoglie con predominanza di roverella, dei relitti di boschi con predominanza di carpino nero, dei boschi ripariali a salice bianco, delle formazioni erbacee dei fossi e delle pareti verticali dei valloni;
- l'incentivazione della particolare funzione svolta dalle cenosi forestali naturali, di stabilizzazione idrogeologica dei versanti e di conservazione delle specie faunistiche e floristiche ivi ospitate;
- la salvaguardia della fauna caratteristica delle zone incolte e cespugliate e delle zone agricole;
- la tutela e la valorizzazione dei giacimenti preistorici e delle presenze archeologiche.

B) Sono previsti interventi:

- per accelerare i processi dinamici in atto creando le condizioni per la risalita sui versanti del bosco naturale, da definire nel Piano Forestale in accordo col Piano Agricolo; per la cura dei boschi esistenti attraverso il taglio sistematico del sottobosco, secondo le indicazioni del Piano Forestale; in attesa dell'entrata in vigore dei piani di settore sono ammessi interventi non sistematici di cura del sottobosco che non impediscono il rinnovamento spontaneo del bosco;
- per favorire la conversione delle attività agricole verso colture qualificate ovvero verso l'arboricoltura produttiva da legno, secondo le indicazioni del Piano Agricolo del Parco, in accordo con il Piano Naturalistico ed il Piano Forestale; per la promozione e l'orientamento verso forme di coltivazione che utilizzano sistemi a basso impatto ambientale, quali, ad esempio, quelli previsti dal Reg. 2078/92, ed altri eventuali consimili;
- per la protezione delle zone incolte secondo le indicazioni del Piano Naturalistico;

- per la realizzazione di impianti di depurazione al servizio dei centri abitati di Poggio- Casette di Poggio (ed eventualmente Portonovo) e Massignano;
- per la regimazione delle sorgenti, per la sistemazione idraulica dei corsi d'acqua e per il risanamento idraulico dei versanti, anche se coltivati, in modo da prevenire scoscenamenti nello strato colluviale più superficiale; è, comunque, obbligatorio l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica; qualora possibile, dovrà essere ricostituito il reticolto idrografico storico;
- per la sistemazione dei sentieri n.14, 15, 16, 18 del Parco, come individuati nelle Tavole di P.R.G; la sistemazione può essere attuata anche tramite lievi variazioni di percorso, qualora necessario, ovvero tramite ripristino di tratti abbandonati;
- per la salvaguardia e la valorizzazione scientifica e culturale dei giacimenti preistorici e delle aree di interesse archeologico, vincolate e non;
- per la realizzazione di parcheggi e la sistemazione di quelli esistenti nei punti di corrispondenza tra la viabilità principale (strade Provinciali e Comunali) e la rete dei percorsi pedonali; ciascun parcheggio non dovrà avere capienza superiore ai 30 posti auto e gli interventi dovranno essere eseguiti evitando sbancamenti, riporti e manti bituminosi o cementizi e recuperando la circostante vegetazione naturale;
- per la pulizia dei corsi d'acqua privati (fossi e canali di scolo) da canne, rovi ed erbe infestanti, per la regimazione delle acque di sgrondo dei campi, per la manutenzione delle scarpe dei fondi laterali alle strade, sia a valle che a monte; questi interventi sono obbligatori per i proprietari o, in loro vece, per i conduttori dei fondi e potranno essere eseguiti anche con taglio a raso delle specie non protette dalla L.R. 8/87, nei casi ammessi dal Piano Naturalistico e previo nulla osta del Parco su specifico progetto.

C)

- La raccolta di tutte le specie vegetali spontanee, compresi i funghi, viene disciplinata nel Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R.15/94.

- Per l'eventuale realizzazione di nuove infrastrutture, e per la manutenzione ed il ripristino di quelle esistenti, puntuali o a rete - fatte salve le eventuali opere attinenti al regime idraulico ed alle derivazioni d'acqua - dovranno essere prescelte sedi superficiali che riducano al minimo gli scavi, soprattutto su terreni calcarei marnosi; dovranno, comunque, essere accuratamente evitate le aree in dissesto e quelle esondabili; i tubi di regimazione dei fossi dovranno essere sostituiti con ponticelli.
- Per gli edifici esistenti sono ammesse le variazioni di destinazione d'uso finalizzate alla realizzazione di attrezzature al servizio del Parco, nonché quelle normate dall'art.9 della Legge 26/2/1994 n.133 e successive modificazioni ed integrazioni.
- Limitatamente ai soggetti di cui all'art. 13 della L.R. 13/90, è consentita la realizzazione di un annesso rustico fino ad un massimo di mq. 30 ed H max 4,5 ml.(uso U2/2).
- Con esclusione delle parti alte dei crinali, in prossimità delle abitazioni esistenti è ammessa una piccola serra in legno e vetro, di superficie non superiore ai 40 mq. ed un manufatto in legno per il rimessaggio degli attrezzi agricoli, di superficie non superiore a 20 mq e di altezza non superiore a ml. 3,5 (uso U2/2).
- E' ammesso l'uso di prodotti chimici per l'agricoltura sulla base delle indicazioni e delle prescrizioni fornite dal Regolamento del Parco, di cui all'art.16 dell.L.R.15/94 e del Piano Agricolo del Parco.
- E' ammessa la rimozione delle piantagioni di pioppo euro-americano.
- Sono ammessi gli interventi di recupero ambientale, di cui all'art. 57 delle N.T.A. del P.P.A.R.
- E' ammessa l'attrezzatura di aree per il campeggio a scopo ludico-formativo, di studio e ricerca scientifica, rivolto in prevalenza al mondo giovanile organizzato; la superficie di ciascuna area dovrà essere contenuta entro i 2000 mq. e non vi potranno essere realizzate strutture stabili se non per i servizi; i progetti, redatti ad iniziativa del Parco o dei Comuni, per la sistemazione delle sudette aree hanno effetto di dichiarazione di pubblico interesse e di
- l'intubazione dei corsi d'acqua esistenti, lo scolo ed il ruscellamento di acque di lavaggio di qualsiasi genere, a meno di preventiva depurazione;
- la discarica nel suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi, solidi o di sostanze di altro genere;
- l'escavazione dei pozzi, se non autorizzati dalle autorità competenti;
- l'aratura e la coltivazione entro una fascia - a partire dal ciglio superiore dell'argine di ml. 4 per i corsi d'acqua pubblici e di ml.2 per i corsi d'acqua privati, con l'obbligo di mantenere a prato la fascia suddetta; è, comunque, vietata l'aratura ad una profondità superiore a ml.0,5, ad eccezione delle lavorazioni necessarie per l'impianto di specie arboree e di vigneti; è ammessa, comunque, la ripuntatura - anche drenante - fino ad 1 ml. di profondità;
- il pascolamento nei boschi;
- l'apposizione di manufatti pubblicitari e cartelli di qualunque natura e scopo, escluse la segnaletica attinente alla disciplina della riserva e quella prevista dal Codice della Strada; tale segnaletica, quando non sia possibile utilizzare rocce ed alberi, sarà realizzata in legno, in dimensioni ridotte e con basso impatto visivo;
- la costruzione di recinzioni delle proprietà, se non con siepi esclusivamente di specie autoctone; è ammessa solo per l'area di sedime dei fabbricati e, comunque, per una superficie massima di 1000 mq, la recinzione con rete metallica mascherata con doppia siepe (interna ed esterna);
- ogni forma di manomissione degli ambienti ipogei;
- ogni forma di disturbo alla fauna;
- qualsiasi forma di inquinamento acustico e luminoso, secondo la disciplina stabilita nel Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R. 15/94 e con cui dovranno essere definiti, oltre alle caratteristiche tecniche ed agli orari delle emissioni, anche i tempi per i necessari adeguamenti; è, comunque, fatto obbligo di punti luce a bassa intensità per le pertinenze delle abitazioni mentre per l'illuminazione pubblica è prescritto l'uso di lampioni pure di bassa intensità e schermati verso l'alto;
- la realizzazione di giardini e parchi mediante l'uso di specie non autoctone dell'area del Conero ovvero mediante l'eliminazione delle specie autoctone;
- qualsiasi altro intervento contrastante con quanto indicato al precedente paragrafo A).

E) Sono Consentiti:

Per gli edifici esistenti, non individuati tra quelli di interesse "Storico e/o Architettonico" e "Storico e/o Architettonico non coerenti con l'impianto tipologico originario" nelle tavole di P.R.G.:

- 1) Gli interventi disciplinati dalla categoria d'intervento di cui all'art. 84.1.1, con esclusione degli interventi di ampliamento e senza variazione di destinazione d'uso;
- 2) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 31, lettere a), b) e c) della Legge

ART 84.1.1

Come riportato sul PRG l'articolo 84.1.1 è quello relativo agli interventi che si possono attuare all'interno del Parco del Conero riguardanti gli interventi sugli edifici extraurbani e le relative norme di conservazione. dettagliato delle

1. Caratteristiche morfologiche e volumetriche tipiche dell'edilizia rurale: - Gli interventi sugli edifici extraurbani devono rispettare le caratteristiche morfologiche e volumetriche tipiche dell'edilizia rurale per preservare il paesaggio.

- Le sagome planivolumetriche devono attenersi agli schemi topologici riportati nelle norme.

2. Categorie di intervento regolamentate per edifici e manufatti di interesse storico e/o architettonico: - Nelle Tavole di P.R.G. sono individuati edifici e manufatti extra-urbani di interesse storico e/o architettonico, per i quali è obbligatorio applicare le norme relative ad una o più delle categorie di intervento **CPI1, CPI12** e **CPI15**. - È vietata ogni nuova edificazione entro un raggio di 50 metri dal sedime dell'edificio principale esistente. - Per gli edifici non coerenti con l'impianto topologico originario, è consentita la categoria di intervento **CPI13** o un Piano di Recupero esteso all'area di pertinenza degli edifici o manufatti. 3. Norme relative alle categorie di intervento per ampliamenti, ristrutturazioni e nuove costruzioni: - I soggetti aventi titolo possono presentare Piani di Recupero ai sensi della legge 457/78. - Nei casi in cui la destinazione di zona ammetta interventi di ristrutturazione, demolizione/ricostruzione, ampliamento degli edifici esistenti o realizzazione di nuovi edifici, si applicano le norme relative alle categorie di intervento **CPI13, CPI14, CPI15, CPI17, CPI16** (ampliamenti) e CPI18 (nuove costruzioni) 1, 2. Spero che questo riassunto dettagliato sia utile per comprendere le disposizioni relative agli interventi sugli edifici extraurbani all'interno del Parco del Conero.

CPI1: La categoria principale di intervento prevede un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, morfologici e strutturali dell'edificio, ne consenta la conservazione e la valorizzazione dei caratteri, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. L'intervento di restauro deve essere preceduto da un'analisi storico/filologica dell'edificio, che consenta di individuare le caratteristiche tipologiche, morfologiche e strutturali dell'edificio stesso. L'obiettivo è quello di conservare e valorizzare gli elementi caratteristici dell'edificio, mantenendo la sua integrità e importanza nel contesto urbano.

CPI12: L'intervento di restauro e risanamento conservativo degli edifici extraurbani prevede la riproposizione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali dell'edificio demolito, con la possibilità di variare le altezze interne per adeguarsi alle disposizioni igienico-sanitarie vigenti. L'intervento deve essere preceduto da un accurato rilievo geometrico e fotografico dell'edificio, che consenta di individuare le caratteristiche tipologiche, morfologiche e strutturali dell'edificio stesso. L'obiettivo è quello di conservare e valorizzare gli elementi caratteristici dell'edificio, mantenendo la sua integrità e importanza nel contesto urbano.

CPI13: L'intervento di ristrutturazione con vincolo di adeguamento tipologico degli edifici extraurbani prevede la combinazione di interventi di restauro e ristrutturazione e di parziale sostituzione volti ad adeguare gli edifici ai requisiti dimensionali e funzionali propri della tipologia cui appartengono. L'obiettivo è quello di conservare e valorizzare gli elementi caratteristici dell'edificio, mantenendo la sua integrità e importanza nel contesto urbano.

CPI14: L'intervento di ristrutturazione con vincolo di recupero dei caratteri tipici degli edifici esistenti extraurbani è volto al recupero dei caratteri tradizionali dell'edilizia rurale ed al consolidamento ai fini antismistici. L'obiettivo è quello di conservare e valorizzare gli elementi caratteristici dell'edificio, mantenendo la sua integrità e importanza nel contesto urbano.

CPI15: L'intervento di ripristino tipologico dei ruderi extraurbani è possibile solo in presenza di una documentazione certa delle caratteristiche tipologiche e dimensionali dell'edificio e ne comporta, in tal caso, una fedele ricostruzione con l'obbligo che le altezze interne siano adeguate alle disposizioni igienico-sanitarie vigenti per l'uso residenziale, ove ammesso. L'obiettivo è quello di conservare e valorizzare gli elementi caratteristici dell'edificio, mantenendo la sua integrità e importanza nel contesto urbano.

CPI16: L'intervento di ricostruzione di corpi di fabbrica extraurbani prevede la demolizione e la ricostruzione dei corpi di fabbrica secondo gli schemi d'indirizzo allegate alle prescrizioni normative. L'obiettivo è quello di conservare e valorizzare gli elementi caratteristici dell'edificio, mantenendo la sua integrità e importanza nel contesto urbano.

CPI17: L'intervento di demolizione con ricostruzione prevede la riproposizione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali dell'edificio demolito, con la possibilità di variare le altezze interne per adeguarsi alle disposizioni igienico-sanitarie vigenti. L'obiettivo è quello di conservare e valorizzare gli elementi caratteristici dell'edificio, mantenendo la sua integrità e importanza nel contesto urbano.

Di seguito è riportato il testo integrale dell'art 34 iscritto nel PRG contenente le definizioni estese delle categorie d'intervento sopracitate .



COMUNE DI ANCONA PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DELIBERA DI APPROVAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE N° 5841 DEL 28.12.1993 PUBBLICATA SUL BUR MARCHE N° 7 DEL 03.02.1994

AGGIORNAMENTO MARZO 2022

Direzione Pianificazione Urbanistica

Art. 34 - Categorie principali di intervento negli isolati

CPI 1 Restauro.

La Categoria principale di intervento prevede un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, morfologici e strutturali dell'edificio, ne consenta la conservazione e la valorizzazione dei caratteri, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Gli interventi riguardano gli isolati, parti di essi ed edifici specificatamente individuati (tra cui gli edifici vincolati ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39) da conservare integralmente e da modificare solo con i metodi del restauro, poiché dotati di unità stilistica complessiva o di elementi architettonici tipici compresenti a caratteri specifici di rilevante importanza nel contesto urbano.

Il tipo principale prevede (sulla base di una preliminare analisi storico/filologica dell'edificio) gli interventi di seguito specificati.

a) Il restauro degli aspetti architettonici ed eventualmente il ripristino delle parti alterate come:

- il restauro o il ripristino dei fronti interni ed esterni;
- il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, qualora vi sia la presenza di adeguata documentazione fotografica e/o fotogrammetrica;
- la conservazione dell'impianto distributivo/organizzativo originario nelle sue organiche trasformazioni;
- la conservazione o il ripristino di spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri ecc.;
- la conservazione e il ripristino degli elementi decorativi esterni ed interni di pregio comunque significativi dei caratteri di cultura storica e materiale dell'edificio.

b) Il consolidamento, con parziale sostituzione nel caso non siano recuperabili senza modificarne la posizione e la quota, degli elementi strutturali e cioè

- le murature portanti interne e esterne;
- i solai e le volte;
- le scale
- il tetto, con ripristino del manto di copertura originale.

c) La eliminazione delle superfetazioni definite come parti dell'edificio incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.

d) L'inserimento degli impianti tecnologici essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Tali interventi non possono comportare comunque l'aumento della Superficie utile esistente (Sue), ma possono modificare il numero delle unità immobiliari e la loro superficie.

CPI 12 Restauro e risanamento conservativo degli edifici extraurbani

L'intervento sarà preceduto da accurato rilievo geometrico e fotografico. Ogni accortezza verrà posta per eventuali rinvenimenti di tracce murali, fondali o di antiche pavimentazioni. Dovrà porsi particolare cura nel consolidamento delle fondazioni ricorrendo, ove necessario, ai moderni sistemi di micropali e microchiodature.

Gli interventi possono comportare, oltre alle operazioni di carattere manutentivo, una o più delle seguenti operazioni:

- Modifica della distribuzione interna degli spazi ottenuta mediante l'apertura di vanchi nelle murature esistenti e la costruzione di nuovi muri divisorii;
- Valorizzazione degli aspetti architettonici interni ed esterni.

INTERVENTI SUI PROSPETTI

Se il prospetto ha una partitura ordinata:

Restauro degli elementi architettonici armonizzando eventuali modifiche pregresse con le caratteristiche architettoniche tipiche della zona;
Ripristino dei tipi originari di chiusure esterne dei prospetti.

Se il prospetto ha una partitura disordinata:

- Sono ammissibili parziali modifiche per ripristinare l'unitarietà del disegno anche previa demolizione e ricostruzione dei corpi aggiunti secondo gli schemi d'indirizzo di cui alla categoria CPI16;
- Eventuali aperture scoperte sotto l'intonaco andranno valorizzate;
- Negli edifici classificati A1, B1 e A3 e per quelli denominati "Edifici di Interesse Storico e/o Architettonico" ubicati all'interno del perimetro del Parco Naturale del Conero, non sono ammesse nuove aperture.
- Gli intonaci e la colorazione delle facciate saranno eseguiti con materiali e colori tradizionali.

STRUTTURE

- E' consentita la sostituzione della muratura lesionata o degradata con materiali e tecniche del tutto analoghe a quelle originarie per quanto riguarda i parametri esterni; sono invece consentite negli ambienti interni tecniche di consolidamento delle strutture verticali ed orizzontali o loro sostituzione estesa a larghe parti dell'edificio e l'adeguamento antisismico di tipo moderno, purché i nuovi materiali introdotti vengano armonicamente inseriti nel contesto architettonico, senza modificare la posizione dei muri portanti e la posizione delle scale esterne. E' ammessa la variazione delle quote dei solai, (con esclusione degli edifici classificati A1, B1 e A3 e per quelli denominati "Edifici di Interesse Storico e/o Architettonico" ubicati all'interno del perimetro del Parco Naturale del Conero) al fine di modificare le altezze interne dei locali nei soli casi di necessità di adeguamento delle altezze interne ai requisiti richiesti dalle vigenti norme igienico - sanitarie per i locali di uso residenziale, ferme restando le quote della linea di gronda;
- Eventuali solai in legno andranno generalmente mantenuti.
- E' sempre consentito il ricorso a tecniche di consolidamento con materiali collaboranti del tipo cemento-legno.

COPERTURE

- Nella rimozione con sostituzione del manto di copertura dovranno rimanere immutate le quote di gronda e di colmo. Eventuali coperture piane potranno essere riproposte a falda con pendenza fino al 35%.
- Il manto di copertura dovrà essere in pietra naturale o in tegole tipo coppo.

IMPIANTI

- E' ammesso l'inserimento all'interno del fabbricato degli impianti igienici e tecnologici necessari.
- Sono esclusi dalla categoria di intervento CPI12 tutti gli edifici vincolati a restauro ai sensi del D. Lgs 42/2004 e ss.mm., sui quali si applica l'intervento CPI 1.

CPI 13 Ristrutturazione con vincolo di adeguamento tipologico degli edifici extraurbani

L'adeguamento tipologico consiste nella combinazione di interventi di restauro e ristrutturazione e di parziale sostituzione volti ad adeguare gli edifici ai requisiti dimensionali e funzionali propri della tipologia cui appartengono. Ogni intervento sarà preceduto da accurato rilievo geometrico e fotografico che dovrà distinguere secondo i criteri della "distinzione tipologica e della riconoscibilità" i corpi di fabbrica appartenenti ai caratteri tipologici storici da quelli aggiunti o modificati in epoca recente. In conseguenza dei risultati di questa analisi si applicherà:

- l'intervento di restauro (CPI 12) ai corpi di fabbrica di valore storico riconoscibile;
- l'intervento di recupero edilizio (CPI 14) a recenti corpi di fabbrica aggiunti.
- Al fine di una buona resistenza alla sollecitazione sismica, il progetto di intervento dovrà approfondire l'indagine strutturale suddividendo gli edifici in:
- corpi di fabbrica con caratteristiche della tipologia storica da restaurare secondo le norme dell'intervento CPI 12, con l'unica differenza della possibilità di innalzare la linea di gronda fino a un massimo di 50 cm rispetto a quella attuale e comunque non oltre a m. 7,00 misurati sul lato a valle, allo scopo di adeguare le altezze interne ai requisiti igienico sanitari previsti per l'uso residenziale.
- Nel caso il corpo di fabbrica presenti una cornice sottogronda di interesse architettonico, questa dovrà essere comunque conservata.
- corpi di fabbrica da recuperare utilizzando materiali e finiture congrui con quelli esistenti secondo le norme dell'intervento CPI 14.

Sono sempre consentite tecniche di consolidamento e adeguamento antisismico di tipo moderno, purché i nuovi materiali introdotti vengano armonicamente inseriti nel contesto architettonico.

Edifici classificati:

- A2 Ville e complessi storici di pregio pesantemente alterati
- B2 edifici rurali storici pesantemente alterati
- Edifici e Manufatti di interesse storico e/o architettonico non coerenti con l'Impianto tipologico originario (Parco del Conero)

Per gli edifici così classificati, per i quali lo stato di faticenza delle strutture non consente il recupero in situazione di sicurezza, previa attestazione di relazione statica e geologica redatta da un tecnico competente, è consentito in alternativa alle disposizioni normative precedenti, procedere fino alla demolizione anche totale dell'edificio. La ricostruzione dovrà essere condotta secondo le seguenti modalità operative:

- a) per la parte individuata come storica, provvedendo alla fedele ricostruzione ripristinando tutti gli elementi caratteristici e tipici dell'edilizia rurale, le finiture, le decorazioni esistenti e riutilizzando i materiali preesistenti;
- b) per le porzioni individuate come recenti corpi di fabbrica attraverso demolizione e la ricomposizione secondo le tipologie planivolumetriche indicate alle presenti NTA.

Con tale tipi di intervento di cui ai commi 1 e 2, è ammessa, per gravi motivi di stabilità e/o di manutenzione certificati da apposita perizia giurata firmata da un tecnico abilitato, la demolizione con successiva ricostruzione a parità di Su con la possibilità di modificare l'area di sedime per motivi geologici (la pratica dovrà avere a corredo gli accertamenti di cui all'art. 86).

Per gli edifici che si trovano ad una distanza, dal ciglio stradale inferiore a quella prevista dalle normative vigenti, è consentita la demolizione con successiva ricostruzione del manufatto da realizzare a una distanza, comunque, non superiore ai 50 mt...Il progetto di ricostruzione dovrà tenere in debito conto dei caratteri delle tipologie storiche rurali, sia dal punto di vista pianovolumetrico e morfologico che per i materiali da usare come da categoria CPI17, nonché dell'eventuale ambito di tutela in cui avviene l'intervento e comunque ad una distanza non superiore ai 50 Mt. dal sedime originario.

CPI 14 Ristrutturazione con vincolo di recupero dei caratteri tipici degli edifici esistenti extraurbani.

1) L'intervento è volto al recupero dei caratteri tradizionali dell'edilizia rurale ed al consolidamento ai fini antisismici; in particolare:

- i prospetti avranno una partitura organica improntata ai caratteri della tipologia rurale consentendo la demolizione e ricostruzione dei corpi aggiunti secondo gli schemi d'indirizzo di cui alla categoria CPI16;
- sono escluse le intonacature per le parti strutturali esterne a vista; è altresì consentita la sostituzione della muratura lesionata o degradata con materiali e tecniche del tutto analoghe a quelle originarie;
- andranno conservate ed eventualmente ripristinate le aperture originali, con la possibilità di modeste variazioni della dimensione per adeguamento ai requisiti illuminotecnici quando le stesse non pregiudichino l'unitarità del disegno; eventuali antiche aperture scoperte sotto l'intonaco andranno valorizzate;
- le opere di adeguamento e miglioramento strutturale ai fini antisismici dovranno inserirsi armonicamente nel contesto architettonico; ove ciò non sia possibile, queste dovranno essere opportunamente mascherate in modo da non alterare la leggibilità dei caratteri tipologici dell'edificio;
- eventuali solai in legno andranno generalmente mantenuti; è sempre consentito il ricorso a tecniche di consolidamento con materiali collaboranti del tipo cemento-legno;
- nell'eventualità di sostituzioni di infissi è vietato l'uso di alluminio anodizzato color naturale;
- le grondaie saranno collocate in modo da non compromettere l'estetica dell'edificio.
- gli intonaci e la colorazione delle facciate saranno eseguiti con materiali e colori tradizionali.

Dovranno essere prioritariamente rispettate tutte le disposizioni della legislazione antisismica vigente; è in tal senso consentita la sostituzione di muratura per le parti degradate con l'obbligo d'uso di materiali che si inseriscono armonicamente tra quelli originari. La sostituzione dei solai può alterare le quote dei pavimenti per il minimo necessario ad adeguare l'edificio ai requisiti igienico-sanitari previsti per l'uso abitativo.

2) Per il recupero degli edifici classificati "Edifici Moderni" è consentito, in alternativa alle disposizioni normative precedenti l'intervento di *Ristrutturazione edilizio* di cui al DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni. Tale intervento riguarda edifici o parti di essi, che non presentano una configurazione planimetrica rilevante dal punto di vista architettonico.

- L'altezza massima dei fronti non potrà essere superiore a ml. 7,00 misurata sul lato a valle.
- Gli interventi dovranno comunque essere eseguiti con tipologie, materiali, piantumazioni in armonia con il contesto ambientale e paesaggistico in cui ricadono.

CPI 15 Ripristino tipologico dei ruderi extraurbani

L'intervento è possibile solo in presenza di una documentazione certa delle caratteristiche tipologiche e dimensionali dell'edificio e ne comporta, in tal caso, una fedele ricostruzione con l'obbligo che le altezze interne siano adeguate alle disposizioni igienico sanitarie vigenti per l'uso residenziale, ove ammesso.

La documentazione da produrre deve essere costituita da:

- piante storiche
- foto storiche se reperibili
- rilievo dello stato attuale da cui possa ancora dedursi il tipo edilizio da ripristinare.

Nel caso in cui la documentazione prodotta dimostri la presenza di elementi architettonici e strutturali di pregio, tali elementi dovranno essere ripristinati.

L'intervento si atterrà ai seguenti indirizzi:

- negli immobili in cui non sia riconoscibile l'altezza massima dei fronti, la stessa sarà di ml 7 misurata sul lato della valle;
- le coperture daranno a falde inclinate con pendenza massima del 35% ed il manto di copertura sarà realizzato in materiali naturali, tipo pietra naturale o tegole tipo coppo;
- i prospetti avranno una partitura organica improntata ai caratteri della tipologia rurale;
- sono escluse le intonacature per le parti strutturali esterne a vista; è altresì consentita la sostituzione della muratura lesionata o degradata con materiali e tecniche del tutto analoghe a quelle originarie;
- andranno conservate ed eventualmente ripristinate le aperture originali;
- le opere di adeguamento e miglioramento strutturale ai fini antisismici dovranno inserirsi armonicamente nel contesto architettonico; ove ciò non sia possibile, queste dovranno essere opportunamente mascherate in modo da non alterare la leggibilità dei caratteri tipologici dell'edificio;
- sono vietati gli infissi in alluminio anodizzato colore naturale;
- le grondaie saranno collocate in modo da non compromettere l'estetica dell'edificio;
- gli intonaci e la colorazione delle facciate saranno eseguiti con materiali e colori tradizionali.

CPI 16 Ampliamento degli edifici esistenti extraurbani

Le presenti norme specificano le modalità di ampliamento degli edifici esistenti per sopraelevazione o aggiunta laterale, così come indicato a titolo esemplificativo negli schemi di indirizzo allegati in calce alle presenti norme; in particolare:

- è consentita la sopraelevazione esclusivamente fino al raggiungimento di un'altezza di fronte misurata dal lato a valle non superiore a metri 7,00;
- è vietata la costruzione di abbaini;
- l'ampliamento per aggiunta laterale deve essere concepito e realizzato in conformità alle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio contiguo;
- al fine di una buona resistenza alla sollecitazione sismica il progetto di ampliamento dovrà innanzitutto approfondire l'indagine strutturale suddividendo gli edifici in:
 - a) corpi di fabbrica con caratteristiche architettoniche di pregio da conservare in cui restaurare le finiture esistenti;
 - b) corpi di fabbrica da consolidare in cui ripristinare le finiture esistenti;
 - c) corpi di fabbrica da sostituire utilizzando materiali e finiture analoghi a quelli esistenti;
 - d) corpi di fabbrica aggiunti per giustapposizione previa verifica della resistenza sismica dei giunti.

CPI 17 Caratteristiche dell'intervento di demolizione con ricostruzione

Nei casi in cui è ammessa la ricostruzione, essa dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- dovranno essere riproposte le caratteristiche tipologiche e dimensionali dell'edificio demolito, con la possibilità di variare le altezze interne per adeguarsi alle disposizioni igienico sanitarie vigenti relative all'uso previsto, comunque con un'altezza massima dei fronti non superiore a ml. 7,00 misurata sul lato a valle;
- dovrà essere riproposta una struttura muraria del tutto analoga a quella preesistente per materiali e tecnologia costruttiva;
- la copertura in generale sarà a falde inclinate con pendenza massima del 35% e con manto di copertura in materiali naturali tipo pietra naturale o tegole tipo coppo;
- i prospetti dovranno assumere una partitura organica con la possibilità di inserire nuove aperture, rispetto le condizioni preesistenti, purché congrue per forma, dimensione e posizione con la partitura stessa;
- le finiture delle pareti esterne potranno essere realizzate mediante intonacatura (con materiali e colori tradizionali) o con muratura a faccia a vista, in relazione alle condizioni di finitura dell'edificio preesistente;
- dovranno essere riproposti solai in legno se esistenti nell'edificio preesistente;
- è fatto divieto di costruire abbaini;
- è fatto divieto di usare infissi in alluminio anodizzato colore naturale;
- le grondaie dovranno essere collocate in modo tale da non compromettere l'estetica dell'edificio;
- dovranno essere rispettate tutte le disposizioni previste dalla legislazione antisismica vigente.

Sono sempre consentite tecniche di consolidamento e adeguamento antisismico di tipo moderno, purché i nuovi materiali introdotti vengano armonicamente inseriti nel contesto architettonico.

CPI 18 Caratteristiche tipologiche e morfologiche delle nuove costruzioni in zona agricola**A) RESIDENZA**

Le nuove costruzioni dovranno di norma assumere i caratteri tipici delle tipologie storiche rurali con la possibilità di fare riferimento a modelli ancora esistenti (edifici classificati B1) o a modelli repertoriati; la nuova costruzione dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la struttura muraria dovrà essere del tutto analoga per materiali e tecnologia costruttiva a quella tipica dell'edilizia rurale storica;
- la copertura sarà a falde inclinate con pendenza massima del 35% e con manto di copertura in materiali naturali tipo pietra naturale o tegole tipo cotto;
- i prospetti dovranno assumere una partitura organica e compiuta;
- le finiture delle pareti esterne potranno essere realizzate mediante intonacatura (con materiali e colori tradizionali) o con muratura a faccia a vista, da scegliere anche in considerazione di eventuali preesistenze limitrofe;
- la tipologia dello sporto di gronda dovrà presentare, come condizione minima, finitura in travetti di legno con gronde e discendenti in rame;
- gli infissi esterni potranno essere in legno o in alluminio anodizzato con esclusione, per quest'ultimo, del colore naturale;
- è fatto divieto di costruire abbaini, terrazzi e pensiline a sbalzo;
- eventuali porticati o logge dovranno essere ricavati all'interno della sagoma dell'edificio.

Sono sempre consentite tecniche di consolidamento e adeguamento antisismico di tipo moderno, purché i nuovi materiali introdotti vengano armonicamente inseriti nel contesto architettonico.

2.3 Parco del Conero

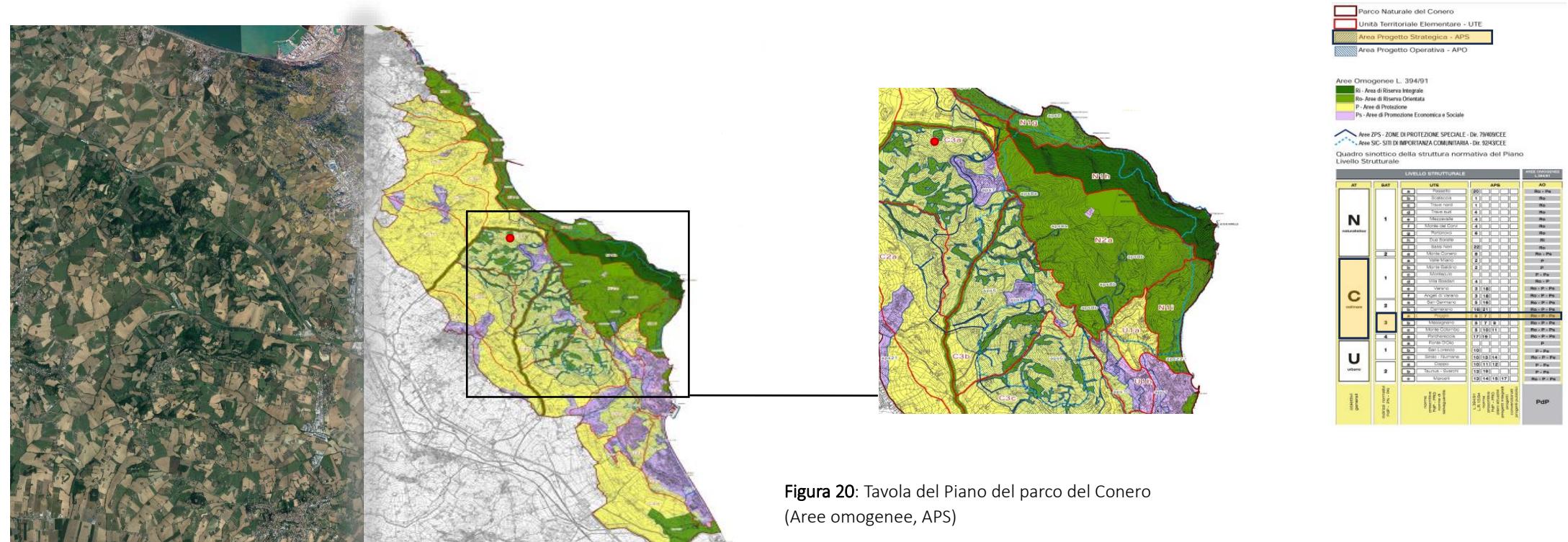


Figura 20: Tavola del Piano del parco del Conero
(Aree omogenee, APS)

Come è possibile osservare dell'immagine (Figura 20) presente al di sopra l'edificio in analisi si trova in corrispondenza di un area APS (Aree Progetto Strategiche).

Le Aree Progetto Strategiche (APS) sono strumenti di pianificazione e gestione del territorio utilizzati per configurare, pianificare, programmare e attuare lo "scenario evolutivo" di un'area protetta, come ad esempio un parco naturale. Le APS sono individuate attraverso un processo progettuale partecipato e strutturato, basato su obiettivi e azioni prefissate dal Piano Individuale di Progetto (PdP)

Le principali funzioni delle APS includono:

1. Esaltare le vocazionalità dei territori e delle peculiarità locali in cui sono inserite.
2. Gestire, salvaguardare, riqualificare e valorizzare le peculiarità territoriali di ciascun Comune e del Parco nel suo complesso.
3. Garantire il passaggio da una fase vincolistica ad una fase propositiva, concertata, condivisa e non imposta.
4. Contribuire alla sostenibilità ambientale e alla compatibilità paesaggistica delle azioni progettuali.
5. Coinvolgere le amministrazioni comunali nel raggiungimento degli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione del territorio protetto.

Per quanto riguarda le aree omogenee (AO), possiamo notare che l'edificio ricade nell'area Ro (area a rischio), P (aree di protezione), Ps (aree paesaggistiche).

Le Aree Omogenee possono variare a seconda del contesto specifico, ma nel contesto del Piano Individuale di Progetto (PdP) menzionato, le Aree Omogenee sono definite come Ri, Ro, P e Ps.

Come riportato sul PdP “Queste aree rappresentano i livelli di tutela previsti dalla legge 394/91 e sono state definite a seguito dell'individuazione delle Aree Progetto Strategiche (APS) e dei rispettivi obiettivi/azioni.” Le Aree Omogenee possono essere utilizzate come strumenti di classificazione e pianificazione del territorio, consentendo una gestione differenziata in base alle caratteristiche e alle esigenze specifiche di ciascuna area. Ad esempio, potrebbero essere definite aree ad alto valore naturalistico (Ri), aree a rischio (Ro), aree di protezione (P) e aree paesaggistiche (Ps), ognuna con esigenze e obiettivi di gestione specifici.



Regione Marche



Parco Naturale del Conero

CAPO II – TIPOLOGIA E MODALITA' DI COSTRUZIONE DI OPERE E MANUFATTI

L'articolo 3.9 del documento fornisce disposizioni specifiche riguardanti la realizzazione di manufatti e interventi edilizi in determinate zone, con particolare attenzione alle caratteristiche e ai vincoli delle aree a rischio (Ro), urbane (P) e di sviluppo (Ps). Le principali disposizioni riguardano:

- 1. Realizzazione di interrati e seminterrati:** Vengono specificate le condizioni in cui è consentita la realizzazione di interrati e seminterrati nelle diverse zone, con particolare attenzione alla morfologia del terreno e al ripristino del profilo originario.
- 2. Manufatti per esigenze temporanee:** Viene definito il concetto di manufatti temporanei e vengono specificate le condizioni in cui tali manufatti possono essere realizzati, con particolare attenzione alla destinazione d'uso e alla temporaneità dell'intervento.
- 3. Realizzazione di opere in sanatoria:** Vengono fornite disposizioni riguardanti la realizzazione di opere in sanatoria, con l'obbligo di adeguamento al Piano di Paesaggio e alle normative vigenti.
- 4. Realizzazione di recinzioni fisse e sistemi di protezione:** Viene richiesto uno studio specifico per l'inserimento nel contesto ecologico, paesaggistico, ambientale e architettonico delle recinzioni fisse e dei sistemi di protezione.
- 5. Realizzazione di antenne:** Vengono specificati i criteri e le condizioni per l'installazione di antenne, con particolare attenzione alla sicurezza degli impianti.

Queste disposizioni mirano a regolamentare in modo dettagliato la realizzazione di manufatti e interventi edilizi, garantendo il rispetto del contesto paesaggistico, ambientale e architettonico, nonché la sicurezza e la sostenibilità degli interventi.

Come osservato in precedenza l'area corrispondente al nostro immobile ricade nell'area omogenea Ro (area a rischio), P (area urbana), Ps (aree paesaggistiche). Considerando questo all'intero del regolamento del parco del Conero è possibile consultare gli eventuali vincoli.

Ad esempio le principali limitazioni sono:

AREE Ro (A RISCHIO):

- Non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni, ad eccezione di quelle finalizzate alla mitigazione del rischio o previste da specifiche normative
- Non è consentita la realizzazione di manufatti temporanei, ad eccezione di quelli previsti dal Piano di Paesaggio.
- Non è consentita la realizzazione di interrati e seminterrati, ad eccezione di quelli previsti dal Piano di Paesaggio.

AREE PS (DI SVILUPPO):

- La realizzazione di nuove costruzioni deve prevedere opere di mitigazione in relazione allo stato dei luoghi o relazione esplicativa della non necessità delle stesse.
- La realizzazione di manufatti temporanei è consentita solo per un periodo non superiore a tre mesi continuativi .
- La realizzazione di interrati e seminterrati è consentita solo nell'area di sedime dell'immobile .

3. PROGETTO

Il nostro edificio è una tipica casa contadina situata in una zona collinare, con cucina al piano terra e camere da letto al piano superiore. Al piano terra ci sono anche degli annessi, a cui si può accedere separatamente, e accanto a questi c'è un piccolo edificio (stalle e magazzino). Trattandosi di una nuova costruzione, non parleremo degli aspetti strutturali dell'edificio, ma piuttosto delle vegetazioni e della decorazione dell'edificio. Dal cantiere presente attualmente in loco è possibile osservare una ristrutturazione mirata per rendere l'edificio ad uso abitativo. Data l'entità del cantiere e le condizioni attuali della casa è possibile che ci sia stato l'intervento (**CPI17: L'intervento di demolizione con ricostruzione**), dato che l'edificio risulta della stessa architettura del fabbricato pre-demolizione. Questo potrebbe indicare che il fabbricato sia stato demolito per poi essere ricostruito conservando le caratteristiche tipologiche strutturali dell'edificio demolito (vedi pagina 22)



Figura 21: Foto edificio in analisi



Figura 22: Foto edificio in analisi



Figura 23: rappresentazione grafica del progetto



Figura 24: rappresentazione grafica del progetto

PUNTI DI FORZA E DI DEBOLEZZA

Vicinanza alla rete escursionistica ciclo- pedonale	Vincoli del parco
Vista e patrimonio paesaggistico	Una sola via di comunicazione per raggiungere la strada principale
Vicinanza al mare e luoghi di turismo estivo	*
Tranquillità del luogo	
Basso/nullo inquinamento luminoso	

* E' possibile che un altro PUNTO DI DEBOLEZZA dell'edificio sia la scarsa efficienza dei sistemi di telecomunicazione dato il punto isolato dove si trova la casa.

Non potendo svolgere l'analisi in maniera approfondita non è stato inserito nei punti di debolezza.



AREA: 2582 m²



Figura 25: Perimetrazione area d'interesse.

3.1 La vegetazione

Secondo la mappa delle curve di livello, il nostro edificio si trova su una collina relativamente dolce, circondata da una sola strada di ingresso e di uscita. Ci sono alberi che circondano la parte anteriore e posteriore, lasciando un vuoto solo all'ingresso, ma mancando la guida delle linee delle piante, l'intersezione dovrebbe essere predeterminata e il senso di confine naturale dovrebbe essere aumentato in anticipo dall'altezza delle piante all'ingresso. Ad esempio, i tre tipi di piante - alberi, arbusti e prato - dovrebbero essere piantati dall'alto verso il basso, utilizzando i contorni per seguire la curva del terreno e valorizzare la forma collinare. Le specie arboree autoctone devono essere scelte il più possibile per evitare l'invasione di specie esotiche.



Figura 26: Impianti di ingresso su strada

Inoltre, nell'organizzare il tracciato delle strade davanti alle case, è consigliabile utilizzare ghiaia e pietrisco, o anche solo erba, ed evitare l'uso estensivo di asfalto o cemento per ridurre l'erosione del suolo. In secondo luogo, quando si interviene intorno agli edifici, è importante preservare la forma della vegetazione esistente e unificarla in una forma lineare. Sul fronte dell'edificio si può ridurre la percezione dell'altezza dell'edificio mediante siepi, mentre sul lato orientale della strada dell'edificio si dovrebbero piantare piccoli boschetti di alberi lungo la strada per minimizzare l'impatto visivo della pendenza nelle aree collinari.



Figura 27: Sistemazione delle piante ai bordi della strada



Figura 28: Disposizione delle piante intorno all'edificio

3.2 La decorazione dell'edificio

Il colore della facciata dell'edificio potrebbe essere scelto in una tonalità di pietra leggermente più scura per esaltare la ruvidità della superficie ed evitare di contrastare con i toni più tenui del paesaggio agricolo, attirando maggiormente l'attenzione. Inoltre, quando il colore della facciata è più intenso, il colore del tetto deve essere un po' più chiaro, poiché un tetto più scuro su una facciata più chiara comprime il volume, ma solo se è possibile distinguere immediatamente a livello visivo il colore tra il tetto e la facciata verticale.



Figura 29: Prima del cambio di colore

CONCLUSIONI

In conclusione all'analisi paesaggistica relativa all'edificio ad uso abitativo rurale situato nell'area del Parco del Conero, emerge la necessità di un intervento mirato che rispetti le delicate dinamiche ambientali e paesaggistiche che caratterizzano questo contesto. La nostra proposta di intervento si focalizza principalmente sulla gestione e valorizzazione della vegetazione circostante, nonché sull'attenta considerazione delle caratteristiche cromatiche e materiali dell'edificio, al fine di minimizzare l'impatto sul paesaggio del Parco.

L'approccio progettuale è improntato a uno studio approfondito dei vincoli presenti, considerando le diverse classificazioni dell'area, quali le zone a rischio (Ro), le zone urbane (P) e le zone di sviluppo (Ps). La presenza di tali vincoli rappresenta un elemento molto importante delle linee guida progettuali.

Il rispetto per la biodiversità, la tutela degli elementi paesaggistici esistenti e la consapevole gestione degli impatti visivi risultano elementi chiave per garantire la sostenibilità e l'integrazione armoniosa dell'edificio nell'ambiente circostante.

Inoltre, il corso PROGESA ha svolto un ruolo rilevante nel fornire una solida base di conoscenze e competenze professionali per poter permettere la stesura di una relazione in maniera dettagliata.

Bibliografia e Sitografia

- http://www.altemontagne.it/ieri_oggi/Parco_Conero.html
- <https://www.climatestotravel.com/climate/italy/ancona>
- <https://www.casaledelconero.it/poggio-di-ancona-mare-montagna/>
- <https://www.isprambiente.gov.it/it/attivita/suolo-e-territorio/suolo/copertura-del-suolo/corine-land-cover>
- <https://www.isprambiente.gov.it/Media/carg/marche.html>
- <https://www.comuneancona.it/ankonline/sui/vincolo-idrogeologico/>
- <https://www.regione.marche.it/Regione-Utile/Paesaggio-Territorio-Urbanistica/Cartografia>
- https://www.provincia.ancona.it/ecologia/Engine/RAServeFile.php/f/Agenda21Download/RSA_rf_cap7.pdf
- <https://www.politesi.polimi.it/bitstream/10589/134704/1/tesi%20Francesco%20Marinelli.pdf>
- Regolamento edilizio - Comune di Ancona
- Piano Regolatore generale – Comune di Ancona
- Documento D4/1 – Comune di Ancona
- Regolamento del Parco Regionale del Conero
- Piano di gestione – Parco del Conero

Elaborazione dati GIS: Michelangelo Pieroni

Elaborazione grafica 3D: BingXin Feng