



Diritti di segreteria Euro 38.73
n. 91
del 05/02/2024

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 6/2024

IL RESPONSABILE UFFICIO URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA-AMBIENTE

Vista la domanda presentata dal sig. GIORGINI MAURIZIO nato a Civitanova Marche (MC) il 05/03/1956 e residente a Civitanova Marche (MC) in Via L.Ariosto n. 32 in qualità di presidente/legale rappresentante dell'A.S.P. Opera Pia Antonio Gatti con sede in Montecosaro (MC) in via A.Gatti n. 5 c.f. 93003930430 p.iva 00659500433, pervenuta presso questo Ente in data 19/01/2024 e registrata al protocollo di questo Ente al n. 1532, con la quale viene richiesto il rilascio del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. n.380 del 06.06.2001 per alienazione area, relativo al terreno distinto presso l'Agenzia del Territorio di Macerata al Foglio n. 23 Part.IIe nn. 379-393-394-418 evidenziata nella planimetria catastale allegata;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti in questo comune e quelli adottati;

CERTIFICA

che le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area distinta al Foglio n. 23 Part.IIe nn. 379-393-394-418 individuate nella planimetria catastale prodotta che viene allegata al presente atto e controfirmata con lo stesso, sono le seguenti:

PER EFFETTO DEL DECRETO PRESIDENZIALE RILASCIATO DALLA PROVINCIA DI MACERATA N. 88 DEL 30/12/2016 AVENTE PER OGGETTO "COMUNE DI MONTECOSARO VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. VIGENTE, GIA' ADEGUATO AL P.P.A.R., RELATIVA A DIVERSE AREE DEL TERRITORIO COMUNALE E ALLE N.T.A. DEL P.R.G. ESPRESSIONE DEL PARERE DI CONFORMITA' AI SENSI DELLA L.R. 34/92 E S.M.I., ART. 3 LETT. A) E ART. 26 D.C.C. N. 1 DEL 28/01/2014 (ADOZIONE); D.C.C. N. 41 DEL 30/09/2014 (ADOZIONE DEFINITIVA); D.C.C. N. 7 DEL 16/03/2015 (ADOZIONE DEFINITIVA - RATIFICA OSSERVAZIONE); D.C.C. N. 40 DEL 01/10/2015 (ADOZIONE DEFINITIVA ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE);

PER EFFETTO DELLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 11 DEL 28/02/2017 AVENTE PER OGGETTO "VARIANTE PARZIALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE EX ART. 26 L.R. 34/92 E SS.MM.II. - APPROVAZIONE DEFINITIVA";

Destinazione: ZONA DESTINATA A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO "VA"
Fg. 23 Part.IIe nn. 379 - 394 porz. - 418 porz.

ZONA DESTINATA A PARCHEGGI "P"
Fg. 23 Part.IIe nn. 393 - 394 porz. - 418 porz.

**ZONA DESTINATA AD ATTREZZATURE PUBBLICHE COMUNI
"AC"****Fg. 23 Part.IIe nn. 394 porz. – 418 porz.****ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO "B4"****Fg. 23 Part.IIa n. 394 porz.****ZONA AGRICOLA****Fg. 23 Part.IIa 418 porz.**

Utilizzazione:

ZONA DESTINATA A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO "VA" (ART. 3.04 comma 2 DELLE N.T.A. DEL P.R.G.)

Tali aree sono destinate al gioco, allo sport, al tempo libero, cioè agli impianti ricreativi, sportivi e culturali. Sono ammessi percorsi ed aree di sosta, giochi per ragazzi e bambini, campi di gioco, spogliatoi, chioschi edicole e similari, purché la superficie destinata a vegetazione sia non inferiore al 50% dell'intera superficie di zona. Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- a) U_f = indice di utilizz. fondiaria (comprende gli spazi coperti e scoperti) = 0,30mq./mq.;
- b) parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.
- c) altezza max degli edifici = 4 mt.; con esclusione dell'area sottostante il centro storico la cui altezza massima non potrà essere superiore a ml 3.00;
- d) distanze = vedi art. 61 R.E.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- VAR. 14: l'area "VA" adiacente la zona C4, sita in C.da Selve (tav. P5a) venga dotata di fontanelle ed acqua potabile. Inoltre sia prevista la piantumazione ai sensi della L. 113/1992 su una superficie pari almeno al 10% dell'intera area, in modo tale da dare continuità e consistenza al sistema vegetazionale esistente creando degli spazi alberati unitari o comunque collegati fra loro.
- VARIANTE ART. 15 CO. 5 DELLA L.R. 34/92 E SS.MM.II. PROPRIETA' A.S.P. OPERA PIA "A .GATTI" area ubicata a Montecosaro Scalo in Via Tangenziale angolo Via Fratelli Roselli identificata con la sigla "VA1" in fase di progettazione esecutiva dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - 1) l'area destinata a verde attrezzato deve avere adeguata piantumazione di specie arboree autoctone, cestini per rifiuti e fontanelle per erogazione acqua potabile;
 - 2) eventuali giochi per bambini devono essere ben inseriti nel contesto, messi in sicurezza e conformi alle norme CE;
 - 3) ai sensi dell'art. 7 del Regolamento del s.i.i., dovrà essere richiesto al gestore APM S.p.A., preliminarmente al rilascio del titolo abilitativo, il "Parere tecnico di accettabilità", per le opere connesse con il servizio idrico integrato (allacci acquedottistici e fognari);
 - 4) a norma dell'art. 7bis (indirizzi per il risparmio idrico) del Regolamento del s.i.i., dovrà in ogni caso essere ottemperato l'obbligo di separazione delle acque meteoriche, prevedendo altresì un sistema di gestione che ne incentivi il riutilizzo per gli usi esterni non potabili;
 - 5) la gestione delle acque meteoriche dovrà tenere conto delle disposizioni di cui all'art. 7ter (Acque meteoriche) del Regolamento del s.i.i. e dell'art. 42 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque;
 - 6) dovranno essere verificate eventuali interferenze con i sottoservizi esistenti (reti e impianti idrici) riconducibili alla gestione del s.i.i. e rispettare le prescrizioni del gestore in relazione alle stesse, nel rispetto del vigente Regolamento del s.i.i..
 - 7) per la realizzazione delle aree verdi, oltre alle disposizioni del REC, si faccia riferimento allo schema del Regolamento del Verde Urbano adottato con Delibera DGR 603 del 27/07/2015.

ZONA DESTINATA A PARCHEGGI "P" (ART. 3.04 comma 1 DELLE N.T.A. DEL P.R.G.)

Il P.R.G. si attua per intervento diretto, prevedendo la piantumazione dell'area con almeno un albero ad alto fusto di essenza tipica del luogo ogni 25 mq. di superficie.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- VAR. 19 l'area destinata a parcheggio pubblico situata nei pressi della Chiesa del Santissimo Crocefisso a valle della S.P. n. 78 (tav. P3) dovrà essere opportunamente delimitata da siepe realizzata con essenze sempreverdi

rientranti nelle associazioni vegetazionali locali o d'uso consolidato nel territorio, messa a dimora nel rispetto di quanto previsto dalle norme del Codice della Strada.

- VARIANTE ART. 15 CO. 5 DELLA L.R. 34/92 E SS.MM.II. PROPRIETA' A.S.P. OPERA PIA "A. GATTI" aree ubicate a Montecosaro Scalo in Via Tangenziale angolo Via Fratelli Roselli identificata con la sigla "P1" e lungo Via Tangenziale identificata con la sigla "P2" in fase di progettazione esecutiva dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- 1) ai sensi dell'art. 7 del Regolamento del s.i.i., dovrà essere richiesto al gestore APM S.p.A., preliminarmente al rilascio del titolo abilitativo, il "Parere tecnico di accettabilità", per le opere connesse con il servizio idrico integrato (allacci acquedottistici e fognari);
 - 2) a norma dell'art. 7bis (indirizzi per il risparmio idrico) del Regolamento del s.i.i., dovrà in ogni caso essere ottemperato l'obbligo di separazione delle acque meteoriche, prevedendo altresì un sistema di gestione che ne incentivi il riutilizzo per gli usi esterni non potabili;
 - 3) la gestione delle acque meteoriche dovrà tenere conto delle disposizioni di cui all'art. 7ter (Acque meteoriche) del Regolamento del s.i.i. e dell'art. 42 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque;
 - 4) dovranno essere verificate eventuali interferenze con i sottoservizi esistenti (reti e impianti idrici) riconducibili alla gestione del s.i.i. e rispettare le prescrizioni del gestore in relazione alle stesse, nel rispetto del vigente Regolamento del s.i.i..
 - 5) per la realizzazione dei previsti parcheggi, oltre alle disposizioni del REC, si faccia riferimento allo schema del Regolamento del Verde Urbano adottato con Delibera DGR 603 del 27/07/2015.
- Per la nuova area destinata a parcheggio pubblico "P2" in Via Tangenziale, qualora l'Amministrazione Comunale decidesse di espropriare l'area, la proprietaria della stessa dovrà realizzare preventivamente tutte le opere per rendere fruibile il nuovo parcheggio.

ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE COMUNI "AC" (ART. 3.04 comma 7 DELLE N.T.A. DEL P.R.G.)

Queste parti di territorio sono destinate ad ospitare gli spazi pubblici o riservati ad attività collettive secondo il disposto dell'art. 3 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

Zone destinate a scuole di ogni ordine e grado, a gestione statale, di Enti o privata purché parificata o legalmente riconosciuta; a luoghi di culto, istituzioni religiose, conventi, seminari; ai centri civili, sociali, culturali, sanitari, amministrativi ed altri pubblici servizi; sedi e sale riunioni di associazioni, club, circoli, partiti, etc. ...; centri polifunzionali anche con attrezzature miste, sportivo ricreative; mercati, esercizi e uffici commerciali, pubblici, o privati di pubblico interesse, fiere, centrali del latte, macelli e similari, banche, alberghi, caserme (carabinieri, VV.FF. etc.), servizi urbani (gas, acqua, enel etc.). Il tali zone è consentita la realizzazione da parte di Enti Pubblici o da privati di attrezzature sportive, scolastiche, di verde attrezzato, di attrezzature di interesse comune secondo le indicazioni grafiche del P.R.G.

In tali zone il P.R.G. si attua attraverso preventivo piano attuativo comprendente l'intera zona omogenea applicando i seguenti indici:

- a) If = Indice di fabbricabilità 3,00 mc/mq;
- b) Parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.;
- c) H max = 9,00 ml.;

Nell'ambito della tutela del Centro Storico, l'altezza max di 4,00mt può essere derogata esclusivamente per l'istallazione di strutture geotediche. (OSS. 43).

- d) Distanze = vedi art. 61 Titolo XII del R.E.

ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO "B4" (ART. 3.12 DELLE N.T.A. DEL P.R.G.)

1) La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 3.05 delle presenti norme.

30

2) Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto salvo che per le zone nelle quali sono stati definiti i comparti, e per i quali dovrà essere presentato preventivo piano attuativo, come previsto dall'art. 3.03 bis, esteso all'intero comparto delimitato nelle tavole di piano, secondo gli indici e le prescrizioni seguenti:

- a) If = indice di fabbricabilità fondiaria = 1,8 mc/mq.
- b) Aree di uso condominiale = vedi art. 3.07.
- c) Parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.

- d) Numero dei piani = non superiore a 2.
- e) Distanza minima dai confini ed altri edifici = vedi art. 61 Titolo XII del R.E.
- f) Q = rapporto massimi di copertura = 35%.
- g) H max = 7.50 ml.

3) Le edificazioni in prossimità del vincolo storico-ambientale derivante dalla presenza dell'Abbadia Santa Maria Piè di Chienti, se ristrutturate previa demolizione dovranno adeguarsi ad altezze massime pari alle medie della zona circostante.

EMENDAMENTO DEL SINDACO ALLEGATO ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 1 DEL 28/01/2014 AVENTE PER OGGETTO "VARIANTE PARZIALE AL PAI NO REGOLATORE GENERALE VIGENTE EX art. 26 L.R. 34/92 e ss.mm.ii.:ADOZIONE" (ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO "B4*" ESPRESSO NEI SEGUENTI TERMINI:

"Si richiede che la Variante 19 sia sottoposta a regime di Concessione Convenzionata, nelle quali l'intervento di trasformazione dell'area può essere attuato con la presentazione di semplice Permesso di Costruire, qualora vengano osservate, da parte del proprietario dell'area, le impostazioni progettuali indicate dallo strumento urbanistico generale. La presentazione ed il rilascio del Permesso di Costruire afferente l'intervento edilizio sarà subordinato alla preventiva approvazione del progetto degli spazi pubblici e della viabilità di accesso agli stessi, nonché alla stipula della Convenzione. L'esecuzione degli spazi pubblici e della viabilità di accesso agli stessi dovrà essere posta a carico dei soggetti attuatori delle previsioni edificatorie. Le modalità di realizzazione e di cessione gratuita degli spazi ad uso pubblico dovranno essere regolate da apposita convenzione, che i proprietari delle aree saranno tenuti a sottoscrivere prima di dar corso all'intervento edilizio".

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO "B4" (ZONA CROCEFISSO TAV. P3)

Nelle aree individuate all'interno del perimetro del P.A.I. con il dissesto identificato con il codice F19-6158 (P2), la realizzazione degli interventi potrà avvenire nel rispetto delle misure di salvaguardia (approvate con D.G.R.M. n. 892 del 08/08/2016) dell'aggiornamento del P.A.I. 2016, adottato dall'Autorità di Bacino con Delibera di Comitato Istituzionale n. 68 del 08/08/2016

VAR Via Tangenziale:

1. L'inserimento del lotto della superficie di 1.870,00 mq in via Tangenziale, per il quale sarà possibile intervenire tramite intervento edilizio diretto, dovrà rigorosamente prevedere la realizzazione del parcheggio pubblico denominato "P1" di superficie pari a circa 1.270 mq. e verde pubblico attrezzato "VPA" di superficie pari a circa 1.600 mq. con ricorso all'istituto dell'intervento convenzionato nel rispetto delle prescrizioni indicate nell'articolo 3.04 punti 1) e 2) delle vigenti n.t.a., prescrivendo che la realizzazione dovrà precedere l'attuazione degli interventi edilizi.

2. Andranno, in generale, verificate eventuali interferenze delle aree destinate ai nuovi insediamenti con i sottoservizi esistenti (reti e impianti idrici, fognari e depurativi) riconducibili alla gestione del servizio idrico integrato e dovranno essere rispettate le disposizioni di cui al citato Regolamento del s.i.i. con particolare riferimento, oltre a quanto sopra già indicato, agli artt. 62 (Parere sullo schema fognario per l'allaccio in pubblica fognatura), e 63 (Parere sulla rete fognaria e/o impianti di trattamento nelle urbanizzazioni) nonché alle eventuali ulteriori prescrizioni impartite dal gestore.

Relativamente allo smaltimento delle acque reflue si prescrive che l'intervento sia autosufficiente per il trattamento dei reflui urbani, poichè non possono essere autorizzati ulteriori scarichi domestici in fognatura quando non adeguatamente trattati; per cui dovranno essere prescritte soluzioni "efficienti" che consentano il rispetto delle prescrizioni di cui all'All. 5 del D. Lgs. 152/06 per l'intervento in oggetto in quanto non collegabile all'impianto di depurazione centralizzato.

Per le aree ricadenti nella perimetrazione dell'agglomerato di Civitanova Marche il recapito degli scarichi delle acque reflue dovrà essere individuato, prioritariamente, nella rete fognaria esistente, la quale non risulta però attualmente allacciata a depurazione. E' previsto un collegamento delle esistenti reti fognarie al collettore di fondovalle - anch'esso oggetto di interventi di manutenzione programmati - tramite il quale i reflui raccolti saranno convogliati al depuratore di Civitanova Marche: qualora gli scarichi provenienti dalle aree in questione dovessero essere attivati prima del completamento degli interventi programmati, e del ripristino della funzionalità del collettore di fondovalle, le nuove urbanizzazioni dovranno necessariamente dotarsi di un proprio idoneo sistema di trattamento delle acque reflue, sempre nel rispetto delle disposizioni delle NTA del Piano di Tutela delle Acque.

3. Ai sensi del D.Lgs. 28/2011 è fatto obbligo l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura di una percentuale minima dei fabbisogni di calore, elettricità e raffrescamento.

4. Si dovrà adottare tutti gli accorgimenti per il contenimento dell'uso di acqua, in particolare in riferimento all'alimentazione delle cassette wc; in considerazione della previsione della realizzazione di una rete idrica non potabile per gli usi non "sanitari" si ritiene debba essere verificata la possibilità di alimentare le cassette wc tramite

tale rete idrica.

5. Si dovrà rispettare la vigente normativa sull'inquinamento elettromagnetico, l'osservanza e gli adempimenti della L. 13/89, D.M 236/89, D.Lgs. N° 152/2006.

6. In sede di attuazione dell'intervento si dovrà verificare il rispetto della L.R. 22/2011 per quanto attiene l'art. 10 ovvero misure compensative rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica della medesima trasformazione.

7. Stralciato secondo prescrizione del Decreto Presidenziale n.28 del 03-03-2017.

8. Dovranno essere adottati interventi di mitigazione dell'impatto della nuova realizzazione prevedendo comunque la presenza di verde urbano.

9. Dovranno essere osservate tutte le indicazioni dell'Indagine Geologica del Geol. Fabio Rossi ottobre 2004 contenute al paragrafo 5-Carta di Sintesi della Fattibilità Geologica delle Previsioni del PRG e quelle del paragrafo 5.1 Parere Tecnico e Prescrizioni ivi incluse le Annotazioni.

In considerazione del fatto che tali prescrizioni fanno riferimento al DM 11/03/1988, ai sensi della vigente norma DM 14 gennaio 2008, in aggiunta a queste si prescrive di osservare le medesime prescrizioni di carattere generale contenute nel parere di cui alla D.D. n. 197 del 02/07/2009- PROVINCIA DI MACERATA Parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01.

10. Tenuto conto delle segnalate problematiche geologiche e appurato che trattasi di prescrizioni/indicazioni riguardanti le fasi di progettazione definitiva degli interventi, si conferma la necessità di effettuare verifiche con particolare riferimento alle vigenti NTC – DM 17/01/2018.

ZONA AGRICOLA (CAPO V DELLE N.T.A. DEL P.R.G.)

Nelle zone produttive agricole non definite da specifico retino sono consentite esclusivamente:

a) attività pertinenti all'uso agricolo del suolo e gli interventi di trasformazione del territorio per l'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed attività connesse, compreso l'agriturismo.

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 27/12/2023 avente per oggetto "VARIANTE ORDINARIA AL P.R.G. VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA LEGGE REGIONALE N. 34 DEL 05/08/1992 E SS.MM.II. ADOZIONE" e che da tale data si applicano le misure di salvaguardia per effetto della legge 03/11/1952 n. 1902 come integrata e modificata dalla Legge 05/07/1966 n. 517, la destinazione urbanistica dell'area interessata secondo la zonizzazione prevista dal nuovo P.R.G., è la seguente:

Destinazione ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO "B4"
Fig. 23 Part.IIa n. 394 porz.

ZONA DESTINATA A PARCHEGGI "P"
Fig. 23 Part.IIe nn. 393 – 394 porz. – 418 porz.

ZONA DESTINATA AD ATTREZZATURE PUBBLICHE E COMUNI
"F7"
Fig. 23 Part.IIe nn. 394 porz. – 418 porz.

ZONA DESTINATA A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO "F2"
Fig. 23 Part.IIe nn. 379 – 394 porz. – 418 porz.

ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO – SOTTOZONA B4 (ART. 16 DELLE N.T.A. DEL P.R.G.)

Sono le zone destinate alla residenza con le destinazioni previste dal precedente articolo 14.

Gli indici e parametri previsti sono i seguenti:

- If = indice di fabbricabilità fondiaria = 1,8 mc/mq.
- Parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.
- Numero dei piani = non superiore a 2;
- Distanza minima dai confini ed altri edifici = vedi art. 61 Titolo XII del R.E.
- Q = rapporto massimi di copertura = 35%.
- h) H max = 7.50 ml.

Le edificazioni in prossimità del vincolo storico-ambientale derivante dalla presenza dell'Abbadia Santa Maria Piè di Chienti, se ristrutturate previa demolizione dovranno adeguarsi ad altezze massime pari alle medie della zona circostante.

Area B4, variante via Tangenziale.

L'inserimento del lotto della superficie di 1.870,00 mq in via Tangenziale, per il quale sarà possibile intervenire tramite intervento edilizio diretto, dovrà rigorosamente prevedere la realizzazione del parcheggio pubblico denominato "P1" di superficie pari a circa 1.270 mq. e verde pubblico attrezzato "VPA" di superficie pari a circa 1.600 mq. con ricorso all'istituto dell'intervento convenzionato nel rispetto delle prescrizioni indicate nell'articolo 3.04 punti 1) e 2) delle vigenti n.t.a., prescrivendo che la realizzazione dovrà precedere l'attuazione degli interventi edilizi.

Andranno, in generale, verificate eventuali interferenze delle aree destinate ai nuovi insediamenti con i sottoservizi esistenti (reti e impianti idrici, fognari e depurativi) riconducibili alla gestione del servizio idrico integrato e dovranno essere rispettate le disposizioni di cui al citato Regolamento del s.i.i. con particolare riferimento, oltre a quanto sopra già indicato, agli artt. 62 (Parere sullo schema fognario per l'allaccio in pubblica fognatura), e 63 (Parere sulla rete fognaria e/o impianti di trattamento nelle urbanizzazioni) nonché alle eventuali ulteriori prescrizioni impartite dal gestore.

Relativamente allo smaltimento delle acque reflue si prescrive che l'intervento sia autosufficiente per il trattamento dei reflui urbani, poichè non possono essere autorizzati ulteriori scarichi domestici in fognatura quando non adeguatamente trattati; per cui dovranno essere prescritte soluzioni "efficienti" che consentano il rispetto delle prescrizioni di cui all'All. 5 del D. Lgs. 152/06 per l'intervento in oggetto in quanto non collegabile all'impianto di depurazione centralizzato.

Per le aree ricadenti nella perimetrazione dell'agglomerato di Civitanova Marche il recapito degli scarichi delle acque reflue dovrà essere individuato, prioritariamente, nella rete fognaria esistente, la quale non risulta però attualmente allacciata a depurazione. E' previsto un collegamento delle esistenti reti fognarie al collettore di fondovalle - anch'esso oggetto di interventi di manutenzione programmati - tramite il quale i reflui raccolti saranno convogliati al depuratore di Civitanova Marche: qualora gli scarichi provenienti dalle aree in questione dovessero essere attivati prima del completamento degli interventi programmati, e del ripristino della funzionalità del collettore di fondovalle, le nuove urbanizzazioni dovranno necessariamente dotarsi di un proprio idoneo sistema di trattamento delle acque reflue, sempre nel rispetto delle disposizioni delle NTA del Piano di Tutela delle Acque.

Ai sensi del D. Lgs. 28/2011 è fatto obbligo l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura di una percentuale minima dei fabbisogni di calore, elettricità e raffrescamento.

Si dovrà adottare tutti gli accorgimenti per il contenimento dell'uso di acqua, in particolare in riferimento all'alimentazione delle cassette wc; in considerazione della previsione della realizzazione di una rete idrica non potabile per gli usi non "sanitari" si ritiene debba essere verificata la possibilità di alimentare le cassette wc tramite tale rete idrica.

Si dovrà rispettare la vigente normativa sull'inquinamento elettromagnetico, l'osservanza e gli adempimenti della L. 13/89, D.M 236/89, D.Lgs. N° 152/2006.

In sede di attuazione dell'intervento si dovrà verificare il rispetto della L.R. 22/2011 per quanto attiene l'art. 10 ovvero misure compensative rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica della medesima trasformazione.

Stralciato secondo prescrizione del Decreto Presidenziale n.28 del 03-03-2017.

Dovranno essere adottati interventi di mitigazione dell'impatto della nuova realizzazione prevedendo comunque la presenza di verde urbano.

Dovranno essere osservate tutte le indicazioni dell'Indagine Geologica del Geol. Fabio Rossi ottobre 2004 contenute al paragrafo 5-Carta di Sintesi della Fattibilità Geologica delle Previsioni del PRG e quelle del paragrafo 5.1 Parere Tecnico e Prescrizioni ivi incluse le Annotazioni.

In considerazione del fatto che tali prescrizioni fanno riferimento al DM 11/03/1988, ai sensi della vigente norma DM 14 gennaio 2008, in aggiunta a queste si prescrive di osservare le medesime prescrizioni di carattere generale contenute nel parere di cui alla D.D. n. 197 del 02/07/2009- PROVINCIA di MACERATA Parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01. Tenuto conto delle segnalate problematiche geologiche e appurato che trattasi di prescrizioni/indicazioni riguardanti le fasi di progettazione definitiva degli interventi, si conferma la necessità di effettuare verifiche con particolare riferimento alle vigenti NTC – DM 17/01/2018.

ZONE RESIDENZIALI – NORME COMUNI (ART. 14 DELLE N.T.A. DEL P.R.G.)

Tali zone sono destinate prevalentemente alla residenza, da esse sono esclusi i depositi o magazzini di merce all'ingrosso e grandi magazzini, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio con macchinario che produce rumore od odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai ed ogni altro impianto produttivo che risulti in contrasto con il carattere della zona; sono ammessi i supermercati e negozi di dettaglio secondo il vigente Piano Comunale del Commercio.

Sono pure esclusi gli istituti di pena, gli ospedali, le case di cura, le caserme; gli edifici di questo tipo esistenti possono essere soggetti a manutenzione, ma non possono essere demoliti e ricostruiti con analoga destinazione.

Sono ammesse officine per riparazioni di autoveicoli e motoveicoli, ad esclusione di autocarrozzerie, purché siano dotate di una superficie di parcheggio privato pari almeno a 10 volte la superficie utile, purché le lavorazioni avvengano in ambienti dotati di condizionamento acustico tale che a mt. 5 dai muri perimetrali l'esito sonoro sia contenuto in db 48.

Per le officine e laboratori esistenti, sono ammesse deroghe alle prescrizioni imposte dalle presenti norme, nei soli casi di ristrutturazione, ammodernamento o adeguamento, fermo restando il rispetto delle norme a salvaguardia dell'inquinamento acustico di cui al precedente 3° comma e purché la superficie destinata all'esercizio dell'attività resti in quella rilevata allo stato di fatto.

Nelle zone di completamento B1, per gli interventi di ampliamento o demolizione e ricostruzione, le distanze tra gli edifici e i confini di proprietà possono essere pari a quelle preesistenti qualora queste siano superiori a ml. 5.

Nelle zone residenziali parte del lotto edificabile, all'interno di eventuali recinzioni, dovrà essere sistemato a verde, in misura non inferiore a 10 mq/100mc. di edificio residenziale; in tali aree e nelle aree pertinenziali, dovranno essere messe a dimora piante di alto fusto di essenza autoctona, in misura non inferiore ad una ogni 100 mc. di costruzione.

All'interno di queste zone la percentuale massima di volumetria per attività commerciali di vicinato insediabile nei fabbricati esistenti e in quelli di nuova costruzione è pari al 25%.

ZONE DESTINATE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO "F2" (ART. 28 DELLE N.T.A. DEL P.R.G.)

Tali aree sono destinate al gioco, allo sport, al tempo libero, cioè agli impianti ricreativi, sportivi e culturali. Sono ammessi percorsi ed aree di sosta, giochi per ragazzi e bambini, campi di gioco, spogliatoi, chioschi edicole e similari, purché la superficie destinata a vegetazione sia non inferiore al 50% dell'intera superficie di zona.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- Uf = indice di utilizz. fondiaria (comprende gli spazi coperti e scoperti) = 0,30mq./mq.;
- parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.
- altezza max degli edifici = 4 mt.; con esclusione dell'area sottostante il centro storico la cui altezza massima non potrà essere superiore a ml 3.00;
- distanze = vedi art. 61 R.E.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- VAR. 14: l'area "VA" adiacente la zona C4, sita in C.da Selve (tav. P5a) venga dotata di fontanelle ed acqua potabile. Inoltre sia prevista la messa a dimora di specie vegetali ai sensi della L. 113/1992 su una superficie pari almeno al 10% dell'intera area, in modo tale da dare continuità e consistenza al sistema vegetazionale esistente creando degli spazi alberati unitari o comunque collegati fra loro.

- VARIANTE ART. 15 CO. 5 DELLA L.R. 34/92 E SS.MM.II. PROPRIETA' A.S.P. OPERA PIA "A. GATTI" area ubicata a Montecosaro Scalo in Via Tangenziale angolo Via Fratelli Roselli identificata con la sigla "VA1" in fase di progettazione esecutiva dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- l'area destinata a verde attrezzato deve avere adeguata sistemazione a verde di specie arboree autoctone, cestini per rifiuti e fontanelle per erogazione acqua potabile;
- eventuali giochi per bambini devono essere ben inseriti nel contesto, messi in sicurezza e conformi alle norme CE;

- ai sensi dell'art. 7 del Regolamento del s.i.i., dovrà essere richiesto al gestore APM S.p.A., preliminarmente al rilascio del titolo abilitativo, il "Parere tecnico di accettabilità", per le opere connesse con il servizio idrico integrato (allacci acquedottistici e fognari);
- a norma dell'art. 7bis (indirizzi per il risparmio idrico) del Regolamento del s.i.i., dovrà in ogni caso essere ottemperato l'obbligo di separazione delle acque meteoriche, prevedendo altresì un sistema di gestione che ne incentivi il riutilizzo per gli usi esterni non potabili;
- la gestione delle acque meteoriche dovrà tenere conto delle disposizioni di cui all'art. 7ter (Acque meteoriche) del Regolamento del s.i.i. e dell'art. 42 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque;
- dovranno essere verificate eventuali interferenze con i sottoservizi esistenti (reti e impianti idrici) riconducibili alla gestione del s.i.i. e rispettare le prescrizioni del gestore in relazione alle stesse, nel rispetto del vigente Regolamento del s.i.i.
- per la realizzazione delle aree verdi, oltre alle disposizioni di indirizzo del DM n. 63 del 10 marzo 2020, si faccia riferimento allo schema del Regolamento del Verde Urbano adottato con Delibera DGR 603 del 27/07/2015.

ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE E COMUNI "F7" (ART. 28 DELLE N.T.A. DEL P.R.G.)

Queste parti di territorio sono destinate ad ospitare gli spazi pubblici o riservati ad attività collettive secondo il disposto dell'art. 3 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

Zone destinate a scuole di ogni ordine e grado, a gestione statale, di Enti o privata purché parificata o legalmente riconosciuta; a luoghi di culto, istituzioni religiose, conventi, seminari; ai centri civili, sociali, culturali, sanitari, amministrativi ed altri pubblici servizi; sedi e sale riunioni di associazioni, club, circoli, partiti, etc. ...; centri polifunzionali anche con attrezzature miste, sportivo ricreative;

In tali zone il P.R.G. si attua attraverso preventivo piano attuativo comprendente l'intera zona omogenea applicando i seguenti indici:

- If = Indice di fabbricabilità 3,00 mc/mq;
- Parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.;
- H max = 9,00 ml.;
- Nell'ambito della tutela del Centro Storico, l'altezza max di 4,00mt può essere derogata esclusivamente per l'istallazione di strutture geodetiche. (OSS. 43).
- Distanze = vedi art. 61 Titolo XII del R.E.

ZONE DESTINATE A PARCHEGGI "P" (ART. 28 DELLE N.T.A. DEL P.R.G.)

Il P.R.G. si attua per intervento diretto, prevedendo la piantumazione dell'area con almeno un albero ad alto fusto di essenza tipica del luogo ogni 25 mq. di superficie.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- ~~VAR-191~~ area destinata a parcheggio pubblico situata nei pressi della Chiesa del Santissimo Crocefisso a valle della S.P. n. 78 (tav. P3) dovrà essere opportunamente delimitata da siepe realizzata con specie sempreverdi rientranti nelle associazioni vegetazionali locali o d'uso consolidato nel territorio, messa a dimora nel rispetto di quanto previsto dalle norme del Codice della Strada.
- VARIANTE ART. 15 CO. 5 DELLA L.R. 34/92 E SS.MM.II. PROPRIETA' A.S.P. OPERA PIA "A. GATTI" aree ubicate a Montecosaro Scalo in Via Tangenziale angolo Via Fratelli Roselli identificata con la sigla "P1" e lungo Via Tangenziale identificata con la sigla "P2" in fase di progettazione esecutiva dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
- ai sensi dell'art. 7 del Regolamento del s.i.i., dovrà essere richiesto al gestore APM S.p.A., preliminarmente al rilascio del titolo abilitativo, il "Parere tecnico di accettabilità", per le opere connesse con il servizio idrico integrato (allacci acquedottistici e fognari);
- a norma dell'art. 7bis (indirizzi per il risparmio idrico) del Regolamento del s.i.i., dovrà in ogni caso essere ottemperato l'obbligo di separazione delle acque meteoriche, prevedendo altresì un sistema di gestione che ne incentivi il riutilizzo per gli usi esterni non potabili;
- la gestione delle acque meteoriche dovrà tenere conto delle disposizioni di cui all'art. 7ter (Acque meteoriche) del Regolamento del s.i.i. e dell'art. 42 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque;

COMUNE DI MONTECOSARO
PROVINCIA DI MACERATA
URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA - AMBIENTE

- dovranno essere verificate eventuali interferenze con i sottoservizi esistenti (reti e impianti idrici) riconducibili alla gestione del s.i.i. e rispettare le prescrizioni del gestore in relazione alle stesse, nel rispetto del vigente Regolamento del s.i.i.
- per la realizzazione dei previsti parcheggi, oltre alle disposizioni del REC, si faccia riferimento allo schema del Regolamento del Verde Urbano adottato con Delibera DGR 603 del 27/07/2015.

Per la nuova area destinata a parcheggio pubblico "P2" in Via Tangenziale, qualora l'Amministrazione Comunale decidesse di espropriare l'area, la proprietaria della stessa dovrà realizzare preventivamente tutte le opere per rendere fruibile il nuovo parcheggio.

TAB. * PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

(in aggiunta alle superfici a parcheggio privato previste dal comma 2 dell'art.2 della Legge 122/ 89)

DESTINAZIONE D'USO	SPAZI DI SOSTA		
	mq/100mc	mq/mq Sf superficie fondiaria	mq/mq di sup. lorda di pavimento
Edifici di abitazione in zone residenziali di espansione	2,5		
Cinema, teatri, impianti sportivi da spettacolo coperti e simili	20		
Ospedali, case di cura, poliambulatori, edifici per attrezzature d'uso e/o interesse pubblico (ricettive, ricreative e di ristoro, commerciali, uffici e di interesse comune	20		
Centri commerciali e direzionali, supermercati e grandi magazzini			D.M. 1444/68
Impianti sportivi da spettacolo scoperti.		1,0	
Attrezzature per lo sport, spettacolo, e tempo libero.		0,20	
Edifici per le attrezzature di servizio alle zone produttive.		0,10	


Si ricorda che l'area oggetto del presente certificato:

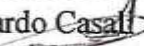
- è stata dichiarata zona sismica e quindi soggetta alle prescrizioni della Legge 02.02.74, n. 64;

Sono fatti salvi tutti i vincoli non derivanti direttamente da zonizzazione urbanistica.

Il presente certificato è valido per un anno dalla data del rilascio.

Montecosaro li 01/02/2024

LM 

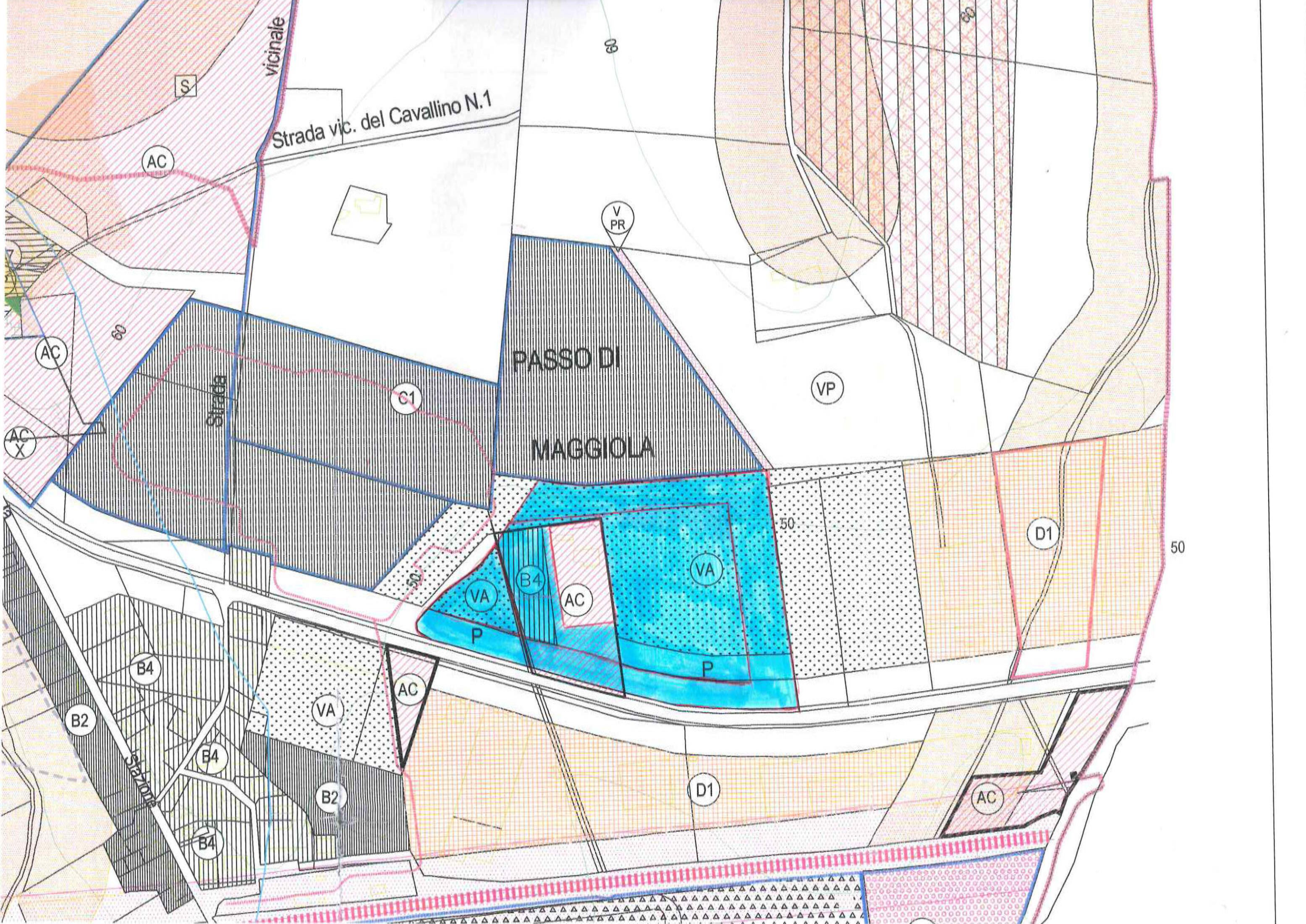
IL RESPONSABILE UFFICIO
URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA-AMBIENTE
Ing. Riccardo Casali 



E=61500

Particella: 394

Direzione Provinciale di Macerata Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DONISI ANGELO Vis. tel. esente per fini istituzionali



vicinale
Strada vic. del Cavallino N.1

PASSO DI
MAGGIOLA

Strada

B4

B2

B4

B4

VA

B2

AC

VA

B4

AC

D1

AC

G1

V
PR

VP

D1

50

50

S

AC

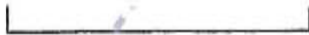
AC

AC
X

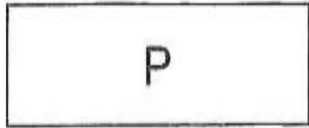
60

8

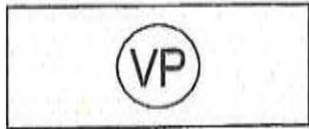
80



Perimetrazione area Confluenza Fluviale
Tav. EN3A del P.T.C.



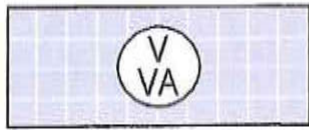
ZONA DESTINATA A PARCHEGGI
ART. 3.04 comma 1



ZONA DESTINATA A VERDE PUBBLICO
ART. 3.04 comma 3



ZONA DESTINATA A VERDE PUBBLICO
ATTREZZATO - ART. 3.04 comma 2



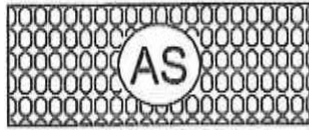
ZONA DESTINATA A PARCO PUBBLICO
DI VALORE AMBIENTALE - ART. 3.04 comma 6



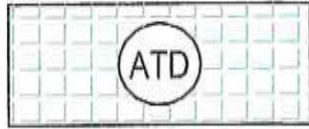
ZONA DESTINATA A PARCO FLUVIALE
ART. 3.04 comma 4



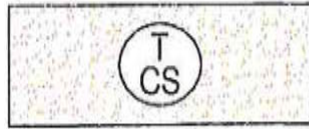
ZONA DESTINATA AD ATTREZZATURE
PUBBLICHE COMUNI - ART. 3.04 comma 7



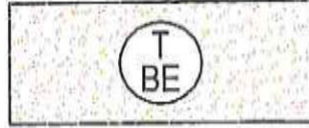
ZONA DESTINATA AD ATTIVITA' SPORTIVE
E DEL TEMPO LIBERO - ART. 3.04 comma 8



ART. 3.31



AREA DI TUTELA DEL CENTRO STORICO
ART. 3.47



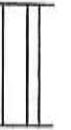
AREA DI TUTELA DEI BENI EXTRAURBANI
DI VALORE ARCHITETTONICO - AMBIENTALE - ART. 3.47



ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE
ART. 3.48



AREA DI TUTELA DELLE SORGENTI
ART. 3.49





ART. 3.09



ZONA RESIDENZIALE COMPLETAMENTO B2
ART. 3.10



ZONA RESIDENZIALE COMPLETAMENTO B3
ART. 3.11



ZONA RESIDENZIALE COMPLETAMENTO B4
ART. 3.12



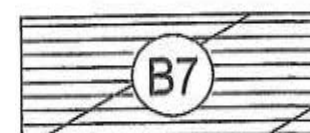
ZONA RESIDENZIALE COMPLETAMENTO B4*



ZONA RESIDENZIALE COMPLETAMENTO B5
ART. 3.12 - INTERVENTO CONVENZIONATO - VARIANTE 19



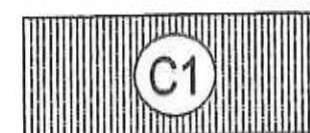
ZONA RESIDENZIALE TURISTICHE
DI COMPLETAMENTO B6 - ART. 3.14



ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B7
ART. 3.15



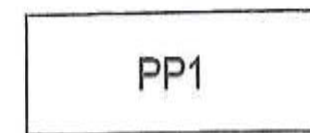
ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B8
ART. 3.16



ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C1
ART. 3.17





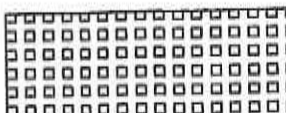
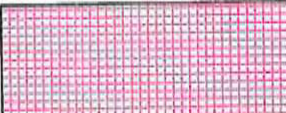
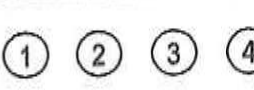

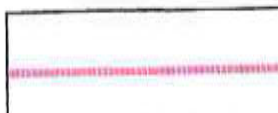
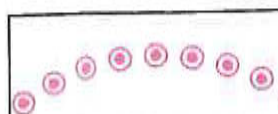





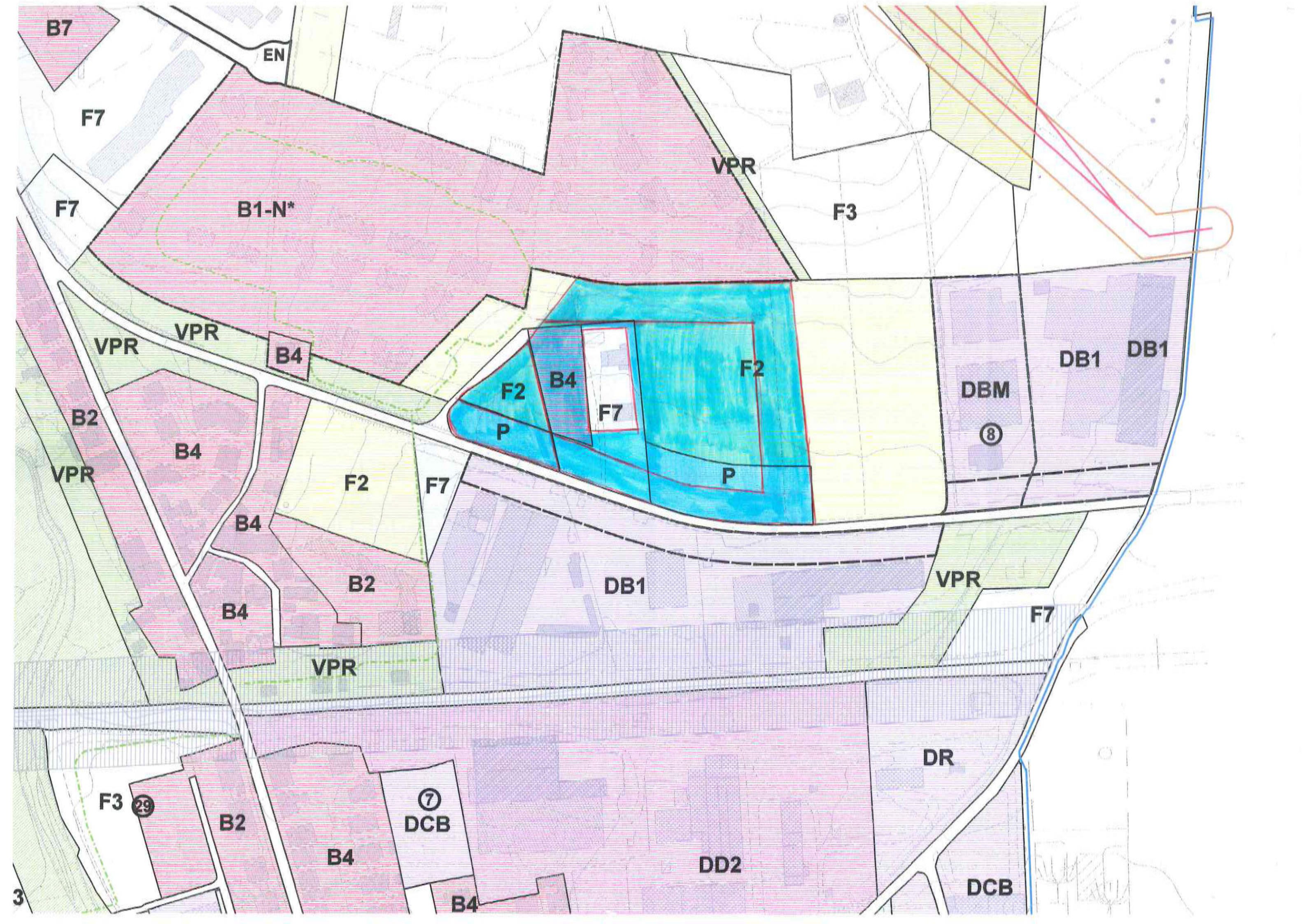
ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C2
ART. 3.17



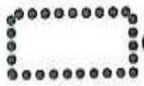
NUOVA PIAZZA
ART. 3.17

VITTORE

TAMENTO B1		ATTREZZATURE COMUNI PER L'ISTRUZIONE ART. 3.04 comma 7
TAMENTO B2		VERDE ATTR.TO E PARCHEGGI DI LOTTIZZAZIONE GIÀ CONVENZIONATE
TAMENTO B3		ZONA DESTINATA A VERDE TERRITORIALE ART. 3.04 comma 6
TAMENTO B4		ZONA DESTINATA A VERDE PRIVATO ART. 3.20/bis
TAMENTO B4*		SPAZI PUBBLICI DESTINATI AD ATTIVITÀ COLLETTIVE ED A VERDE PUBBLICO - ART. 3.04 comma 7
TAMENTO B5 CONVENZIONATO - VARIANTE 19		PORTICI PUBBLICI
SICHE ART. 3.14		VOLUMETRIA PRIVATA ATTREZZATURE PUBBLICHE (uffici comunali)
IMPLEMENTAMENTO B7		ZONA PER ATTREZZATURE TECNICHE DI TELECOMUNICAZIONI - ART. 3.04 comma 8
IMPLEMENTAMENTO B8		DELIMITAZIONE ZONE PIANI DI LOTTIZZAZIONE APPROVATI - ART. 3.04 comma 9
ESPANSIONE C1		AMBITO DI RISPETTO POZZI E FONTI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO - ART. 3.45
ESPANSIONE C2		ZONA PRODUTTIVA AGRICOLA ARTT. 3.34 /3.45
		RISPETTO FOSSO
		PISTA CICLABILE



Legenda

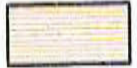


Confine Comunale



Individuazione Varianti

Art.15 - Zone ed edifici di interesse storico ed architettonico



Sottozona A / A1

Art.16 - Zone residenziali di completamento



Sottozone B1 / B1-N* / B2 / B3 / B4 / B4* / B5 / B6 / B7 / B8

Art.17 - Zone residenziali di espansione



Sottozone C1 / C2 / C3a / C4 / C5 / C6 / CPC

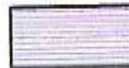


Art.18 - Zone P.E.E.P.



Art.19 - Aree destinate a Verde privato - VPR

Art.20 - Zone destinate a strutture e impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale, ricettivo-alberghiere



Sottozona DB1 - zone industriali e artigianali di completamento
Sottozona DB2 - completamento - artigianali, industriali e commerciali
Sottozona DB3 - completamento artigianali
Sottozona DBI - zona artigianale e industriale di completamento - industrie insalubri
Sottozona DBO - completamento - artigianali, industriali e commerciali IC var. OPERA PIA (Via Don Bosco)
Sottozona DBM - zone produttive di completamento misto residenziali
Sottozona D1 / D2 - zone industriali e artigianali di espansione
Sottozona D3 / D4 - espansione artigianali industriali e commerciali
Sottozona DM - lottizzazione "M3"
Sottozona DR - zona produttiva e commerciale a funzione integrata
Sottozona DP - espansione - artigianali industriali e commerciali
Sottozona DCB - completamento - attrezzature commerciali
Sottozona DC - espansione - attrezzature commerciali



Sottozona DR1 - strutture ricettive
Sottozona DR2 - per attrezzature turistiche (dancing, chioschi, bar, ...)



Sottozona DT - per attrezzature turistiche tecnico distributive



Sottozona DD1 - di ristrutturazione - piani di recupero di aree industriali dismesse
Sottozona DD2 - di ristrutturazione urbanistica


Art.21 - Zone agricole



Art.22 - EN - zone agricole normali




Art.23 - EP - zone agricole di interesse paesistico

 Art.24 - EA - zone agricole di salvaguardia paesistico ambientale


Art.25 - zone destinate alla viabilità e relative aree di rispetto

 strade esistenti  strade di progetto

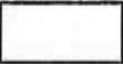
 linea ferroviaria


 aree di rispetto stradale


Art.28 - zone destinate a spazi pubblici ed attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi

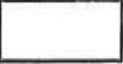
 Zone destinate a verde pubblico extraurbano: F1 [ex VPE]

 Zone destinate a verde pubblico attrezzato: F2 [ex VA]

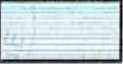
 Zone destinate a verde pubblico: F3 [ex VP]

 Zone destinate a parco fluviale: F4 [ex PF]

 Zone destinate a parco pubblico di valore storico - ambientale: F5

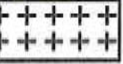
 Zone di destinate a parco pubblico di valore ambientale: F6-A, F6-T [ex VVA e VT]

 Zone destinate ad attrezzature pubbliche e comuni: F7 [ex AC]

 Zone destinate per attività sportive e del tempo libero: F8 [ex AS]


 Zone destinate ad attrezzature tecniche di telecomunicazioni: F9 [ex ATT]


 Zone destinate a parcheggi: P


 Art.29 - zone di rispetto cimiteriale

 PP1 - Nuova Piazza Montecosaro Scalo (approvazione definitiva mediante D.G.C. n. 68 del 24/04/2019)

 Verde attrezzato e parcheggi di lottizzazioni già convenzionate

 Limite di inedificabilità

 Delimitazione zone piani di lottizzazione approvati

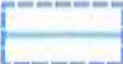
 Comparti

 Percorso o zona pedonale

 Tracciati dei metanodotti Snam Rete Gas con le relative fasce di rispetto della servitù

 Pista ciclabile

 Delimitazione centro abitato

 Nuovo canale e relativa fascia di rispetto