



COMUNE DI MONTECOSARO PROVINCIA DI MACERATA

**Variante al P.R.G. di Montecosaro
adeguato al P.P.A.R.
art.26 L.R. 34/92 e s.m.i**

ALLEGATO 3a

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL
P. R.G. – TESTO MODIFICATO E ADEGUATO ALLA
PRESCRIZIONI RIPORTATE NEL DECRETO
PRESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI MACERATA N. 88
DEL 30-12-2016, N. 28 DEL 03/03/2017 E N. 122 DEL
02/08/2017**

**Adequate alle prescrizioni della Provincia di Macerata
ed alle osservazioni accolte**

Delibera n. 430 del 07/10/97 della Giunta Provinciale di Macerata
comunicata con prot. 152/urb del 08/01/98
pervenuta in data 16/01/98 prot. n. 621

adeguato alla delibera di approvazione definitiva
della Giunta Provinciale di Macerata n. 406 del 05/12/1998,
comunicata con prot. n. 213 del 11/01/1999

adeguato alla delibera della Giunta Provinciale n. 8 del 18/01/2000
comunicata con prot. n. 434/urb del 08/02/2000



con variazioni adottate a seguito della delibera di Consiglio Comunale n.18 del 28/04/2004

per varianti parziali al P.R.G. – zonizzazione Scalo- art. 26 L.R.34/92

con variazioni apportate a seguito di accoglimento delle osservazioni- adozione definitiva con atto di C.C. n. 20 del 30/05/05

con modifiche apportate in adeguamento alle prescrizioni della Provincia di Macerata con delibera di G.P. n. 409 del 23/08/2006

con modifiche apportate in adeguamento alle prescrizioni della Provincia di Macerata con delibera di G.P. n. 331 del 25/07/2007

con modifiche apportate in adeguamento alle prescrizioni della Provincia di Macerata con delibera di G.P. n. 3 del 08/01/2008

Accordo di Programma in Variante al P.R.G. vigente tra la Provincia di Macerata e il Comune di Montecosaro per il “PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 16/2005 PER AREA EX-SADAM E TOP FONDI SITA A MONTECOSARO SCALO IN VIA BOLOGNA”, in data 26/03/2014 prot. n. 21412

Delibera di Giunta Comunale n. 139 del 14/09/2016 avente per oggetto “DECLASSAMENTO AI SENSI DELL’ART. 15, CO. 5 DELLA LEGGE REGIONALE 5 AGOSTO 1992 N. 34 E S.M.I. DI UN FABBRICATO RURALE DI CATEGORIA “A” IN CATEGORIA “B” – DITTA: MARCHEGIANI SABINIA. APPROVAZIONE DEFINITIVA”

Decreto Presidenziale della Provincia di Macerata n. 88 del 30/12/2016

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”

Decreto Presidenziale della Provincia di Macerata n. 28 del 03/03/2017

Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 05/04/2017 avente per oggetto “VARIANTE PARZIALE AL PRG DI CUI ALL'ART. 26 DELLA L.R. 34/92 - VIA DON BOSCO - VIA TANGENZIALE - PROPRIETA' OPERA PIA. APPROVAZIONE DEFINITIVA”

Decreto Presidenziale della Provincia di Macerata n. 122 del 02/08/2017

Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 27/09/2017 avente per oggetto “VARIANTE PARZIALE AL PRG - DELIBERA C.C. 33 DEL 28/07/2016 DI ADOZIONE E DELIBERA DI C.C. 40 DEL 23/11/2016 DI ADOZIONE DEFINITIVA - APPROVAZIONE CON ADEGUAMENTO ALLE PRESCRIZIONI DICUI AL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA PROVINCIALE N. 122 DEL 02/08/2017”

Decreto Presidenziale della Provincia di Macerata n. 79 del 19/06/2017

Delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 27/09/2017 avente per oggetto “DECLASSAMENTO AI SENSI DELL’ART. 15, CO. 5 DELLA LEGGE REGIONALE 5 AGOSTO 1992 N. 34 E SS.MM.II. DI UN FABBRICATO EX RURALE DI CATEGORIA “A” IN CATEGORIA “B”. AGGOGLIEMTO OSSERVAZIONE AVANZATA DALLA PROVINCIA DI MACERATA SETTORE 9 GESTIONE DEL TERRITORIO. DITTA SABBATINI GIANCARLO – APPROVAZIONE DEFINITIVA”

Decreto Presidenziale della Provincia di Macerata n. 97 del 17/07/2017

Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 27/09/2017 avente per oggetto “DECLASSAMENTO AI SENSI DELL’ART. 15, CO. 5 DELLA LEGGE REGIONALE 5 AGOSTO 1992 N. 34 E SS.MM.II. DI UN FABBRICATO EX RURALE DI CATEGORIA “A” IN CATEGORIA “B”. DITTA ROMAGNOLI PAOLO – APPROVAZIONE DEFINITIVA”



Decreto Presidenziale della Provincia di Macerata n. 188 del 21/11/2017

Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 21/05/2018 avente per oggetto “DECLASSAMENTO AI SENSI DELL’ART. 15, CO. 5, DELLA LEGGE REGIONALE 5 AGOSTO 1992 N. 34 E SS.MM.II. DI UN FABBRICATO EX RURALE DI CATEGORIA “A” IN CATEGORIA “B” – DITTA: BRONZI VITTORIANA – APPROVAZIONE DEFINITIVA”

Decreto Presidenziale della Provincia di Macerata n. 186 del 20/09/2018 e successivo Decreto Presidenziale n. 199 del 08/10/2018 con cui è stato corretto l’errore materiale presente nel D.P. 186/2018

Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 30/10/2018 avente per oggetto “DECLASSAMENTO AI SENSI DELL’ART. 15, CO. 5, DELLA LEGGE REGIONALE 5 AGOSTO 1992 N. 34 E SS.MM.II. DI UN FABBRICATO (RUDERE) RURALE DI CATEGORIA “A” IN CATEGORIA “B” – DITTA: ORIOLI MARIA CRISTINA. APPROVAZIONE DEFINITIVA”

Decreto Presidenziale della Provincia di Macerata n. 191 del 04/10/2018

Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 30/10/2018 avente per oggetto “VARIANTE PARZIALE AL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE, AI SENSI DELL’ART. 15. CO. 5 DELLA LEGGE REGIONALE 34/92 E SS.MM.II. PER LA CORREZIONE DI ERRORI CARTOGRAFICI – APPROVAZIONE DEFINTIVA”

Decreto Presidenziale della Provincia di Macerata n. 164 del 27/08/2018

Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 30/10/2018 avente per oggetto “2° VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE “C1” DENOMINATO VERDE NATURA (EX LE VELE) – APPROVAZIONE DEFINITIVA”

Decreto Presidenziale della Provincia di Macerata n. 151 del 24/07/2019

Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 28/09/2019 avente per oggetto “VARIANTE PARZIALE AL PRG AI SENSI DELL’ART. 15 COMMA 5 DELLA L.R. 34/92 E SMI PER LA TRASFORMAZIONE DI UN’AREA DA VIABILITA’ (RELITTO STRADALE) A VERDE PRIVATO – APPROVAZIONE DEFINITIVA”

Decreto Presidenziale della Provincia di Macerata n. 42 del 12/03/2020

Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 03/06/2020 avente per oggetto “VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DELL’ART. 15 CO. 5 DELLA L.R. 34/92 E SS.MM.II. CONTENENTE PRECISAZIONI NORMATIVE A CHIARIMENTO DI MECCANISMI DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE (EX LOTTIZZAZIONE P.I.P.)

Decreto Presidenziale della Provincia di Macerata n. 224 del 07/12/2020

Delibera di Giunta Comunale n. 63 del 20/05/2021 avente per oggetto “VARIANTE AL P.R.G. GENERALE DEL COMUNE DI MONTECOSARO, AI SENSI DELL’ART. 15 C.O. 5 DELLA L.R. 34/92 E SS.MM.II. – PROPRIETA’ A.S.P. OPERA PIA “A.GATTI” – LOC. CAVALLINO. APPROVAZIONE DEFINITIVA ADEGUATA ALLA PRESCRIZIONE IMPARTITA DALLA PROVINCIA DI MACERATA SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO AMBIENTALE – SERVIZI URBANISTICI E TRASPORTI MEDIANTE DECRETO PRESIDENZIALE N. 224 DEL 07/12/2020

Decreto Presidenziale della Provincia di Macerata n. 154 del 15/07/2021

Delibera di Giunta Comunale n. 121 del 26/08/2021 avente per oggetto “VARIANTE AL P.R.G. GENERALE DEL COMUNE DI MONTECOSARO, AI SENSI DELL’ART. 15 C.O. 5 DELLA L.R. 5 AGOSTO 1992 N.34 E SS.MM.II. – VIA TANGENZIALE E ANGOLO VIA FRATELLI ROSELLI DI PROPRIETA’ A.S.P. OPERA PIA “A.GATTI” - APPROVAZIONE DEFINITIVA



Decreto Presidenziale della Provincia di Macerata n.240 del 27/10/2021

Delibera di Giunta Comunale n. 180 del 18/12/2021 avente per oggetto ““VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE DI ESPANSIONE “D2” DENOMINATO LOTTIZZAZIONE M3 E MODIFICA MDELL’ART. 3.22/BIS DELLE N.T.A. DEL P.R.G., AI SENSI DELL’ART. 15 CO. 5 DELLA L.R. 34/92 E SS.MM.II. APPROVAZIONE””

Decreto Presidenziale della Provincia di Macerata n.252 del 16/11/2021

Delibera di Giunta Comunale n. 182 del 23/12/2021 avente per oggetto ““PIANO DI LOTTIZZAZIONE ARTIGIANALE INDUSTRIALE E COMMERCIALE (C.A.I.) DI ESPANSIONE “D4” DENOMINATO “MAGGIOLA EST” IN VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DELL’ART. 15 CO. 5 DELLA L.R. 34/92 E SS.MM.II. – APPROVAZIONE””

Decreto Presidenziale della Provincia di Macerata n.72 del 19/04/2022

Delibera di Giunta Comunale n. 56 del 21/05/2022 avente per oggetto “VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE AI SENSI DELL’ART. 15 CO. 5 DELA L.R. N. 34/92 E SS.MM.II. PER IL DECLASSAMENTO DI UN FABBRICATO RURALE DA CATEGORIA “A” IN CATEGORIA “B”, APPROVAZIONE”

Decreto Presidenziale della Provincia di Macerata n.47 del 29/03/2022

Delibera di Giunta Comunale n. 57 del 21/05/2022 avente per oggetto “VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE AI SENSI DELL’ART. 15 CO. 5 DELLA LEGGE REGIONALE N. 34/92 E SS.MM.II. PER IL DECLASSAMENTO DI UN’AREA DA “ZONA DESTINATA AD ATTREZZATURE SPORTIVE E DEL TEMPO LIBERO” SOGGETTA A “PIANO URBANISTICO PREVENTIVO” A ZONA “AGRICOLA”. APPROVAZIONE”

Decreto Presidenziale della Provincia di Macerata n. 9 del 26/01/2023

Delibera di Giunta Comunale n. 67 del 17/06/2023 avente per oggetto “VARIANTE AL PAINO REGOLATORE GENERALE, AI SENSI DELL’ART. 15 CO. 5 DELLA L.R. 34/92 E SS.MM.II., PER LA MODIFICA DEGLI ARTICOLI 3.09 – 3.10 – 3.11 – 3.12 – 3.13 – 3.14 DELLE N.T.A. DEL .P.R.G. – APPROVAZIONE DEFINITIVA”

Decreto Presidenziale della Provincia di Macerata n. 163 del 06/09/2023

Delibera di Giunta Comunale n. 124 del 14/10/2023 avente per oggetto “VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE AI SENSI DELL’ART. 15 CO. 5 DELLA L.R. 34/92 E SS.MM.II. PER IL DECLASSAMENTO DI UN FABBRICATO RURALE DA CATEGORIA “A” IN CATEGORIA “B” DITTA: BRAMUCCI ROSANNA RIPARI KHETTY RIPARI FANNY RIPARI PIERALBERTO RIPARI RODOLFO. APPROVAZIONE”

N.T.A. del P.R.G. del Comune di Montecosaro

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI



CAPO I – GENERALITA'

- Art. 1.01 - Elaborati costitutivi il Piano Regolatore Generale (P.R.G.)
- Art. 1.02 – Applicazione e validità del P.R.G.
- Art. 1.03 – Deroghe alle presenti norme
- Art. 1.04 – Adeguamento al PRG di opere ed edifici esistenti

CAPO II – INDICI URBANISTICI

- Art. 1.05 – Descrizione degli indici urbanistici
- Art. 1.06 – Applicazione degli indici urbanistici

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I – ATTUAZIONE DEL P.R.G.

- Art. 2.01 – Programma Pluriennale di Attuazione del PRG
- Art. 2.02 – Modalità di attuazione
- Art. 2.03 – Piano Planivolumetrico
- Art. 2.04 – Piano Urbanistico Preventivo
- Art. 2.05 – Piano di Lottizzazione
- Art. 2.06 – Intervento Edilizio Diretto
- Art. 2.06/a – Rispetto delle Norme
- Art. 2.07 – Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione della superficie minima di intervento
- Art. 2.08 – Registrazione delle superfici di cui sono stati utilizzati gli indici urbanistici creazione di un registro informatico
- Art. 2.09 – Destinazioni d'uso

TITOLO III – ZONIZZAZIONE

CAPO I – ZONIZZAZIONE

- Art. 3.01 – Divisione del territorio comunale in zone

CAPO II – ZONIZZAZIONE

- Art. 3.02 – Zone destinate alla viabilità e relative aree di rispetto
- Art. 3.03 – Interventi sulle strade esistenti
- Art. 3.03/bis – Definizione ed edificabilità nei compatti individuati
- Art. 3.03/ter – Distacco dal ciglio stradale in Viale Europa
- Art. 3.04 – Zone destinate a spazi pubblici ed a attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi

CAPO III – ZONE RESIDENZIALI

- Art. 3.05 – Zone residenziali – destinazioni d'uso
- Art. 3.06 – Distanza tra edifici
- Art. 3.07 – Aree private
- Art. 3.08 – Zone ed edifici di interesse storico e ambientale – A/A1
- Art. 3.09 – Zone residenziali di completamento – B1
- Art. 3.10 – Zone residenziali di completamento – B2



- Art. 3.11 – Zone residenziali di completamento – B3
- Art. 3.12 – Zone residenziali di completamento – B4
- Art. 3.13 – Zone residenziali di completamento – B5
- Art. 3.14 – Zone residenziali di completamento – B6
- Art. 3.15 – Zone residenziali di completamento – B7
- Art. 3.16 – Zone residenziali di espansione – B8
- Art. 3.17 – Zone residenziali di espansione – C1/C2
- Art. 3.18 – Zone residenziali di espansione – C3/C3A
- Art. 3.18/bis – Zone residenziali di espansione – C4
- Art. 3.18/tris – Zone residenziali di espansione – C4 Montecosaro Scalo
- Art. 3.18/quater - Zone di riqualificazione residenziale di espansione - C5
- Art. 3.18/quinquies – Zone di riqualificazione residenziale di espansione – C6
- Art. 3.19 - Zone PEEP
- Art. 3.20 - Zone a parco extraurbano - VPE
- Art. 3.20/bis – Aree destinate a verde privato - VPR

CAPO IV – ZONE PRODUTTIVE E COMMERCIALI

- Art. 3.21 - Zone destinate a strutture e impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale, ricettivo-alberghiero
- Art. 3.21/bis - Zone industriali e artigianali di completamento – D1
- Art. 3.21/ter - Zone industriali e artigianali di completamento D1/a
- Art. 3.22 - Zone industriali e artigianali di espansione – D2
- Art. 3.22/bis - Zone industriali e artigianali di espansione – D2 (lottizzazione “M3”)
- Art. 3.22/tris – Zone industriali e artigianali di espansione D2/a
- Art. 3.23 - Zone artigianali, industriali e commerciali (C.A.I.) di completamento - D3
- Art. 3.23/bis – Zone artigianali, industriali e commerciali (C.A.I.) di completamento – D3i
- Art. 3.23/tris - Zone artigianali di completamento – D3P
- Art. 3.24 – Zone artigianali, industriali e commerciali (C.A.I.) di espansione – D4
- Art. 3.24/bis – Zone artigianali, industriali e commerciali (C.A.I.) di espansione – D4p
- Art. 3.24/ter – Zona produttiva e commerciale a funzione integrata (produttiva, distributiva, commerciale, turistico alberghiera, servizi e residenze) – D4r
- Art. 3.24/quater - Zone artigianali industriali e commerciali di espansione - D4/i
- Art. 3.25 – Zone per attrezzature commerciali di completamento – D5
- Art. 3.26 – Zone per attrezzature commerciali di espansione – D6
- Art. 3.27 – Zone per strutture ricettive – D7
- Art. 3.28 – Zone per attrezzature turistiche (dancing, chioschi, bar,...) – D8
- Art. 3.29 – Zone di ristrutturazione–Piani di Recupero di aree industriali dimesse-D9
- Art. 3.30 – Zone di ristrutturazione urbanistica-Piani di Recupero di aree industriali dimesse – D10
- Art. 3.31 – Attrezzature tecnico distributive - ATD
- Art. 3.32 – Volumi tecnici, pertinenze tecniche e tecnologiche



Art. 3.33 – Negozi

CAPO V – ZONE PRODUTTIVE ED AGRICOLE

Art. 3.34 – Destinazioni d’uso

Art. 3.35 – Edificazione in zone agricole

Art. 3.36 – Nuove abitazioni

Art. 3.37 - Recupero del patrimonio edilizio esistente

Art. 3.38 - Norme comuni agli interventi previsti agli articoli 3.33, 3.34, 3.35

Art. 3.39 - Attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento della attività agricola

Art. 3.40 - Costruzioni per allevamenti zootechnici di tipo industriale e laghi di accumulo

Art. 3.41 - Serre

Art. 3.42 - Costruzioni per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e per industrie forestali

Art. 3.43 - Norme Comuni

Art. 3.44 – Permesso a Costruire

Art. 3.45 - Vincoli di inedificabilità e destinazione

Art. 3.46 - Interventi su edifici di valore storico e architettonico

CAPO VI - VINCOLI E ZONE DI TUTELA

Art. 3.47 – Zone di tutela di PPAR

Art. 3.48 – Zone di rispetto cimiteriale

Art. 3.49 – Aree di salvaguardia delle risorse idriche

CAPO VII – PIANI PARTICOLAREGGIATI

Art. 3.50 – Zone soggette a Piano Particolareggiato

Art. 3.51 – Disciplina dell’intervento urbanistico preventivo

CAPO VIII – NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 3.52 – Norme transitorie e finali



TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITA'

Art. 1.01 - Elaborati costitutivi il Piano Regolatore Generale (P.R.G.)

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Montecosaro redatto ai sensi della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni nonché del P.P.A.R. approvato dalla Regione Marche il 03.11.1989, in vigore dal 09.02.1990, è costituito dai seguenti elaborati, documentari e prescrittivi:

Elaborati grafici (adottati definitivamente con D.C.C. n40 del 01/10/2015):

- All. 1: Relazione di verifica puntuale della compatibilità delle varianti con i piani sovraordinati (PTC, PPAR, PAI);
- All. 1bis: Relazione di verifica puntuale della compatibilità delle osservazioni accolte e parzialmente accolte con i piani sovraordinati (PTC, PPAR, PAI);
- All. 2.1: Tabella di sintesi delle prescrizioni imposte dalla Provincia di Macerata – Settore 9 con determina dirigenziale n. 249 del 05/12/2013;
- All. 2.2: Tabella di sintesi delle misure adottate a seguito della determina dirigenziale n. 249 del 05/12/2013 della Provincia di Macerata – Settore 9;
- All. 3a: Norme tecniche d'attuazione - testo vigente;
- All. 3b: Norme tecniche d'attuazione - testo integrato;
- All. 3c: Norme tecniche d'attuazione - testo modificato;
- All. 4: Verifica di assoggettabilità alla VAS: rapporti preliminari varianti;
- All. 4bis: Verifica di assoggettabilità alla VAS: rapporti preliminari osservazioni 5, 10, 25, 29, 32, 33, 34, 35;
- All. 5a Schede urbanistiche delle varianti;
- All. 5 Osservazioni accolte e parzialmente accolte (copia conforme);
- All. 6 Verifica dell'ambito di tutela e delle misure compensative – Variante n.19;
- All. 7.a: Quadro sinottico delle osservazioni presentate
- All. 7.b: Quadro sinottico delle osservazioni accolte e parzialmente accolte
- Relazione Tecnica (con allegate tabelle);
- Relazioni geologiche per le aree assoggettabili;



ELABORATI GRAFICI:

- Stralcio PRG VIGENTE con individuazione delle aree in variante e delle osservazioni presentate cartograficamente rilevanti - Scala 1:2.000:
 - Tav. P3V;
 - Tav. P4V;
 - Tav. P5AV;
 - Tav. P5BV;
 - Tav. P5CV;
- Stralcio PRG VIGENTE con individuazione delle aree in variante e delle osservazioni accolte o parzialmente accolte cartograficamente rilevanti - Scala 1:2.000:
 - Tav. P3V;
 - Tav. P4V;
 - Tav. P5AV;
 - Tav. P5BV;
 - Tav. P5CV;
- Stralcio PRG MODIFICATO con individuazione delle aree in variante e delle osservazioni accolte o parzialmente accolte cartograficamente rilevanti - Scala 1:2.000:
 - Tav. P3M;
 - Tav. P4M;
 - Tav. P5AM;
 - Tav. P5BM;
 - Tav. P5CM;
- Stralcio PRG VIGENTE con TRASPOSIZIONE VINCOLI PASSIVI P.P.A.R. con individuazione aree in variante e osservazioni accolte o parzialmente accolte cartograficamente rilevanti - Scala 1:2.000:
 - Tav. P3V;
 - Tav. P4V;
 - Tav. P5AV;
- Stralcio PRG MODIFICATO con TRASPOSIZIONE VINCOLI PASSIVI P.P.A.R. con individuazione aree in variante e osservazioni accolte o parzialmente accolte cartograficamente rilevanti - Scala 1:2.000:
 - Tav. P3M;
 - Tav. P4M;
 - Tav. P5AM;
- Stralcio PRG VIGENTE con TRASPOSIZIONE VINCOLI ATTIVI P.P.A.R. con individuazione aree in variante e osservazioni accolte o parzialmente accolte cartograficamente rilevanti - Scala 1:2.000:
 - Tav. P3V;
 - Tav. P4V;
 - Tav. P5AV;



- Tav. P5BV;
 - Tav. P5CV;
 - Stralcio PRG MODIFICATO con TRASPOSIZIONE VINCOLI ATTIVI P.P.A.R. con individuazione aree in variante e osservazioni accolte o parzialmente accolte cartograficamente rilevanti - Scala 1:2.000:
 - Tav. P3M;
 - Tav. P4M;
 - Tav. P5AM;
 - Tav. P5BM;
 - Tav. P5CM;
 - Stralcio PRG VIGENTE con trasposizione P.T.C. con individuazione aree in variante e osservazioni accolte o parzialmente accolte cartograficamente rilevanti - Scala 1:2.000:
 - Tav. P3V;
 - Tav. P4V;
 - Tav. P5AV;
 - Tav. P5BV;
 - Tav. P5CV;
 - Stralcio PRG MODIFICATO con trasposizione P.T.C. con individuazione aree in variante e osservazioni accolte o parzialmente accolte cartograficamente rilevanti - Scala 1:2.000:
 - Tav. P3M;
 - Tav. P4M;
 - Tav. P5AM;
 - Tav. P5BM;
 - Tav. P5CM;
- Stralcio P.A.I. con individuazione aree in variante e osservazioni accolte o parzialmente accolte cartograficamente rilevanti - Scala 1:2.000:
- Tav. 5a-RI46b
 - Tav. 5a-RI53a;

Elaborati integrativi e/o sostitutivi trasmessi con nota n. 15246 del 24/10/2016 pervenuta nella stessa data, con n.36868:

- All. 1: sostituivo: Relazione di verifica puntuale della compatibilità delle varianti con i piani sovraordinati (PTC, PPAR, PAI);
- All. 1bis sostituivo: Relazione di verifica puntuale della compatibilità delle osservazioni accolte e parzialmente accolte con i piani sovraordinati (PTC, PPAR, PAI);
- Relazione descrittiva ed elenco allegati;
- Tabella “A” modificata (sostitutiva) da allegare alla Relazione Tecnica;

ELABORATI GRAFICI:



- Stralcio PRG VIGENTE con individuazione delle aree in variante e delle osservazioni accolte o parzialmente accolte cartograficamente rilevanti - Scala 1:2.000:
 - Tav. P5AV (sostitutiva);
 - Tav. P5BV (sostitutiva);
- Stralcio PRG MODIFICATO con individuazione delle aree in variante e delle osservazioni accolte o parzialmente accolte cartograficamente rilevanti - Scala 1:2.000:
 - Tav. P3M (sostitutiva);
 - Tav. P4M (sostitutiva);
 - Tav. P5AM (sostitutiva);
 - Tav. P5BM (sostitutiva);
 - Tav. P5CM (sostitutiva);
- Stralcio PRG VIGENTE con TRASPOSIZIONE VINCOLI PASSIVI P.P.A.R. con individuazione aree in variante e osservazioni accolte o parzialmente accolte cartograficamente rilevanti - Scala 1:2.000:
 - Tav. P5AV (sostitutiva);
- Stralcio PRG MODIFICATO con TRASPOSIZIONE VINCOLI PASSIVI P.P.A.R. con individuazione aree in variante e osservazioni accolte o parzialmente accolte cartograficamente rilevanti - Scala 1:2.000:
 - Tav. P3M (sostitutiva);
 - Tav. P4M (sostitutiva);
 - Tav. P5AM (sostitutiva);
- Stralcio PRG VIGENTE con TRASPOSIZIONE VINCOLI ATTIVI P.P.A.R. con individuazione aree in variante e osservazioni accolte o parzialmente accolte cartograficamente rilevanti - Scala 1:2.000:
 - Tav. P5AV (sostitutiva);
- Stralcio PRG MODIFICATO con TRASPOSIZIONE VINCOLI ATTIVI P.P.A.R. con individuazione aree in variante e osservazioni accolte o parzialmente accolte cartograficamente rilevanti - Scala 1:2.000:
 - Tav. P3M (sostitutiva);
 - Tav. P4M (sostitutiva);
 - Tav. P5AM (sostitutiva);
 - Tav. P5BM (sostitutiva);
 - Tav. P5CM (sostitutiva);
- Stralcio PRG VIGENTE con trasposizione P.T.C. con individuazione aree in variante e osservazioni accolte o parzialmente accolte cartograficamente rilevanti - Scala 1:2.000:
 - Tav. P5AV (sostitutiva);
- Stralcio PRG MODIFICATO con trasposizione P.T.C. con individuazione aree in variante e osservazioni accolte o parzialmente accolte cartograficamente rilevanti - Scala 1:2.000:
 - Tav. P3M (sostitutiva);
 - Tav. P4M (sostitutiva);



- Tav. P5AM (sostitutiva);
- Tav. P5BM (sostitutiva);
- Tav. P5CM (sostitutiva);
- Stralcio PRG MODIFICATO con trasposizione P.A.I. (**AGGIORNAMENTO 2016**) con individuazione aree in variante e osservazioni accolte o parzialmente accolte cartograficamente rilevanti - Scala 1:2.000:
 - Tav. P3M (sostitutiva);
 - Tav. P4M (sostitutiva);
 - Tav. P5AM (sostitutiva);
 - Tav. P5BM (sostitutiva);
 - Tav. P5CM (sostitutiva);
- Stralcio PRG MODIFICATO con trasposizione P.T.C. con individuazione aree in variante e osservazioni accolte o parzialmente accolte cartograficamente rilevanti - Scala 1:2.000:
 - Tav. P3M (sostitutiva);
 - Tav. P4M (sostitutiva);
 - Tav. P5AM (sostitutiva);
 - Tav. P5BM (sostitutiva);
 - Tav. P5CM (sostitutiva)
- Tabella “A” Riassuntiva delle variazioni apportate al P.R.G. - allegata alla relazione tecnica;
- Elaborato illustrativo “A” - Dati dimensionali varianti n.6, n.13, n.16 e osservazione Opa8 e Opa36;
- Elaborato illustrativo “B” Dati dimensionali variante n. 19 e osservazione Opa14 e Opa21;
- Elaborato illustrativo “C” - Verifica della L.R. 22/2011, art. 11 “*Disposizioni in materia di urbanistica*”;
- Tav.U- zone C e D - Tavola unita PRG modificato con individuazione delle zone C e D;
- Elaborato illustrativo “D” - Verifica della dotazione di standards di cui al D.M. 1444/68;
- Elaborato contenente le schede esplicative con le superfici delle aree a standards;
- Tav. U-ST - Tavola unita del PRG modificato con individuazione delle aree a standards ;
- Verifica di conformità – Oss. 19;
- Relazione idraulica osservazione Oa10;
- Relazione idraulica osservazione Oa29;
- Relazione botanico-vegetazionale variante n. 17;

Documentazione sostitutiva trasmessa con nota n. 36868, 17758 del 07/12/2016, pervenuta nella stessa data con prot. n. 41113:

- All. 3a: Norme tecniche d’attuazione - testo vigente (sostitutive);
- All. 3b: Norme tecniche d’attuazione - testo integrato (sostitutive);



Art. 1.02 - Applicazione e validità del P.R.G.

- 1) In tutto il territorio comunale la disciplina urbanistica è regolata dalle prescrizioni del presente P.R.G. regolarmente adeguato al P.P.A.R. approvato dalla Regione Marche il 03.11.1989, in vigore dal 09.02.90, valide a tempo indeterminato;

Art. 1.03 - Deroghe alle presenti norme

Vedi art. 6 titolo I del R.E.

Art. 1.04 - Adeguamento al P.R.G. di opere ed edifici esistenti

- 1) Le opere e gli edifici esistenti che contrastino con norme del presente P.R.G. potranno subire trasformazioni che li adeguino ad esse, ovvero essere soggetti ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.
- 2) Procedure coattive possono essere messe in atto nei casi, nei modi e nei limiti di legge.

CAPO II - INDICI URBANISTICI

Art. 1.05 - Descrizione degli indici urbanistici

Le norme che disciplinano l'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale fanno ricorso agli indici urbanistici descritti all'art. 13 Titolo III del R.E. allegato alla presente variante generale al P.R.G. vigente.

Art. 1.06 - Applicazione degli indici urbanistici

- 1) Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriale (It e Ut) si applicano nei piani particolareggiati di esecuzione e nelle lottizzazioni, cioè nei casi di intervento urbanistico preventivo all'edificazione ai sensi dell'art. 2.03 delle presenti norme.
- 2) Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria (If e Uf) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di piani particolareggiati e di lottizzazioni approvate, sia nel caso di edificazione in zone ove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo.
- 3) Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (If e Uf) specificano rispettivamente i volumi e le superfici costruibili su ciascun lotto.

Nel caso di edificazione successiva ad intervento urbanistico preventivo con piani di lottizzazione, dovrà essere indicata, per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilità fondiaria sui lotti stessi, in modo che la cubatura risultante dalla applicazione degli indici alla superficie dei lotti o dei gruppi di lotti, non risulti superiore alla cubatura risultante dalla applicazione degli indici territoriali alla superficie totale dell'intera zona interessata dal piano di lottizzazione. Cioè devono essere verificate le seguenti relazioni:



1) (N1) $i \cdot Sfi \times Ifi < St \times It$, in cui:
Sfi = sup. fondiaria lotto i
Ifi = indice di fabbr. del lotto i

2) (N1) $i \cdot Sfi \times Ufi = St \times Ut$
Ufi = indice di utilizzazione del lotto i
(la seconda vale per i casi in cui la norma stabilisca la superficie utile anziché la cubatura edificabile).

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 2.01 - Programma pluriennale di attuazione del P.R.G.

- 1) L'attuazione del P.R.G. avviene sulla base di programmi pluriennali di attuazione, ove dovuto.
- 2) Il contenuto, il procedimento di formazione e di approvazione del Programma Pluriennale di attuazione sono stabiliti dalla Legge Regionale n. 34 del 05.08.1992 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Art. 2.02 - Modalità di attuazione

- 1) Il P.R.G. si attua mediante:
 - a) piano planivolumetrico (P.Pl.)
 - b) piano urbanistico preventivo (P.U.P.)
 - c) intervento edilizio diretto (I.E.D.)
 - d) intervento edilizio diretto preceduto da programma coordinato di interventi.
- 2) Gli strumenti di attuazione siano essi redatti da Enti Pubblici o da Privati devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di zona indicate nel P.R.G. e previste dalle presenti norme.
- 3) Le modifiche dei suoli inerenti le aree perimetrale ed identificate come zone potenzialmente inquinate di cui al D.M. 27/03/2003, potranno essere effettuate solo dopo che ne sia stata accertata la conformità in funzione delle risultanze del Piano di Caratterizzazione, secondo i criteri, le modalità e le procedure ai sensi del titolo V° del D.lgs 152/2006 in particolare previste per il Sito di Interesse Nazionale di cui trattasi; i terreni scavati non utilizzati in loco dovranno essere gestiti in conformità alla normativa vigente in materia.
- 4) L'attuazione dei progetti per cui è dovuta ai fini del rilascio delle previste autorizzazioni/atti di assenso Comunali una apposita valutazione di impatto acustico, sono condizionati al rispetto delle disposizioni in materia, ai sensi dell'art. 8 commi 2, 3, 4 della L. 447/95 e della L.R. 14/11/2001 n. 28.
- 5) Ai fini della congruità agli indirizzi generali del sistema ambientale in ordine alla sostenibilità ambientale, gli interventi sono tenuti al rispetto dell'art. 18.2.1 delle n.t.a. del PTC, secondo quanto dettato in merito all'esistenza ed all'adeguatezza dei servizi a rete e degli impianti di smaltimento e/o depurazione dei reflui.
- 6) Ai sensi dell'art. 27.4 – piane alluvionali del sistema ambientale delle nta del PTC, nei comparti individuati dalla variante per al'attuazione delle finanza di progetto, con i nn. 1, 2, 3, 4, ai fini della tutela delle acque sotterranee dall'inquinamento, è prescritta la chiusura e messa in sicurezza dei pozzi per



l'approvvigionamento idrico non più utilizzati, salvo che siano attrezzati in modo da escludere il suddetto inquinamento.

7) Ai sensi dell'art. 31.2 – aree coltivate di valle del sistema ambientale delle nta del PTC, nei compatti individuati dalla variante per l'attuazione della finanza di progetto con i nn. 2, 3 e 4, ogni intervento di trasformazione dovrà prevedere opere di minimizzazione e compensazione degli impatti.

8) In sede di attuazione degli interventi così come definiti al comma 1 lett. a), b), c) e d), dovranno essere rispettate, previa verifica di eventuali altre disposizioni dettate dalle amministrazioni competenti, le seguenti disposizioni:

a) per le aree ricadenti all'interno del Sito del basso bacino del Chienti, la realizzazione degli interventi di trasformazione dei suoli potrà avvenire solo successivamente all'approvazione da parte degli organi competenti dei risultati del piano di caratterizzazione e della restituzione agli usi legittimi richiesti per le aree, nonché all'eventuale bonifica dei siti, ove necessario;

b) al fine di evitare gli effetti negativi sul coefficiente di deflusso delle superfici impermeabilizzate, ogni trasformazione del suolo che provochi una variazione di permeabilità superficiale deve prevedere misure compensate rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica della medesima trasformazione, secondo quanto disposto dalla D.G.R. 53/2014;

c) venga in ogni caso ottemperato l'obbligo di separazione delle acque meteoriche (da smaltire, ove possibile, in corpi idrici superficiali recettori) dalle altre acque reflue, prevedendo altresì un sistema di gestione che ne incentivi l'utilizzo per l'irrigazione del verde o per altri usi esterni non potabili.

9) L'esecuzione degli sbancamenti e dei rilevati dovrà essere preceduta da apposite indagini e verifiche di stabilità per valutartene gli effetti, sia nella loro zona che in quelle vicine; dovrà essere stabilita la necessità di eventuali opere di protezione e/o sostegno ed eseguita un'accurata regimazione idraulica superficiale, per impedire che infiltrazioni d'acqua vadano a compromettere le caratteristiche geomecaniche dei terreni.

10) E' necessario, anche in fase preliminare, che per tutte le varianti riguardanti realizzazione o previsione di volumetria per uso residenziale, artigianale, di servizio e di uso collettivo, siano valutate le possibilità di adeguato approvvigionamento idrico e di trattamento dei reflui. Si ricorda a tal fine che "Relativamente allo smaltimento delle acque reflue si segnala che con nota prot. 231458/15/05/2008/R/Marche_GRM/TRA_08/P il Servizio Ambiente della Regione Marche, ha evidenziato la necessità che "le espansioni urbanistiche siano autosufficienti per il trattamento dei reflui urbani, nonché che non possano 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 gli insediamenti non collegabili all'impianto di depurazione centralizzato.

- a. nell'ottica della sostenibilità della realizzazione in questione, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti per il contenimento dell'uso dell'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;
- b. è fortemente indicato che si utilizzino fonti integrative/alternative per l'alimentazione degli impianti termici e/o elettrici al fine di ridurre l'impatto ambientale e favorire il risparmio energetico.



- c. dovrà essere rispettata la vigente normativa sull'inquinamento elettromagnetico, osservanza e adempimenti L. 13/89, D.M. 236/89, D. Lgs. 152/2006;
 - d. nelle situazioni di sistemazione o ripristino del verde la piantumazione dovrà essere realizzata con la messa a dimora di piante "adulte" al momento del completamento della lottizzazione.;
- 11) In tutte le aree che non risultano urbanizzate ai sensi dell'art. 8 delle n.t.a. del p.t.c. si stabilisce che ai fini della tutela delle acque sotterranee dall'inquinamento, è prescritta la chiusura e la messa in sicurezza dei pozzi per l'approvvigionamento idrico non più utilizzati salvo che siano attrezzati in modo da escludere comunque il suddetto inquinamento;

Art. 2.03 - Piano planivolumetrico

- 1) Nelle zone in cui è prevista la predisposizione di un piano planivolumetrico, gli interventi edilizi o i piani urbanistici preventivi possono essere approvati solo previa elaborazione ed approvazione da parte del C. C. di uno studio planivolumetrico che oltre all'individuazione dell'ambito di intervento definisca lo sviluppo della viabilità principale e la tipologia edilizia degli edifici.
- 2) Il piano planivolumetrico può essere proposto anche dai singoli privati o gruppi di privati.
- 3) il C. C. approva il piano planivolumetrico solo si ritiene rispondente alle esigenze di una corretta e funzionale organizzazione urbanistica delle aree interessati.

Art. 2.04 - Piano urbanistico preventivo

- 1) Nelle zone in cui è previsto il piano urbanistico preventivo, il rilascio di concessione è subordinato alla preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato di Esecuzione (P.P.d.E.) (art. 17 della legge 17/8/1942 n. 1150) o di uno strumento urbanistico avente valore e contenuto tecnico ad esso equiparato, cioè:
 - piano di zona per l'edilizia economica e popolare (legge 18/4/62) e successive varianti ed integrazioni (P.E.E.P.)
 - piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (art. 27 legge 22/10/1971 n. 865)
 - (P.I.P.)
 - piano di recupero (artt. 28 e 30 legge 5/8/78 n. 457).
- 2) In assenza di P.P.d.E. costituisce strumento di P.U.P. il piano di lottizzazione autorizzato ai sensi dell'art. 8 della legge 6/8/1967 n. 765.

Per le previsioni sottoposte a piano attuativo, in sede di redazione del piano, dovranno essere eseguite indagini geologiche estese a un intorno significativo, per definire le condizioni di fattibilità geologico-geomorfologica delle opere di lottizzazione e le diverse vocazionalità edificatorie all'interno dei compatti.

Le indagini dovranno, oltre ad escludere evoluzioni morfologiche di propensione al dissesto, anche valutare le condizioni di pericolosità sismica e quindi le situazioni che possono produrre effetti di amplificazione locale.

In generale le indagini geologiche dovranno essere comprensive di:

- Studio geologico-geomorfologico;
- caratterizzazione litostratigrafica;
- indagini geognostiche e prove in situ;
- caratterizzazione geotecnica dei litotipi individuati, tramite prove di laboratorio e prove in situ;



- studio idrologico (del bacino idrografico dell'intervento) e analisi dei livelli piezometrici;
- studio idrogeologico ed eventuale valutazione della vulnerabilità della falda idrica;
- in presenze di versanti, se necessario per pendenze topografiche e caratteristiche dei terreni affioranti, dovranno essere eseguite le verifiche di stabilità, sia nelle condizioni precedenti il piano attuativo, che nelle condizioni successive (con la topografica come modificata dal piano attuativo e con le opere di lottizzazione) e i parametri geotecnici derivanti da prove in situ e/o di laboratorio.

Tutti gli studi sopra elencati dovranno essere corredati da cartografie in scala non inferiore a 1:2.000.

In sede di redazione del piano attuativo dovranno essere progettate le opere di regimazione delle acque superficiali e di smaltimento di quelle reflue e valutati i rapporti fra le previsioni e i contenuti dell'art.10 della L.R. 22/2011. Le previsioni da cui deriva una trasformazione territoriale in grado di modificare il regime idraulico dovranno contenere una verifica di compatibilità idraulica e le trasformazioni che comporteranno una variazione di permeabilità superficiale dovranno prevedere le misure compensative rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica.

Art. 2.05 - Piani di lottizzazione

1) I piani di lottizzazione sono soggetti sui contenuti e sulle procedure di formazione, approvazione ed attuazione a quanto previsto dalla L.R. 34/92 artt. 4, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 e successive modifiche e aggiornamenti.

2) Il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree dove il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo a formare il piano di lottizzazione esteso alla unità urbanistica individuata dal P.R.G., entro il termine di 180 giorni: scaduto detto termine senza che il piano di lottizzazione sia stato presentato, provvede alla compilazione d'ufficio, (vedi art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150).

Art. 2.06 - Intervento edilizio diretto

Nelle zone dove non è richiesto l'intervento urbanistico, ma è previsto l'intervento edilizio diretto, la edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio di concessione edilizia.

“In sede di intervento edilizio diretto, dovranno essere eseguite le indagine geologiche e geotecniche previste dalle Norme Tecniche sulle Costruzioni (D.M. 14/01/08), estese a un intorno significativo; nelle aree di versante le indagini dovranno includere in maniera esplicita evoluzioni morfologiche di propensione al dissesto.

Le progettazioni degli interventi dovranno contemplare anche la progettazione delle opere di regimazione delle acque superficiali e di smaltimento di quelle reflue; si dovrà tener conto del principio d'invarianza idraulica.

Art. 2.06/a rispetto delle norme

La realizzazione delle opere di cui agli artt. precedenti è subordinato al rispetto delle disposizioni dettate in materia dal piano acustico Comunale.

- 1) I marciapiedi debbono avere una larghezza minima di ml 1,50 e realizzati nel rispetto della L.13/89;
- 2) Osservanza ed adempimenti DL 11/5/1999 n. 152 – DM 5/7/75 – L.13/89 – L.122/89 – D.P.C.M. 23/4/1992 – DL 30/4/1992 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni.

E' necessario che venga prevista una sufficiente distanza tra le abitazione e le aree industriali, non consentendo inoltre, in quest'ultima, l'insediamento di industrie ad elevato impatto inquinante.



Rispetto della normativa per quanto riguarda l'inquinamento acustico, atmosferico ed elettromagnetico nei punti di intersezione della rete fognaria con la rete dell'acquedotto devono essere prese misure a tutela di quest'ultima (sist. antismottamento, valvole antireflusso, sist. doppio manicotto).

Art. 2.07 - Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione della superficie minima di intervento

- 1) L'utilizzazione degli indici volumetrici e planimetrici, relativi ad una determinata superficie, determina un vincolo di pertinenza dell'area inedificata alla costruzione esistente.
- 2) La modifica alla proprietà quali trasferimenti totali, o frazionati, non influiscono su tale vincolo.
- 3) Pertanto l'utilizzazione integrale degli indici volumetrici o planimetrici esclude il rilascio di successive concessioni per nuova volumetria, salvo il caso di demolizione e ricostruzione.
- 4) La superficie minima di intervento fissata dalle Norme di Attuazione del P.R.G., può essere costituita anche da più proprietà: in questo caso il rilascio di qualunque concessione, qualora la richiesta non sia presentata da tutti i proprietari sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati da apposita convenzione, da trascriversi nei Registri Immobiliari a favore del Comune.
- 5) Qualora un'area avente un'unica destinazione di P.R.G. venga frazionata allo scopo di costituire più lotti edificabili, alle costruzioni su di essa esistenti, che si intendano conservare, deve essere asservita una porzione di aree che assicuri il rispetto degli indici volumetrici e planimetrici prescritti dal P.R.G.

Art. 2.08 - Registrazione delle superfici di cui sono stati utilizzati gli indici urbanistici – creazione di un registro informatico

- 1) E' facoltà dell'Amministrazione comunale conservare presso l'Ufficio Tecnico una copia delle mappe catastali vigenti, firmata dal Sindaco, in cui vengono registrate, sulla base delle costruzioni realizzate, le superfici delle quali sono stati utilizzati gli indici volumetrici e planimetrici, **o file informatico fornito dal tecnico progettista**;
- 2) A tal fine all'atto della richiesta della concessione edilizia, a ciascun progettista verrà richiesto un file in formato vettoriale, sul quale dovrà essere riportato il lotto interessato, il perimetro della costruzione e una scheda sulla quale siano riportati gli estremi catastali delle aree sulle quali sono stati utilizzati gli indici volumetrici e planimetrici relativi agli edifici di progetto o nel caso di edifici agricoli, le unità aziendali di pertinenza, la volumetria e la superficie utile lorda di progetto.
- 3) All'ultimazione dei lavori, e in sede di agibilità/abitabilità degli edifici, il progettista dovrà allegare il file informatico definitivo con i dati aggiornati per il suo inserimento definitivo nel registro informatico e nelle mappe comunali.
- 4) i dati informatici trasferiti su file riguardanti la costruzione dovranno essere georeferenziati per il loro inserimento cartografico.

Art. 2.09 - Destinazione d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti d'intervento edilizio diretto come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo.



TITOLO III

CAPO I - ZONIZZAZIONE

Art. 3.01 - Divisione del territorio comunale in zone

Il territorio comunale è diviso in zone, individuate sulle tavole di P.R.G. secondo la seguente classificazione:

a) Zone di uso pubblico e di interesse generale

- Zone destinate alla viabilità e relative aree di rispetto
- Zone destinate a parcheggi
- Zone destinate a verde pubblico attrezzato
- Zone destinate a verde pubblico
- Zone destinate a parco fluviale
- Zone destinate a parco pubblico di valore storico-ambientale
- Zone destinate a parco pubblico di valore ambientale e VT
- Zone destinate ad attrezzature pubbliche e comuni
- Zone destinate ad attività sportive e al tempo libero
- Zone per attrezzature tecniche di telecomunicazioni ATT

b) Zone residenziali

- Zone residenziali ed edifici di valore storico-architettonico A - A1
- Zone di completamento residenziale B1 / B2 / B3 / B4 / B5 / B6 / B7 / B8
- Zone di espansione residenziale C1 / C2 / C3 / C3A / C4 / C4 Montecosaro Scalo / C5 / C6
- Zone residenziali P.E.E.P.
- Zone a parco extraurbano
- Zone a Verde Privato

c) Zone produttive e commerciali

- Zone di completamento industriale ed artigianale D1
- Zone di completamento industriali e artigianali D1/a
- Zone di espansione industriale e artigianale D2
- Zone di espansione industriali e artigianali D2/a
- Zone di completamento artigianale e commerciale D3
- Zone di completamento artigianali D3P
- Zone di completamento artigianali, industriali e commerciali (C.A.I.) D3i
- Zone di espansione artigianali, industriali e commerciali D4
- Zone di espansione artigianali, industriali e commerciali D4p
- Zone produttive e commerciali a funzione integrata D4r
- Zone di espansione artigianali, industriali e commerciali D4/i
- Zone per attrezzature commerciali di completamento D5
- Zone di per attrezzature commerciali di espansione D6
- Zone per strutture ricettive D7
- Zone per attrezzature turistiche D8
- Zone di ristrutturazione – Piani di recupero di aree industriali dimesse – D9 ;
- Zone di ristrutturazione urbanistica – Piani di Recupero di aree industriali dimesse – D10;



- Zone attrezzature tecnico distributive – ATD;
- d) Zone agricole – E
- e) Zone di tutela di P.P.A.R
- f) Vincolo cimiteriale
- g) Aree di salvaguardia delle risorse idriche

CAPO II - ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

Art. 3.02 - Zone destinate alla viabilità e relative aree di rispetto

- 1) Le zone destinate alla viabilità comprendono:
 - a) le strade
 - b) la linea ferroviaria
 - c) le aree di rispetto stradale
- 2) L'indicazione grafica delle strade e dei nodi stradali ha valore di massima fino alla redazione del progetto di esecuzione o di modifica dell'opera.
- 3) Nella realizzazione di nuove strade extraurbane dovrà essere verificata la compatibilità con i contenuti e le prescrizioni del P.P.A.R.
- 4) Le strade sono classificate come segue:
 - a) Strade primarie, con funzione prevalentemente intercomunale; sono accessibili solo attraverso i nodi indicati nelle tavole del P.R.G. o attraverso eventuali nuove immissioni di strade secondarie, purché distanti non meno di 500 metri dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal P.R.G. (tipo C ex art. 3 D.M. 1.4.1968).
 - b) Strade secondarie, con funzione prevalentemente comunale; sono accessibili mediante normali immissioni delle strade locali e interne (per le quali sussisterà l'obbligo di dare la precedenza), che dovranno distare tra loro almeno 250 metri (tipo D ex art. 3 D.M. 1.4.1968).
 - c) Strade locali, con funzione prevalentemente urbana o agricola; sono accessibili anche dai lotti in qualunque punto mediante normali immissioni con l'obbligo di dare la precedenza; per le strade locali urbane la sezione minima in mt. 10,00 compreso la cunetta e il marciapiede.
 - d) Strade interne, con funzione di distribuzione capillare. La sezione minima, per le strade residenziali a fondo cieco che servono non più di mc. 10.000 di costruzione, è fissata in metri 10,00 compresa la cunetta e il marciapiede. Per le strade non a fondo cieco la sezione minima complessiva da recinzione a recinzione è fissata in ml. 10,00.



e) Ciclabili e pedonali. La sezione delle strade ciclabili deve essere multipla di m. 0,80 con minimo di ml. 1,60. La sezione minima dei pedonali, ivi compresi i marciapiedi di ml. 1,50.

Le caratteristiche progettuali delle strade e le distanze delle costruzioni dalle strade sono riportate nella tabella allegata.

Le strade esistenti e di progetto a cui compete la classificazione di tipo A, B, C ai sensi del presente articolo sono individuate su apposita cartografia.

5) Le aree di rispetto stradale, relative alle strade esistenti, determinano la distanza minima da osservarsi nella edificazione misurata in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada; pertanto nessun nuovo edificio può essere costruito in tali aree, quelli esistenti se demoliti non possono essere ricostruiti; sono ammessi ampliamenti agli o e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli che potranno essere edifici esistenti solo nei casi e secondo le modalità previste dalla L.R. n. 34/75.

Vi è consentito, a titolo precari collocate ad una reciproca distanza non inferiore a 500 metri.

Le aree di rispetto, individuate sulle tavole di P.R.G. destinate alla realizzazione delle strade di progetto stabiliscono un vincolo di inedificabilità assoluta.

6) Nella edificazione fuori dal perimetro degli insediamenti previsti dal P.R.G. sono da osservarsi distanze minime dal giglio stradale, da misurarsi in proiezione orizzontale secondo le quantità sotto riportate: a tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati; a meno che sulle tavole di P.R.G. siano indicate fasce di rispetto di diversa ampiezza, le distanze minime di cui sopra sono così fissate secondo la classificazione fatta ai sensi del presente articolo:

strade tipo a e b - ml. 20

strade tipo c e d - ml. 5

7) Per le strade classificate come "panoramiche", l'ampiezza delle fasce di rispetto deve essere pari a quella fissata dal P.P.A.R.

8) All'interno delle zone insediative previste dal P.R.G. e nei casi dove siano previste fasce di rispetto di diversa ampiezza valgono le indicazioni grafiche e le prescrizioni stabilite per singole zone insediative.

9) Le concessioni ad edificare che comportino aperture di nuovi accessi su Strade Statali o Provinciali possono essere rilasciate soltanto se sia stata rilasciata preventivamente la autorizzazione alla apertura dei nuovi accessi da parte degli enti interessati.

10) Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia (art. 49 D.P.R. 753 del 11 luglio 1980).

CARATTERISTICHE MINIME DELLA VIABILITÀ'

(tabella allegata art. 3.02)



cate g.	Denomi nazione	Velocit à di Progett o	Sistema zione nodo	Corsie marcia	Sezione	Sosta	Attrave rs. pedonal e	Accessi veicolar i	Accessi pedonal i
1°	primaria	70 κμ/η	χαναλιζζ ατα	3.50 μτ.	2 Χαρρ. σε παρατε μεργ.	Χορσιε ε μεντατο	Ρεγολα μεντατο	ογκι 500 μ τ.	No
2°	secondaria	50 κμ/η	επεντ. χ αναλιζζ.	ωαρια	1 Χαρρεγ γ.	αρεα ρεγ ολαμ.	Ρεγολα μεντατο	ογκι 250 μ τ.	Λιβερι
3°	locale	50 κμ/η	νεσσυνα	ωαρια	1 Χαρρεγ γ.	λιβερα	λιβερο	χοντινυι	Λιβερι
4°	interna	50 κμ/η	νεσσυνα	ωαρια	1 Χαρρεγ γ.	λιβερα	λιβερο	χοντινυι	Λιβερι
5°	cyclabili pedonali	----	----	0.80 ,20 μτ.	12 πιστε	----	----	----	Λιβερι

Art. 3.03 - Interventi sulle strade esistenti

- 1) Le strade esistenti nelle zone di completamento al momento di adozione del P.R.G., siano esse pubbliche, di uso pubblico o privato, non possono essere destinate ad uso diverso da quello attuale o concordato fra privati o fra il comune ed i privati.
- 2) Nelle zone suddette soltanto nel caso di piano particolareggiato di esecuzione, redatto per iniziativa pubblica, si possono attuare quelle modifiche di tracciato e di destinazione che risultino legate al nuovo assetto viario in esso previsto.
- 3) Le strade esistenti in ogni punto del territorio comunale possono subire ampliamenti ed altri interventi intesi ad adeguarle alle caratteristiche minime fissate alla tabella allegata all'art. 3.02, interessando aree laterali per una profondità non superiore al mt. 1,50 per lato; a tal fine in caso di nuova recinzione o ricostruzione di recinzione esistente, si dovrà mantenere un arretramento minimo dalla sede stradale di ml.1,50.
- 4) Gli interventi di modifica o ampliamento della rete viaria esistente dovranno essere compatibili con le prescrizioni del P.P.A.R.
- 5) In ogni punto del territorio comunale possono essere realizzate strade cyclabili e pedonali (tipo E), poste anche in adiacenza a strade esistenti o di progetto di tipo B, C, D; per esse dovranno essere rispettati i parametri dimensionali minimi fissati all'art. 3.02; le aree laterali a strade esistenti possono essere interessate per una profondità non superiore a mt. 2,60.
- 6) In entrambi i casi si procede all'acquisizione delle aree mediante esproprio per pubblica utilità ai sensi delle leggi vigenti.
- 7) Fuori dai centri abitati le fasce di rispetto stradale sono quelle previste dal D.M. n. 1404 del 01.04.1968.



Art. 3.03/bis – Definizione ed edificabilità nei compatti individuati

- 1) Il progetto urbanistico preventivo dovrà essere esteso all'intero comparto come definito nelle tavole di P.R.G..
- 2) Nell'ambito di tutte le zone ove compartimentate con specifico tratteggio e perciò sottoposte a piano urbanistico preventivo, il volume edificabile o la superficie copribile non potrà essere maggiore di quella derivante dal prodotto della specifica superficie destinata alla edificazione indicata con simbolo grafico, con l'indice relativo, escludendo dal computo tutte le aree per standards previste dal P.R.G..
- 3) Nell'ambito dei compatti gli standards definiti dal P.R.G. sono aggiuntivi e prescrittivi rispetto a quelli da prevedere e attuare con lo specifico piano, da redigere con i criteri di cui al D.M. 1444/68.
- 4) Potranno essere ammesse traslazioni nell'ambito del comparto alla localizzazione degli standards previsti dal piano, solo in base ad accertate e documentate impossibilità esecutive (presenze di manufatti non rimovibili, caratteristiche orografiche che non ne consentano la realizzazione).

Art. 3.03/ter – distacchi dal ciglio stradale in viale Europa

- 1) Nel centro abitato di Borgo stazione, limitatamente a Viale Europa, rilevate le contingenze che si possono verificare in prossimità dell'incrocio stradale con via Dante Alighieri a causa delle comprovate esigenze di non ridurre il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione dei veicoli e dei pedoni, l'Amministrazione Comunale dispone per le aree poste ai lati della strada esistente un ampliamento adeguato per una profondità superiore a mt. 1.50.
- 2) L'obbligo del rispetto delle determinazioni imposte dall'Amministrazione Comunale viene esteso a tutti i frontisti in conformità dell'art. 18 comma terzo del nuovo Codice della strada (dlgs. 30 aprile 1992, n. 285).

Art. 3.04 - Zone destinate a spazi pubblici ed attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi

Sulle tavole di P.R.G. sono individuate con opportuna grafia: ove previste.

1) Zone destinate a parcheggi.

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 altesì 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.

2) Zone destinate a verde pubblico attrezzato.

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) Uf = 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 altesì 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.

3) Zone destinate a verde pubblico.

Sono zone destinate alla conservazione e alla creazione dei parchi urbani e di quartiere. Non sono consentite costruzioni; sono consentiti solo interventi di sistemazioni del verde esistente o di messa a dimora di nuove essenze arboree tipiche dell'ambiente e del paesaggio locali.

Dovranno essere riservate il 20% delle aree a verde, alla piantagione prevista dalla legge 113 del 29/01/1992.

4) Zone destinate a parco fluviale.

Sono zone destinate alla creazione di parchi urbani, anche tramite il recupero ambientale di aree compromesse (vecchie cave, laghetti e bacini di estrazione). Si attuano tramite piani particolareggiati di iniziativa pubblica. Tali piani dovranno essere indirizzati coerentemente ai principi di salvaguardia e valorizzazione dell'ambiente naturale; a tale scopo non sono consentite le costruzioni, tranne quelle espressamente previste nel piano particolareggiato di attuazione che dovranno comunque avere caratteristiche di provvisorietà e di facile rimozione; sono consentiti solo interventi di sistemazione delle sponde fluviali, di miglioramento del verde esistente, di messa a dimora di nuove essenze arboree tipiche dell'ambiente e del paesaggio locali; tale piano dovrà comunque essere redatto previa analisi comparata delle valenze esistenti di tipo floristico, faunistico, geologico, idrogeologico, onde non alterare le caratteristiche preesistenti.

5) Zone destinate a parco pubblico di valore storico-ambientale.

Sono zone destinate alla creazione di parchi urbani.

Non sono consentiti costruzioni, sono consentiti interventi di miglioramento del verde esistente, di messa a dimora di nuove essenze arboree tipiche dell'ambiente e del paesaggio locali, di restauro e risanamento conservativo degli edifici in esse esistenti.

6) Zone di destinate a parco pubblico di valore ambientale e VT

Sono zone ad alto valore ambientale.

In esse non sono consentite costruzioni; sono consentiti solo interventi di miglioramento delle essenze vegetazionali esistenti.

In particolare le aree distinte dalla sigla VT sono aree di tutela e/o riserva urbanistica, non ricomprese fra gli standards obbligatori di P.R.G. e non assoggettate alla disciplina di cui al D.P.R. 327/2001, in cui il vincolo di piano non consente la alterazione dei luoghi.

7) Zone destinate ad attrezzature pubbliche e comuni.

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'installazione di strutture geotedeche. (OSS. 43).

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

8) Zone destinate per attività sportive e del tempo libero.

Sono zone destinate al gioco, allo sport e cioè agli impianti sportivi e ricreativi. Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto pubblico o privato applicando i seguenti indici:

- a) Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq./mq.;
- b) parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.;
- c) altezza max = 9,00 ml.;
- d) distanze = vedi art. 61 Titolo XII del R.E.

Nella zona AS immediatamente ad est del centro storico la edificazione è limitata alle sole attrezzature tecniche indispensabili (spogliatoi, chioschi, ecc.), di limitate dimensioni, la cui altezza max non dovrà superare i 4.00 ml.

X Trasformazione di una quota parte del volume realizzabile (pari a 6.000 mc) dell'area ubicata in località Cavallino e contraddistinta al foglio 23, part. 633, 635, di S.F. mq 2.300 (Lotto 3), con destinazione urbanistica "AC" (attrezzature collettive), con la possibilità di realizzare fino ad un massimo di mc 3.000 dei previsti 6.000 mc, la destinazione residenziale, compatibile con la zona stessa e recuperandola dalla retrocessione di parte dell'area PEEP CAPOLUOGO;

In sede di redazione del piano attuativo dovranno essere progettate le opere di regimazione delle acque superficiali e di smaltimento di quelle reflare; dovranno, inoltre, essere previste le misure compensative più idonee, in relazione alle caratteristiche stratigrafiche e geomeccaniche dei terreni presenti nell'area, atte al mantenimento dell'invarianza idraulica della trasformazione.

In sede di redazione del Piano Attuativo dovranno essere effettuate sezioni geologiche allo stato modificato con eventuali sterri e riporti.

Nel caso in cui lo smaltimento delle acque meteoriche e reflare avvenga mediante corso d'acqua pubblico è necessario che sia preventivamente acquisita la necessaria concessione idraulica ai sensi del RD 523/1904 e L.R. 05/2006.

9) Zone destinate ad attrezzature tecniche di telecomunicazioni distinte dalla sigla ATT.



Queste parti del territorio sono destinate ad ospitare attrezzature e volumetrie specificamente utilizzate per la gestione e l'utilizzo di sistemi di telecomunicazioni; è escluso l'utilizzo delle strutture per commercializzazione, produzione, residenze e tutte le altre destinazioni non direttamente finalizzate a impianti tecnologici.

In tali zone il PRG si attua per intervento diretto pubblico o privato.

- a)If = Indice di fabbricabilità 3.00 mc/mq;
- b)Parcheggi = vedi art. 62 Titolo XII del R.E.;
- c)N. piani = non superiore a 3, altezza libera;
- d)Distanze = vedi art. 61 Titolo XII del R.E..

CAPO III - ZONE RESIDENZIALI

Art. 3.05 - Zone residenziali - destinazione d'uso

1) 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.

2) 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.

3) 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**.

4) 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.

Art. 3.06 - Distanza tra edifici

1) Vedi art. **61** Titolo XII del R.E.

2) 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 sup. a ml. 5; deve essere rispettata la distanza minima di ml. 5 per le distanze preesistenti inferiori, fatto salvo comunque quanto previsto dalla Legge Regionale n. 31/79.

Art. 3.07 - Aree private

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.



Art. 3.08 - Zone ed edifici di interesse storico ed architettonico - A - A1

- 1) Le zone A (Centro Storico e complessi di interesse storico-ambientale) sono delimitate nelle planimetrie di P.R.G. e sono ammessi solo interventi da prevedersi nel Piano di Recupero del C.S.
- 2) Nelle zone A1 l'incremento dei volumi e delle superfici utili, degli edifici esistenti di carattere privato, è consentito solamente da un piano particolareggiato; tale piano, e le edificazioni in esso comprese, potrà essere attuato in deroga alle distanze fra edifici previste dalla Legge 64, ove tali elementi non ne consentissero la completa realizzazione.
- 3) La destinazione d'uso degli immobili è demandata ai Piani Particolareggiati.
- 4) Le zone e gli edifici di interesse storico-ambientale perimetrati appositamente si configurano anche come “zone di recupero” di cui all’art. 27 della Legge n. 457/78.

Art. 3.09 - Zone residenziali di completamento B1

- 1) La destinazione d'uso è quella prevista dall’art. 3.05 delle presenti norme.
- 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, applicandogli indici e le prescrizioni seguenti:
 - a) If = indice di fabbricabilità fondiaria = 2 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 3.
 - e) Distanza minima dai confini e da altri edifici = vedi art. 61 Titolo XII del R.E.
 - f) Q = rapporto massimo di copertura = 40%.
 - g) H max = 10,50 mt.
- 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.

Art. 3.10 - Zone residenziali di completamento B2

- 1) La destinazione d'uso è quella prevista dall’art. 3.05 delle presenti norme.
- 2) Il P.R.G. si attua per interventi diretti previo planivolumetrico di cui all’art. 2.03 delle presenti norme, 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 = 1,5 mc/mq.
 - b) Aree private di uso condominiale = vedi art. 3.07.
 - c) Parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.
 - d) Numero dei piani = non superiore a 3.
 - e) Distanza minima dai confini e da altri edifici = vedi art. 61 Titolo XII del R.E.
 - f) Q = rapporto massimo di copertura = 40%.
 - g) S1 = aree per opere di urbanizzazione primaria = strade di uso pubblico come da progetto;
 - h) H max = 10,50 mt.
- 3) I proprietari lottizzanti dovranno cedere al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria nelle quantità previste.
- 5) 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.
- Art. 3.11 - Zone residenziali di completamento B3**
- 1) La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 3.05 delle presenti norme.
 - 2) Il P.R.G. si attua per intervento diretto previo planivolumetrico di cui all'art. 2.03 delle presenti norme salvo che per le zone nelle quali sono stati definiti i compatti, 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:
 - a) If = indice di fabbricabilità fondiaria = 1,5 mc/mq.
 - b) Aree private di uso condominiale = vedi art. 3.07.
 - c) Parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E. - standards pari a quanto disposto dal DM 1444/68.
 - d) Numero dei piani = non superiore a 2.
 - e) Distanza minima dai confini e da altri edifici = vedi art. 61 Titolo XII del R.E.
 - f) Q = rapporto massimo di copertura = 40%.
 - g) S1 = aree per opere di urbanizzazione primaria = strade di uso pubblico come da progetto;
 - h) H max = 7,50 ml.
 - 3) I proprietari lottizzanti dovranno cedere al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria nelle quantità previste.
 - 4) Per le aree B3 ubicate a nord di Viale Della Vittoria, nelle vicinanze del Cimitero Comunale, per le aree che sono prospicienti la via pubblica, aree delimitate da simbolo grafico e denominate B3', l'altezza massima = 8.50 ml; nelle rimanenti aree, denominate B3'', l'altezza massima = 6.50 ml. Rimangono invariate le altre norme.

Art. 3.12 - Zone residenziali di completamento B4

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



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 PIANO 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 Comito 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, poiché 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.



Art. 3.13 - Zone residenziali di completamento B5

- 1) La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 3.05 delle presenti norme.
- 2) Il P.R.G. si attua per interventi edilizio diretto, salvo che per le zone nelle quali sono stati definiti i comparti, e per i quali dovrà essere presentato il preventivo piano attuativo, come previsto dall'art. 3.03 bis, con le modalità di cui al precedente art. 2.03, esteso all'intero comparto delimitato nelle tavole di piano, applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:
 - a) If = indice di fabbricabilità fondiaria = 1.5 mc/mq.
 - b) Parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.
 - c) Numero dei piani = non superiore a 2.
 - d) Distanza minima dai confini ed altri edifici = vedi art. 61 Titolo XII del R.E.
 - e) Q = rapporto massimo di copertura = 35%.
 - f) H max = 7.50 ml.
- 3) Per le aree B5 ubicate a sud di Viale Della Vittoria, nelle vicinanze del Cimitero Comunale, per le aree che sono prospicienti la via pubblica, aree delimitate da simbolo grafico e denominate B5', l'altezza massima = 8.50 ml; nelle rimanti aree, denominate B3", l'altezza massima = 6.50 ml.
- 4) Per i comparti 1, 2, 3, 4 elencate nelle tavole 9 Cm e 10 Cm, si prescrive che:
 - 4.1) siano recepite in fase di progettazione urbanistica di dettaglio e di edificazione le prescrizioni contenute nella Relazione geologica al paragrafo 6.2.3, "Parere Tecnico e Prescrizioni" con particolare riferimento al tracciato stradale.
 - 4.2) Le aree classificate VP e individuate in classe di vocazionalità "V4-scadente" nell'all. B6, sia esclusivamente rivolto al ripristino ambientale, alla manutenzione dei fossi, al potenziamento della vegetazione ripariale dei fossi.
 - 4.3) Per tali zone l'attuazione deve essere preceduta da piano urbanistico preventivo, nel quale, in sede di progettazione di dettaglio, le quantità di standards urbanistici sia prevista e calcolata ai sensi dell'art. 4 punto 3 del D.M. 1444/68 come integrato e modificato dalla L.R. 34/92 e ss.mm.ii. art. 21 comma 4.
- 5) Per il comparto n. 15 – località Fontanella dovrà essere garantita, in sede di predisposizione di P.d.L., la dotazione minima di spazi pubblici di cui al D.M. 1444/68; per tale comparto nella porzione individuata nelle tavole del P.R.G. con apposita identificazione, con classe V3 nell'all. B6 alle indagini geologiche, le opere di urbanizzazione devono prevedere la preventiva bonifica ambientale del versante da eseguirsi secondo le indicazioni fornite nel paragrafo 6.13 della relazione geologica stessa. Per la porzione di area ricadente nella parte di versante a rischio di frana "F-19-0060-P3" identificata nella tav.RI 46 del P.A.I., ove non riperimetrata ai sensi delle procedure previste dalle N.T.A. del P.A.I., art. 19, valgono le disposizioni previste dall'art. 12, commi 1, 2, 3, 5, 6, delle N.T.A. del P.A.I..

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- Nella porzione dell'area di variante n. 15, che interferisce con la F19-0060 cartografata dal PAI, potranno essere consentiti solo gli interventi previsti dalle relative NTA del PAI.

Art. 3.14 - Zone residenziali turistiche di completamento B6

- 1) La destinazione d'uso è quella prevista dal 1° comma dell'art. 3.05 delle presenti norme.



2) Il P.R.G. si attua per intervento 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, applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:

- a) If = indice di fabbricabilità fondiaria = 1,5 mc/ mq.
- b) Parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.
- c) Numero dei piani = non superiore a 2
- d) Distanze = vedi art. 61 Titolo XII del R.E.
- e) Q = rapporto max di copertura = 35%.
- f) H max = 7,00 ml.

Art. 3.15 - Zone residenziali di completamento B7

1. Le aree identificate sono quelle che ricomprendono immobili già edificati, non inseriti in specifiche zonizzazioni nel P.R.G.;

la identificazione come zone regolate dalle presenti norme consente la possibilità di risanamento dei fabbricati, consentendo il recupero delle volumetrie preesistenti.

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

In tali zone sono vietate le attività artigianali e industriali, con eccezione di attività agrituristiche e di ristorazione.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, esteso all'intero lotto identificato nelle tavole di P.R.G., applicando gli indici e le prescrizioni seguenti.:

- a) nessuna limitazione al lotto minimo di intervento
- b) If = indice di fabbricabilità fondiaria = 1.0 mc/mq.; in caso di volumetrie preesistenti maggiori di quelle previste dalla norma, è possibile effettuare una ristrutturazione completa degli edifici e dei volumi, mantenendo la volumetria complessiva rilevata, con operazioni di demolizione e ricostruzione che possono dar luogo ad un edificio anche diverso dall'esistente, ma sempre nel rispetto della tipologia locale e della volumetria esistente.
- 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) H max = 6.50 ml.

L'area identificata nelle tavole di P.R.G. CM9 e CM10 nonché elencata nella tav. 7Ca/1 con il n. 21, identificata da asterisco, è sottoposta ai divieti e limitazioni previsti dal D.Lgs. 285/92 (nuovo codice della strada) e relativo regolamento di attuazione, nonché alle prescrizioni contenute nell'art. 43 delle N.T.A. del P.P.A.R..

2. Piano di Recupero-località Cavallino

In tale area il PRG si attua attraverso un Piano di Recupero di iniziativa Privata.

L'obbligo della redazione del Piano è dovuto alla presenza dei manufatti edilizi esistenti da recuperare e rilocizzare per il miglioramento della viabilità di accesso al polo scolastico previsto nell'intervento di finanza di progetto..

Interventi ammessi

:ristrutturazione con demolizione e ricostruzione degli edifici senza aumento di cubatura, con possibilità di riposizionare la volumetria all'interno dell'area

Destinazioni d'uso : residenziale



Art. 3.16 - Zone residenziali di completamento B8

Le aree identificate sono quelle che ricoprono immobili già edificati, non inseriti in specifiche zonizzazioni nel P.R.G. che recapitano su aree totalmente o parzialmente vincolate da P.P.A.R.; la identificazione come zona regolata dalle presenti norme consente la possibilità agli edifici esistenti per la sola: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia e consolidamento statico; che non alterino la sagoma ed il volume degli edifici esistenti (ai sensi dell'art. 60, p. 6 delle N.T.A. del P.P.A.R.)

Per quanto precede, le richieste dovranno essere accompagnate da idonea documentazione fotografica e rilevamenti accurati per la constatazione dell'esistente, oltre alla documentazione progettuale prevista dal REC.

Art. 3.17 - Zone residenziali di espansione C1/C2:

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

L'attuazione fa specifico riferimento all'art. 3.03 bis.

2) Il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:

a) Sm = superficie minima di intervento = area continua individuata sulle tavole di P.R.G.

b) It = indice di fabbricabilità territoriale:

* 13.000 mc./ha. nelle zone C1

* 10.000 mc./ha. nelle zone C2

c) Aree private ad uso condominiale = vedi art. 3.07.

d) Parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.

e) Distanze: vedi art. 61 titolo XII del R.E.

f) P = numero dei piani non superiore a:

* 3 nelle zone C1

* 3 nelle zone C2

g) Altezza massima:

10,50 mt. nelle zone C1

10,50 mt. nelle zone C2

h) Aree per opere di urbanizzazione secondaria:

15 mq./100 mc. nelle zone C1

25 mq./100 mc. nelle zone C2

3) Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria.

4) Per la zona CI a valle del cimitero dovranno essere soddisfatte le seguenti prescrizioni in sede di piano esecutivo:

- realizzare una adeguata indagine di superficie per un ambito sufficientemente esteso;
- analizzare puntualmente sino ad adeguante profondità gli aspetti litologici, geotecnici ed idrogeologici dei singoli siti;
- verificare i carichi dei manufatti in relazione alle caratteristiche geotecniche dei terreni investigati;
- tenere conto dell'inserimento del Comune di Montecosaro nella classificazione sismica S = 9 ai sensi del D.M. del 10/12/1983.
-

5) PP1- Nuova Piazza



In tale area il PRG si attua attraverso un Piano Particolareggiato di iniziativa Privata.

La zona del PP1, in cui sono previsti spazi pubblici destinati a standard (piazza, verde a giardini, portici), attrezzature pubbliche, residenze, spazi per insediamenti commerciali e direzionali, viene assoggettata a Piano Particolareggiato per garantire, attraverso una definizione dettagliata della sua configurazione finale (distributiva-funzionale-architettonica), le esigenze di spazio privato e pubblico di cui la frazione Scalo del Comune di Montecosaro necessita.

In particolare potranno essere previsti i seguenti usi:

1. Residenziale
2. Commerciale
3. Direzionale;
4. Attrezzature Pubbliche (uffici comunali)
5. Spazi pubblici destinati ad attività collettive (piazza) e a verde pubblico (verde a giardini);
6. Parcheggi a supporto degli insediamenti previsti.

Il PP1 definisce il principio insediativo da osservare, il disegno degli spazi pubblici o ad uso pubblico, le quantità, le modalità di attuazione:

- a) Volumetria complessiva del PP1= mc 21.500 (compresa quella relativa all'edificio per attrezzature pubbliche),

nel rispetto delle seguenti proporzioni:

Volumetria residenziale (max) = 13.000,00 mc;

Volumetria commerciale e direzionale = max 9.500 mc

Somma complessiva massima volumetria residenziale - commerciale/direzionale = 19.500 mc

Volumetria attrez. pubbl.-edificio ex-scuola = 2.000,00 mc – come previsto dall'Accordo di Programma:D.C.C. n°21 del 28/04/2016;

- b) P = numero dei piani non superiore a 3

c) Altezza massima: 10,50 mt

d) Spazi pubblici destinati ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi (residenziale):

art.3 del D.M. 1444/68

e) Spazi pubblici destinati ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi (direzionale e commerciale):

art.5 del D.M. 1444/68- comma 4 dell'art.62 del R.E.

f) Parcheggi privati: L.122/89

g) Distanze: vedi art. **61** titolo XII del R.E.



DESTINAZIONE	Volumetria edificabile Privata	Attrezzature pubbliche
residenza	13.000,00	
commerciale direzionale	9.500	
TOTALE	19.500,00	
Uffici Comunali		2.000,00*

*Edificio ex-scuola - come previsto dall'Accordo di Programma:D.C.C. n°21 del 28/04/2016

La dotazione di standard deve essere proporzionata all'effettiva volumetria residenziale e commerciale/direzionale realizzata.

E' prescrittivo il mantenimento del parco urbano consolidato VPA per almeno 3.000 mq e la conservazione dell'edificio già scuola con il suo giardino.

Per il progetto della piazza e degli spazi pubblici si rimanda al Piano Attuativo.

In sede di redazione del piano attuativo (PP1) dovranno essere progettate le opere di regimazione delle acque superficiali e di smaltimento di quelle reflue; dovranno, inoltre, essere previste le misure compensative più idonee, in relazione alle caratteristiche stratigrafiche e geomeccaniche dei terreni presenti nell'area, atte al mantenimento dell'invarianza idraulica della trasformazione.

Nel caso in cui lo smaltimento delle acque meteoriche e reflue avvenga mediante corso d'acqua pubblico è necessario che sia preventivamente acquisita la necessaria concessione idraulica ai sensi del RD 523/1904 e L.R. 05/2006.

Relativamente alla Lottizzazione Residenziale “C1” denominata “VERDE NATURA” (EX LE VELE), a seguito dell’approvazione definitiva della 2° Variante al Piano di Lottizzazione, mediante Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 30/10/2018, si ha la possibilità di accorpare i lotti senza



variante urbanistica stante la invariabilità delle volumetrie già assentite per l'intero Piano di Lottizzazione.

Art. 3.18 - Zone residenziali di espansione C3/ C3A:

1) La destinazione d'uso è esclusivamente residenziale.
L'attuazione fa specifico riferimento all'art. 3.03 bis.

2) Il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:

a) Sm = superficie minima di intervento = area continua individuata sulle tavole del P.R.G.

b) It = indice di fabbricabilità territoriale:

per le zone C3 = 5.000 mc./ha.

Per le zone C3 a = 10.000 mc/ha

c) Aree private ad uso condominiale = vedi art. 3.07.

d) Parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.;

e) Distanze: vedi art. 61 Titolo XII del R.E.

f) P = numero dei piani non superiore a 2

g) Altezza massima 6,50 mt. Per le zone C3; altezza massima 7,50 mt. Per le zone C3 a;

h) Aree per opere di urbanizzazione secondaria 15 mq/ 100 mc. in aggiunta alle quantità di cui alla successiva lettera g)

g) gli standards di lottizzazione dovranno essere conformi alle prescrizioni del D.M. 1444/68

,3) per le sole zone C3a è consentito l'inserimento di attività commerciali nel limite massimo del 15% della volumetria realizzabile; è consentita una altezza massima di ml.7,50 ; è prescritta una distanza minima fra le edificazioni di ml. 10,00; una tipologia edilizia estensiva che non comprenda edifici unitari con un numero maggiore di otto unità abitative; una distanza dai confini di ml. 5,00 e dalle zone strade non minore di ml. 7,50; tali prescrizioni dovranno essere puntualmente adempiute in sede di progettazione dello strumento urbanistico esecutivo

a) Aree per opere di urbanizzazione secondaria 15 mq/ 100 mc.

b) Onde mantenere le caratteristiche di zona, sono richiesti spazi per verde pubblico attrezzato, da cedere all'Ente, completamente piantumato, pari ad ulteriori 10 mq/100 mc.

c) indice generale di piantumazione con essenze autoctone = 1 pianta di alto fusto ogni 50 mc di costruzione

Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria.

Art. 3.18/bis - Zone residenziali di espansione C4:

1) La destinazione d'uso è esclusivamente residenziale.
L'attuazione fa specifico riferimento all'art. 3.03 bis.

2) Il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:

a) Sm = superficie minima di intervento = area continua individuata sulle tavole del P.R.G.

b) It = indice di fabbricabilità territoriale: 1.3 mc./mq.

c) Aree private ad uso condominiale = vedi art. 3.07.

d) Parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.

e) Distanze: vedi art. 61 Titolo XII del R.E.

f) P = numero dei piani non superiore a 2

g) Altezza massima 6,00 mt.

h) Aree per opere di urbanizzazione secondaria 15 mq/ 100 mc.



g) Onde mantenere le caratteristiche di zona, sono richiesti spazi per verde pubblico attrezzato, da cedere all'Ente, completamente piantumato, pari ad ulteriori 10 mq/100 mc.

h) indice generale di piantumazione con essenze autoctone = 1 pianta di alto fusto ogni 50 mc di costruzione

i) la sistemazione del terreno non potrà eccedere il limite di ml.1,00 in sbancamento o riporto, rispetto all'andamento originario del terreno; a tale scopo il progetto dovrà essere corredata di rilevamenti e sezioni in numero adeguato a far comprendere l'andamento del terreno ante e post opera.

3) Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria.

Le aree individuate su localizzazione Monte della Giustizia, come ridefinita a seguito delle prescrizioni contenute nella delibera di G.P. 409/06, nelle zone di contatto fra le aree individuate nell'all. B6 alle indagini geologiche con classe V2 e V4, in sede di predisposizione di piano di lottizzazione e di attuazione, dovranno essere ridotti al minimo indispensabile i movimenti terra; la fattibilità di eventuali sbancamenti dovrà essere preventivamente valutata con opportuni calcoli e verifiche di stabilità e accompagnata da una corretta progettazione delle opere di sostegno e/o protezione preventiva che risultino necessarie a seguito delle risultanze degli studi svolti.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- *OPA 21: "zona residenziale di espansione C4" (Mq1.500 mq circa), "zona a verde pubblico - VP" (Mq, 459,40 mq), "Zona a Verde privato – VPR" (Mq 800,25 circa) e "viabilità" (533,35 mq), di cui, rispettivamente, all'art. 3.18/bis, all'art. 3.04, c.3, all'art. 3.20/bis , e art. 3.02 delle N.T.A..*

Art. 3.18/tris - Zone residenziali di espansione - C4 Montecosaro Scalo

1) La destinazione d'uso è esclusivamente residenziale. , indirizzata al soddisfacimento di abitazioni per categorie protette quali forze dell'ordine e similari.

L'attuazione fa specifico riferimento all'art. 3.03 bis.

2) Il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:

a) Sm = superficie minima di intervento = area continua individuata sulle tavole del P.R.G.

b) It = indice di fabbricabilità territoriale: 0.5 mc./mq.

c) Aree private ad uso condominiale = vedi art. 3.07.

d) Parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.

e) Distanze: vedi art. 61 Titolo XII del R.E.

f) P = numero dei piani non superiore a 2

g) Altezza massima 6,00 mt.

h) Aree per opere di urbanizzazione secondaria 15 mq/ 100 mc.

g) Onde mantenere le caratteristiche di zona, sono richiesti spazi per verde pubblico attrezzato, da cedere all'Ente, completamente piantumato, pari ad ulteriori 10 mq/100 mc.

h) indice generale di piantumazione con essenze autoctone = 1 pianta di alto fusto ogni 50 mc di costruzione

i) la sistemazione del terreno non potrà eccedere il limite di ml.1,00 in sbancamento o riporto, rispetto all'andamento originario del terreno; a tale scopo il progetto dovrà essere corredata di rilevamenti e sezioni in numero adeguato a far comprendere l'andamento del terreno ante e post opera.

3) Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria.

Art. 3.18/quater - Zone di riqualificazione residenziale di espansione C5:



- 1) In tale area, in cui l'attività agricola risulta da tempo compromessa e le destinazioni prevalenti sono di carattere civile, risulta necessario un intervento di riqualificazione che riordini la viabilità, la dotazione degli standards e il coordinamento degli interventi edilizi; a tale scopo risulta necessaria la previsione di norme che consentano, con basso impatto volumetrico, il riordino dei manufatti esistenti, la dotazione di viabilità di verde pubblico e parcheggi.
- 2) La destinazione d'uso è esclusivamente residenziale estensivo con esclusione di attività produttive artigianali, industriali, commerciali.
- 3) In tale zona possono essere collocate attività di ristorazione e mantenute le attività agricole esistenti.

L'attuazione fa specifico riferimento all'art. 2.03 bis, con le strumentazioni disposte dall'art. 3.03 bis.

- 2) Il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:

- a) Sm = superficie minima di intervento = area continua individuata sulle tavole del P.R.G.
- b) It = indice di fabbricabilità territoriale: 2.000 mc./ha.
- c) Aree private ad uso condominiale = vedi art. 3.07.
- d) Parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.
- e) Distanze: vedi art. 61 Titolo XII del R.E.
- f) P = numero dei piani non superiore a 2
- g) Altezza massima 6,00 mt.
- h) Aree per opere di urbanizzazione secondaria 15 mq/ 100 mc.

- 4) Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria.

- 5) Si prescrive, per i compatti nn. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, (tav. Cm9 e Cm10 nonché tav. 7Cm/1) che in sede di predisposizione del piano attuativo urbanistico, la dotazione di standards venga reperita nella fascia di tutela del crinale (parte in edificabile e delimitata da apposito retino nella tavole di P.R.G.), in modo da traslare più a valle l'edificazione. La eventuale riperimetrazione con accorpamento dei singoli compatti per consentire la edificabilità dovrà essere prevista dai privati, che potranno presentare il progetto urbanistico esteso a più compatti direttamente confinanti. Non è ammissibile la riperimetrazione in diminuzione di quelli previsti dallo strumento urbanistico se non con le procedure previste dall'art. 15 e segg. della Legge Regionale 34/92 e ss.mm.ii..
- 6) Nei compatti 7, 8, 9 (come identificati nelle tavv. 9/Cm e 10/Cv) le porzioni territoriali ricadenti in zona di interesse botanico vegetazionale specificatamente individuate nelle tavole di progetto, dovranno essere adeguatamente tutelate in sede di predisposizione e attuazione del piano di comparto, con l'assoluto divieto di manomissione e/o distruzione.
- 7) Le aree contrassegnate da specifica individuazione (asterisco) nelle tavole di progetto e coincidenti con zone di interesse botanico – vegetazionale, non possono essere soggette a manomissione e/o distruzione degli elementi presenti.

Art. 3.18/quinquies - Zone di riqualificazione residenziale di espansione C6

- 1) La destinazione d'uso è esclusivamente residenziale.

L'attuazione fa specifico riferimento all'art. 3.03 bis.

- 2) Il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:

- a) Sm = superficie minima di intervento = area continua individuata sulle tavole del P.R.G.
- b) If = indice di fabbricabilità fondiario: 0.6 mc./mq.
- c) Aree private ad uso condominiale = vedi art. 3.07.
- d) Parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.
- e) Distanze: vedi art. 61 Titolo XII del R.E.
- f) P = numero dei piani non superiore a 2
- g) Altezza massima 6,00 mt.
- h) Aree per opere di urbanizzazione secondaria 15 mq/ 100 mc.



- g) Onde mantenere le caratteristiche di zona, sono richiesti spazi per verde pubblico attrezzato, da cedere all'Ente, completamente piantumato, pari ad ulteriori 10 mq/100 mc.
- h) indice generale di piantumazione con essenze autoctone = 1 pianta di alto fusto ogni 50 mc di costruzione
- i) la sistemazione del terreno non potrà eccedere il limite di ml. 1,00 in sbancamento o riporto, rispetto all'andamento originario del terreno; a tale scopo il progetto dovrà essere corredata di rilevamenti e sezioni in numero adeguato a far comprendere l'andamento del terreno ante e post opera.
- 3) Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria.

Art. 3.19 - Zone P.E.E.P.

1) La destinazione d'uso è quella per edilizia residenziale economica e popolare.
L'attuazione fa specifico riferimento all'art. 3.03 bis.

- 2) Il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:
- a) Sm = superficie minima di intervento = area continua individuata dalle tavole di P.R.G.
 - b) It = indice di fabbricabilità territoriale = 20.000 mc/ha.
 - c) Aree di uso condominiale: vedi art. 3.07.
 - d) Parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.
 - e) P = numero dei piani non superiore 3.
 - f) Distanze: vedi art. 61 Titolo XII del R.E.
 - g) S2 = aree per opere di urbanizzazione secondaria: 15 mq/100 mc.
 - i) H max = 10,50 mt.

1) Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria.

Per la zona P.E.E.P. CAPOLUOGO, considerata la vicinanza con il centro storico, l'indice territoriale viene ridotto a 1,10 mc/mq., con mantenimento di tutte le altre norme.

Per la nuova zona a nord di via xiv marzo la volumetria massima insediabile non potrà essere maggiore di mc. 18.000 ed un indice territoriale, riferito al comparto, di 0,8 mc/mq. con mantenimento di tutte le altre norme.

Il verde pubblico individuato nel comparto è identificato come standards di piano, prescrittivi ed aggiuntivo rispetto alla dotazione di cui al DM 1444/68, ai sensi dell'art. 3.03 delle presenti norme. In fase di attuazione del medesimo comparto, lo stesso dovrà essere corredata del progetto del piano di gestione del verde pubblico, redatto da tecnico competente in materia agronomica; il verde di zona dovuto ai sensi del DM 1444/68 dovrà essere adeguatamente localizzato in adiacenza della suddetta area per consentirne una progettazione unitaria ed una fruizione più ampia.

Art. 3.20 – Zone a parco extraurbano – VPE -

Zone destinate a verde pubblico extraurbano – VPE -.

Tali aree sono destinate alla creazione di parchi extraurbani, 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 ed attrezzature per il tempo libero, senza creazione di volumetrie fuori terra.

I piani preventivi da attuare nelle aree, dovranno essere indirizzati coerentemente ai principi di salvaguardia e valorizzazione dell'ambiente naturale; a tale scopo non sono consentite le costruzioni, tranne quelle espressamente previste nel piano particolareggiato di attuazione che dovranno comunque avere



caratteristiche di provvisorietà e di facile rimozione; sono consentiti solo interventi di sistemazione, di miglioramento del verde esistente, di messa a dimora di nuove essenze arboree tipiche dell'ambiente e del paesaggio locale; tale piano dovrà comunque essere redatto previa analisi comparata delle valenze esistenti di tipo floristico, faunistico, geologico, idrogeologico, onde incrementare il patrimonio naturale preesistente in coerenza con l'esistente.

Art. 3.20/bis – Aree destinate a verde privato – VPR –

Le aree identificate con specifico retino sulle tavole dello strumento urbanistico generale sono aree ad esclusivo uso privato annesse alle abitazioni principali del proprietario; su tali aree non è ammessa alcun tipo di costruzione stabile o provvisoria; tali aree potranno essere solo piantumate con essenze autoctone ai fini dell'incremento del patrimonio arboreo;

CAPO IV - ZONE PRODUTTIVE E COMMERCIALI

Art. 3.21 - Zone destinate a strutture e impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale, ricettivo-alberghiere

1) Sono destinate ad edifici, impianti ed attrezzature per attività industriale, artigianale, commerciale, ricettivo-alberghiere.

L'attuazione fa specifico riferimento all'art. 3.03 bis.

2) E' consentita inoltre la installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti alla industria, uffici e mostre connessi alle attività commerciali. E' consentita l'edificazione dell'abitazione per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti nella misura del 10% della superficie coperta e con massimo di 150 mq di superficie utile per ogni edificio.

3) In tali zone sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura e non sono consentiti impianti per lo scarico di fognature o pozzi di acque e rifiuti che sono comunque nocivi per la salute dei cittadini o per l'agricoltura.

4) le grandi strutture di vendita possono essere insediate solo a seguito di specifica procedura da eseguire in conformità alle disposizioni della L.R. 27/2009 sul commercio e del relativo Regolamento attuttivo n.1 del 2/3/2015, oltre che, qualora applicabile, della L.R. 3/2012 sulla Verifica di impatto Ambientale.

Art. 3.21 /bis- Zone industriali e artigianali di completamento D1

1) La destinazione d'uso è quella per impianti e attrezzature funzionali all'attività artigianale e industriale. L'attuazione fa specifico riferimento all'art. 3.03 bis.



2) Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto salvo che per le aree delimitate da specifico tratteggio, per le quali è imposto l'intervento attraverso piano urbanistico preventivo esteso al comparto individuato, applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:

a) Sm = superficie minima di intervento mq. 1.000, ovvero superficie del lotto quale risulta alla data di adozione del P.R.G. nel caso che sia inferiore alla misura suddetta.

b) Rapporto massimo di copertura 0,60 mq./mq.

c) Parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.

d) Distanza: non inferiore a quanto previsto dal D.M. del '68 e comunque pari o maggiore all'altezza max di prospetto del fabbricato sul rispettivo confine con un minimo di 5 ml.; verso le strade pari o maggiore alla altezza max del prospetto del fabbricato con un minimo di ml. 10,00.

e) Altezza max = ml. 10,50, nel rispetto del D.M. del '68, fatta eccezione per manufatti tecnologico quali silos, camini, etc.

3) E' ammesso l'ampliamento delle strutture edilizie preeistenti, con le modalità e regolamentazioni delle nuove costruzioni.

4) 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.

5) Per la zona "Sadam" a sud della Ferrovia a nord della S.S. 485 è prescritto piano urbanistico di iniziativa pubblica esteso all'intera area definita da specifico tratteggio; in tale area all'interno dell'ambito tratteggiato del nuovo comparto, la dislocazione degli standards non ha valore prescrittivo, fatte salve le loro quantità.

Art. 3.21/ter - Zone industriali e artigianali di completamento D1/a

Le aree identificate sono quelle che ricomprendono immobili già edificati, non inseriti in specifiche zonizzazioni nel P.R.G. che recapitano su aree totalmente o parzialmente vincolate da P.P.A.R. ;

la identificazione come zona regolata dalle presenti norme consente la possibilità agli edifici esistenti per la sola: manutenzione ordinaria;

manutenzione straordinaria;

restauro e risanamento conservativo;

ristrutturazione edilizia e consolidamento statico;

che non alterino la sagoma ed il volume degli edifici esistenti (ai sensi dell'art. 60, p. 6 delle N.T.A. del P.P.A.R.)

Per quanto precede, le richieste dovranno essere accompagnate da idonea documentazione fotografica e rilevamenti accurati per la constatazione dell'esistente, oltre alla documentazione progettuale prevista dal REC.

Art. 3.22 - Zone industriali e artigianali di espansione D2

1) La destinazione d'uso è quella per impianti e attrezzature funzionali all'attività artigianale e industriale anche per attività di autotrasporto, spedizione e servizi collegati.

L'attuazione fa specifico riferimento all'art. 3.03 bis.

2) In tali zone il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:

a) Sm = superficie minima di intervento = area continua individuata sulle tavole del P.R.G., da apposita campitura.

b) Rapporto massimo di copertura 0,60 mq./mq.

c) Parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.



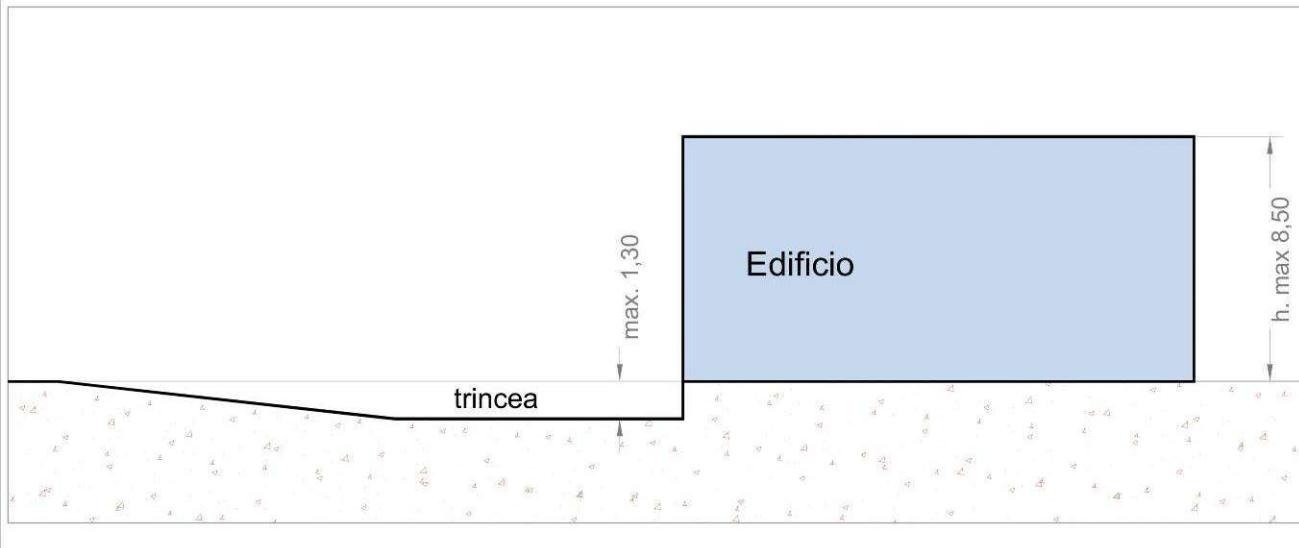
- d) Aree per opere di urbanizzazione secondaria = 10% superficie territoriale.
- e) Distanza: non inferiore a quanto previsto dal D.M. del '68 e comunque pari o maggiore all'altezza max di prospetto del fabbricato sul rispettivo confine con un minimo di 5 ml.; verso le strade pari o maggiore alla altezza max del prospetto del fabbricato con un minimo di ml. 10,00.
- f) Altezza max = mt. 10,50, nel rispetto del D.M. del '68.
- 3) L'area relativa al piano di intervento urbanistico preventivo può essere suddivisa in lotti di superficie non inferiore a mq. 2.000.
- 4) Per l'area zonizzata a sud dall'Abbadia e posta in adiacenza all'asse di raccordo autostradale, dovrà essere assoggettata a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e si dovranno verificare e mantenere i canali visuali verso l'Abbadia con opportuna localizzazione delle aree inedificate o destinate agli standards. Al fine di salvaguardare le residue visuali verso la chiesa si SS. Annunziata, le altezze massime dovranno essere mantenute entro ml 6,00.

Art. 3.22/bis - Zone industriali e artigianali di espansione D2 – lottizzazione “M3”

- 1) La destinazione d'uso è quella per impianti e attrezzature funzionali all'attività artigianale e industriale anche per attività di autotrasporto, spedizione e servizi collegati.
L'attuazione fa specifico riferimento all'art. 3.03 bis.
- 2) In tali zone il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:
- a) Sm = superficie minima di intervento = area continua individuata sulle tavole del P.R.G., da apposita campitura.
 - b) Rapporto massimo di copertura 0,60 mq./mq. X Sf (superficie fondiaria)
In caso di fusione dei lotti 1-2-3-4 il Rapporto massimo di copertura del lotto così ottenuto sarà pari a 0,20 mq/mq x Sf (superficie fondiaria), fermo restando il rispetto delle distanze minime come indicate nella successiva lettera e).
 - c) Parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.
 - d) Aree per opere di urbanizzazione secondaria = 10% superficie territoriale.
 - e) Distanza: non inferiore a quanto previsto dal D.M. del '68 e comunque pari o maggiore all'altezza max di prospetto del fabbricato sul rispettivo confine con un minimo di 5 ml.; verso le strade pari o maggiore alla altezza max del prospetto del fabbricato con un minimo di ml. 10,00.
 - f) Altezza max = mt. 10,50, nel rispetto del D.M. del '68.
- 3) L'area relativa al piano di intervento urbanistico preventivo può essere suddivisa in lotti di superficie non inferiore a mq. 2.000.
- 4) Per l'area zonizzata a sud dall'Abbadia e posta in adiacenza all'asse della Superstrada Civitanova Marche-Foligno, dovrà essere assoggettata a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e si dovranno verificare e mantenere i canali visuali verso l'Abbadia con opportuna localizzazione delle aree in edificate o destinate agli standards.
In particolare, oltre alle destinazioni prescritte nell'area, potranno essere previsti attività logistiche e di servizio alle imprese.
Al fine di salvaguardare le residue visuali verso la chiesa di SS. Annunziata, le altezze massime dovranno essere mantenute entro ml 8,50.
Nel caso della soluzione con accorpamento dei lotti 1, 2, 3, e 4, al fine di agevolare le operazioni di scarico merci, in corrispondenza delle stesse aree è consentita un'altezza massima di ml. 9,80, fermo restando per tutti gli altri lati del fabbricato il rispetto dell'altezza massima di ml. 8,50, misurata dal piano di sistemazione definitiva del terreno, come da seguente schema esplicativo.



Sezione indicativa dell'altezza max. realizzabile



Nella fase esecutiva dell'intervento di cui all'oggetto si dovrà considerare che, relativamente alla Superstrada Civitanova Marche-Foligno, la distanza da osservarsi nella edificazione, a partire dall'attuale posizione del guardrail e da misurarsi in proiezione orizzontale è stabilita in 40 ml (tipologia B ai sensi del D.M. 1404/68).

Facendo propri ed applicando i seguenti rilievi formulati dalla Provincia di Macerata con Deliberazione del Sub Commissario Prefettizio n° 5 del 12/01/2011 e, conseguentemente, con le seguenti specifiche:

- a) ai sensi del rilievo n.1, le NTA del PRG vigente relativamente agli interventi in zona agricola, limitatamente all'area in oggetto, dovranno essere integrate con una frase che illustri le limitazioni di trasformazione previste per le aree inondabili all'art.9 delle NTA del vigente PAI;
- b) ai sensi del rilievo n.4 in considerazione che il Canale Molinetto pur essendo per la sua funzione acqua pubblica, un corso d'acqua, diverso da fiumi e torrenti, non inscritto negli elenchi delle acque pubbliche, non può essere tutelato paesaggisticamente ai sensi della L.431/85 (Legge Galasso). Pertanto l'ambito di tutela paesaggistica L.431/85 (Legge Galasso), previsto dal PRG vigente, non dovrà essere ripristinato;
- c) ai sensi del rilievo n. 5, integrare l'art. 3.21 comma 4) delle NTA del PRG con la seguente frase: "Il quantitativo di verde pubblico da cedere al Comune, compreso nel verde biomassa, non potrà in nessun modo essere modificato da verde boscato o siepi, a verde per il gioco o lo sport, e a maggior ragione monetizzato";
- d) ai sensi del rilievo n. 7, integrare l'art. 3.21 comma 4) delle NTA del PRG con la seguente frase: "Il verde biomassa dovrà essere localizzato ad una distanza non inferiore ai 20,00 mt dalla Superstrada S.S. n.77 "della Val di Chienti, e dovrà essere localizzato all'interno dei lotti privati";
- e) ai sensi del rilievo n. 8, integrare l'art. 3.21 comma 4) delle NTA del PRG con la seguente frase: "Il progetto del verde, all'interno della fascia di rispetto di 10 mt di cui (R.D. del 11/12/1933 n.1775) del Canale Molinetto, dovrà essere finalizzato al mantenimento dell'attuale carattere di naturalità, alla salvaguardia della biodiversità e al suo potenziamento come corridoio ecologico, oltre a minimizzare e compensare gli impatti, sia paesaggistici che quelli acustici e quelli derivanti dalle eventuali polveri sottili provenienti dalle attività svolte e dalla nuova viabilità";



- f) ai sensi del rilievo n. 9, integrare l'art. 3.21 comma 4) delle NTA del PRG con la seguente frase: "All'interno della nuova zona produttiva-artigianale D2 dovrà essere realizzato un impianto di depurazione autonomo con soluzioni efficienti che garantiscano il rispetto delle emissioni di cui alle tabelle dell'allegato 5 del D.Lgs. n°152/2006";
- g) ai sensi del rilievo n. 10, integrare l'art. 3.21 comma 4) delle NTA del PRG con la seguente frase: "Il pozzo per l'approvvigionamento idrico, non più utilizzato presente nell'area oggetto di variante urbanistica, dovrà essere chiuso e messo in sicurezza";
- h) ai sensi del rilievo n. 11, integrare l'art. 3.21 comma 4) delle NTA del P.R.G. con la seguente frase: "Ricadendo l'area di variante all'interno del perimetro provvisorio relativo al sito di interesse nazionale del basso bacino del fiume Chienti individuato ai sensi del D.M. 471/1999 con D.M. 26/02/2003, l'attuazione degli interventi soggetti a permesso a costruire, esclusi quelli all'interno della previsione D2, potrà avvenire solo successivamente all'approvazione, da parte dei competenti organi, dei risultati del prescritto piano di caratterizzazione e dell'eventuale bonifica del sito ove risulti necessaria. - Per tutti gli interventi che si dovranno o potranno realizzare (nuova viabilità, eventuali interventi edificatori nelle zone agricole dove verrà tolto il vincolo di inedificabilità) dovranno essere fornite adeguate informazioni, circa le procedure in itinere, al Ministero dell'Ambiente ed, eventualmente, coinvolgerlo nelle stesse.

Art. 3.22/tris - Zone industriali e artigianali di espansione D2/a

- 1) La destinazione d'uso è quella per impianti e attrezzature funzionali all'attività artigianale di servizio alla residenza e commerciale per medie strutture inferiore a 400 mq di superficie di vendita.
L'attuazione fa specifico riferimento all'art. 3.03 bis.
- 2) In tali zone il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:
 - a) Sm = superficie minima di intervento = area continua individuata sulle tavole del P.R.G., da apposita campitura.
 - b) Rapporto massimo di copertura 0,60 mq./mq.
 - c) Parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.
 - d) Aree per opere di urbanizzazione secondaria = 10% superficie territoriale.
 - e) Distanza: non inferiore a quanto previsto dal D.M. del '68 e comunque pari o maggiore all'altezza max di prospetto del fabbricato sul rispettivo confine con un minimo di 5 ml.; verso le strade pari o maggiore alla altezza max del prospetto del fabbricato con un minimo di ml. 10,00.
 - f) Altezza max = mt. 7,50.
- 3) L'area relativa al piano di intervento urbanistico preventivo può essere suddivisa in lotti di superficie non inferiore a mq. 2.000.
- 4) Si prescrivono tipologie costruttive non in contrasto con l'identità dei luoghi e con la vicina Chiesa del Crocifisso.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- Nella variante n. 3 si prescrive di regolamentare, prima dell'attuazione degli interventi, l'accesso dell'intersezione fra la strada provinciale S.P. 74 e la strada Contrada Cavallino;
- nella porzione del comparto classificata come "zona produttiva agricola" (art. 3.32 – 3.44 delle N.T.A.) e assoggettata al regime di "area di tutela dei beni extraurbani di valore architettonico ambientale – TBE", valgono le disposizioni dell'art. 3.47 delle N.T.A. del P.R.G. modificate.



- Per la zona “Crocifisso” va indicato che nella porzione d’area interessata dalla perimetrazione PAI R2-P2 gli interventi in essa ammessi dovranno essere soggetti al rispetto dei contenuti dell’art. 12 della N.A. del PAI e della DGR n. 982 del 08/08/2016 (aggiornamento PAI). Gli studi previsti dal comma 2 dell’art. 12 delle N.A. del PAI dovranno essere redatti sulla base di specifiche indagini geognostiche, prove in situ e/o di laboratorio ed escludere fenomeni di propensione al dissesto.

Art. 3.23 - Zone artigianali, industriali e commerciali (C.A.I.) di completamento D3

1) le destinazioni d’uso sono quelle inerenti alle attività industriali e artigianali, nonché ad attività commerciali per superfici di vendita superiori ai 400 mq.

L’attuazione fa specifico riferimento all’art. 3.03 bis.

2) Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto salvo che per le aree delimitate da specifico tratteggio, per le quali è imposto l’intervento attraverso piano urbanistico preventivo esteso al comparto individuato, applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:

- a) Sm = superficie minima di intervento mq. 1.000, ovvero superficie del lotto quale risulta alla data di adozione del P.R.G., nel caso che sia inferiore alla misura suddetta.
- b) Rapporto massimo di copertura 0,70 mq./mq.
- c) Parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.
- d) Distanza: non inferiore a quanto previsto dal D.M. del ‘68 e comunque pari o maggiore all’altezza max di prospetto del fabbricato sul rispettivo confine con un minimo di 5 ml.; verso le strade pari o maggiore alla altezza max del prospetto del fabbricato con un minimo di ml. 10,00.
- e) Altezza max = mt. 10,50, nel rispetto del D.M. del ‘68.

Con riferimento all’Area di variante denominata OA10 si ritiene la trasformazione urbanistica di che trattasi compatibile idraulicamente con il regime idraulico dei corsi d’acqua presenti nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- nella porzione di area oggetto di trasformazione interna alla perimetrazione individuata nel PAI dell’Autorità di Bacino Regionale delle Marche - aggiornamento 2016 approvato in linea tecnica con Decreto del Segretario Generale dell’Autorità di Bacino Regionale n. 49 del 27/07/2016 e approvato con DGR 982 del 08/08/2016 potranno essere realizzati esclusivamente gli interventi consentiti dalle Norme di Attuazione del PAI ed in particolare dagli artt. 7 e 9 delle stesse ai sensi di quanto stabilito dalla deliberazione richiamata con riferimento alle misure di salvaguardia da adottare nella presente fase approvativa del Piano,
- le acque superficiali provenienti dai terreni a monte del rilevato ferroviario dovranno essere opportunamente e preventivamente regimate e condotte al fosso Cunicchio, più prossimo, al fine di mitigare il rischio idraulico presente e certificato dal PAI – Aggiornamento 2016,
- ove si preveda la realizzazione di scarichi fognari, reflui o meteorici, in corso d’acqua demaniale dovrà essere acquisita la concessione idraulica ai sensi del RD 523/1904 e della L.R. 05/2006,
- nell’attuazione dell’intervento dovrà essere perseguito il principio di invarianza idraulica della trasformazione ai sensi della L.R. 22/2011 e DGR 53/2014.

Le presenti valutazioni dovranno essere indicate all’atto di adozione della variante urbanistica e, assieme alla documentazione tecnica prodotta, sono trasmesse alla Regione Marche-P.F. Difesa del



Suolo in esecuzione di quanto previsto dalla D.G.R. n.53/2014.

VENGANO RISPETTATE LE PRESCRIZIONI IMPARTITE DAGLI ENTI IN SEDE DI APPROVAZIONE DEFINITIVA (D.C.C. N. 50 DEL 27/10/2010) DELLA VARIANTE NORMATIVA AL P.R.G. – ZONA P.I.P. IN LOCALITA' MONTECOSARO SCALO E RIPORTATE NELLA DELIBERAZIONE DEL SUB COMMISSIONARIO PREFETIZIO CON I POTERI DELLA GIUNTA PROVINCIALE N. 50 DEL 25/08/2010 ED IN PARTICOLARE:

- parere favorevole della Regione Marche, Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo – Dott. Livio Campagnoli in sede di Conferenza dei Servizi del 10/07/1997, con la seguente prescrizione: “*in sede di progetto esecutivo dovranno essere eseguite apposite indagini geognostiche e geotecniche ai sensi del DM. 88 (norme tecniche per lo studio dei terreni e delle rocce”*
- parere del Settore Ambiente – V° Servizio Bonifiche-Via-Concessioni – rilasciato nella Conferenza dei Servizi del 12/02/2010, che recita “*.....omissis.....Tutto ciò premesso, si richiede di valutare attentamente la necessità di dare adeguate informazioni, circa le procedure in itinere, al Ministero dell'Ambiente ed, eventualmente, di coinvolgerlo nelle stesse anche in considerazione del fatto che:*

 - *il previsto cambio di destinazione d'uso comporta la necessità, a prescindere dalla presenza di pregressi insediamenti, di eseguire preventive ed accurate indagini finalizzate all'accertamento dell'assenza di contaminazione nel suolo, sottosuolo e nelle acque che il Ministero dell'Ambiente deve preventivamente approvare;*
 - *l'eventuale, successivo utilizzo delle aree (agricole e/o industriali), in ordine a modificazioni dei suoli o a lavori soggetti a permesso di costruire, rimane sempre subordinato a formale ed espressa valutazione per la restituzione ali usi legittimi da parte del Ministero dell'Ambiente, che si pronuncia attraverso l'emanaione di appositi decreti direttoriali”;*

- parere Arpam – nota n. 6964 del 22/02/2010 pervenuta con nota prot. 17392 del 01/03/2010: “*l'area oggetto della variante ricade all'interno della perimetrazione del sito di interesse nazionale del basso Bacino del Fiume Chienti /D.M. 26 FEBBRAIO 2003); si dovrà pertanto tenere presente quanto stabilito al punto 2) del verbale della Conferenza dei Servizi decisoria del 07/06/2006 e successivi. Per quanto riguarda la bonifica della falda del basso bacino del Fiume Chienti, si precisa che nell'area in esame, il progetto preliminare non prevede la realizzazione di alcun intervento”;*
- parere Asur, Zona Territoriale n. 8 – nota pervenuta con prot. n. 13834 del 17/02/2010 che recita: “*presa visione dei precedenti pareri espressi in merito alla variante in questione,omissis....., si forniscono le seguenti ulteriori prescrizioni:*

 1. *in considerazione della promiscuità di destinazione d'uso delle aree in questione è necessario che le attività produttive insalubri esistenti di nuova collocazione nella zona, ivi comprese quelle situate nella limitrofa zona di Morrovalle, adottino tutte le precauzioni atte a non creare danni, oltre che nell'ambiente, anche nella salute delle persone;*
 2. *dovranno essere indicati, dai soggetti competenti in materi ambientale, un piano di valutazione quali-quantitativa dell'impatto generato dalle attività di che trattasi sulla matrice ambiente e specifici piani di controllo ambientale;*
 3. *dovrà essere mantenuta un'adeguata distanza dalle attività insalubri esistenti dagli edifici residenziali o di servizio esistenti o da realizzare;*



4. *viabilità e impatto acustico dovranno essere rivalutati alla luce della destinazione d'uso effettiva dei singoli lotti al fine di evitare pericolose interferenze con le aree residenziali e di servizio;*
 5. *relativamente allo smaltimento delle acque reflue si ricorda che con nota prot. n. 231458-15/05/2008/R/MARCHE/GRM/TRA_08/P il servizio Ambiente della Regione Marche ha evidenziato la necessità che “le espansioni urbanistiche siano autosufficienti per il trattamento dei reflui urbani, nonché che non possano 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 gli insediamenti non collegabili all'impianto di depurazione centralizzato. Sarebbe pertanto opportuno che tutta la lottizzazione oggetto di variante, insieme all'analogo programma del Comune di Morrovalle, fosse servita da idoneo impianto di trattamento dei reflui in modo da garantire al massimo l'efficienza e la possibilità dei controlli”;*
- Dato atto che la variante in argomento a seguito della procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 del D.Lgvo 4/2008, è stata esclusa dalla VAS con determina dirigenziale n. 37 – 11° Settore/23.02.2010 con “l'indicazione che nella predisposizione della variante al vigente PIP, vengano rispettate le successive prescrizioni, ai fini di garantire un adeguato livello di protezione dell'ambiente e la compatibilità delle trasformazioni territoriali e urbane:
1. *I progetti relativi allo smaltimento delle acque dovranno essere predisposti in conformità alle disposizioni comunali e in ottemperanza alla normativa statale e regionale in materia, ed ottenere i preventivi nulla osta degli uffici competenti in materia.*
 2. *All'interno della perimetrazione del sito contaminato di interesse nazionale del Basso Bacino del Fiume Chienti, individuato con D.M. Ambiente del 26 Febbraio 2003, gli interventi di trasformazione urbanistica dovranno essere preceduti da caratterizzazione e soggetti a valutazione da parte del Ministero dell'Ambiente, come previsto dalle vigenti normative.*
 3. *Dovranno essere adottate tutte le soluzioni atte a garantire il rispetto dei parametri di emissione ed immissione acustica previsti dalla zonizzazione acustica comunale e garantire le normative di sicurezza vigenti in ottemperanza alla normativa statale e regionale in materia.*
 4. *A prevenzione e protezione dell'inquinamento atmosferico dovranno essere garantite dotazioni tecnologiche e ambientali opportunamente dimensionate, in modo da ridurre al minimo l'impatto sull'ambiente, e tali da costituire entrambe opere di urbanizzazione primaria. Quale riferimento si applicheranno i criteri dell'allegato b del PTC, con le relative indicazioni progettuali circa le citate dotazioni ambientali e tecnologiche e con le relative misure compensative dell'inquinamento prodotto.*
 5. *Dovranno essere ottemperate le indicazioni e prescrizioni impartite dagli Enti nei relativi pareri”.*

Art. 3.23/bis - Zone artigianali, industriali e commerciali (C.A.I.) di completamento D3i



L'insediamento nelle aree P.I.P. è consentito solo ad imprese artigianali ed industriali; è consentita la collocazione di industrie insalubri solo se accompagnata dalla dimostrazione grafica di una loro distanza da edifici di edilizia residenziale uguale o maggiore di ml. 150,00 , nel rispetto dell'art. 216 del Testo Unico delle Leggi sanitarie sotto riportato:

"Art. 216

Le manifatture o fabbriche che producono vapori, gas o altre esalazioni insalubri o che possono riuscire in altro modo pericolose alla salute de gli abitanti sono indicate in un elenco diviso in due classi.

La prima classe comprende quelle che debbono essere isolate nelle campagne e tenute lontane dalle abitazioni; la seconda, quelle che esigono speciali cautele per la incolumità del vicinato.

L'elenco di cui al D.M. 5 settembre 1994, serve di norma per l'esecuzione delle presenti disposizioni.

Le stesse norme stabilite per la formazione dell'elenco sono seguite per iscrivervi ogni altra fabbrica o manifattura che posteriormente sia riconosciuta insalubre.

Una industria o manifattura la quale sia inserita nella prima classe, può essere permessa nell'abitato, quante volte l'industriale che l'esercita provi che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il suo esercizio non reca nocimento alla salute del vicinato.

Chiunque intende attivare una fabbrica o manifattura, compresa nel sopra indicato elenco, deve quindici giorni prima darne avviso per iscritto al podestà, il quale, quando lo ritenga necessario nell'interesse della salute pubblica, può vietarne la attivazione o subordinarla a determinate cautele. "

Si applicano le seguenti prescrizioni e indici:

Sm = superficie minima di intervento = lotto identificato nelle planimetrie di progetto, con superficie minima mq. 1500;

Rapporto massimo di copertura = 60%

Altezza massima dei fabbricati = ml. 10,50

Distanze dalle strade di penetrazione = ml. 7,50

Distanze dalle strade di distribuzione = ml. 5,00

Distanze dai confini di proprietà e di zona = 1/2 dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00;

Indice fondiario = 3 mc/mq.

Indice di piantumazione = 1 pianta ad alto fusto ogni 50 mq. superficie coperta

Parcheggi = per la destinazione lavorativa = 5 mq/100 mc

per la destinazione commerciale = 100 mq/100 mq di superficie destinata a tale scopo.

In aggiunta alla piantumazione di cui sopra, dovranno mettersi a dimora n. 1 pianta ogni 50 mq. di parcheggio.

Rapporti percentuali da rispettare nella edificazione:

le superfici adibite alla lavorazione (laboratori, magazzini, servizi igienici per addetti) non potranno essere minori del 70% dell'intera superficie del fabbricato; le superfici adibite ad uffici non potranno avere una estensione maggiore del 25% delle superfici totali del fabbricato; non è consentita la edificazione di una residenza a servizio della attività principale; è consentita la accorpabilità dei lotti senza variazione della



lottizzazione; e' consentita la accorpabilità volumetrica senza variazione della lottizzazione; e' consentita la destinazione a commercializzazione dei prodotti propri per una superficie non maggiore del 5% della superficie totale del fabbricato, con un massimo di mq. 150,00

In caso di accorpamento, tutte le superfici sopra identificate possono essere sommate per il numero di fabbricati o lotti accorpati.

I parcheggi a servizio del fabbricato dovranno rispondere alle diverse destinazioni previste, distinguendo quelle a servizio dei laboratori, delle residenze, delle superfici commerciali, rispettando le disposizioni in materia così come definite dal vigente regolamento edilizio e dalla legge 122/89.

Per la verifica di rispondenza, oltre alle documentazioni obbligatorie previste dal regolamento edilizio comunale, dovrà essere prodotta dal progettista una specifica scheda con tutte le volumetrie realizzate, le superfici previste e i rapporti percentuali definiti dal progetto, fra destinazione parziale e totale dell'edificio, accorpandole per tipologia di destinazione.

Ai fini della tutela dall'inquinamento, i manufatti produttivi dovranno essere dotati di impianti di trattamento dei reflui adeguati alla tipologia delle lavorazioni e delle eventuali emissioni in atmosfera, si da ricondurre i parametri entro le soglie previste dalle normative vigenti.

Con riferimento all'Area di variante denominata OA10 si ritiene la trasformazione urbanistica di che trattasi compatibile idraulicamente con il regime idraulico dei corsi d'acqua presenti nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- nella porzione di area oggetto di trasformazione interna alla perimetrazione individuata nel PAI dell'Autorità di Bacino Regionale delle Marche - aggiornamento 2016 approvato in linea tecnica con Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Regionale n. 49 del 27/07/2016 e approvato con DGR 982 del 08/08/2016 potranno essere realizzati esclusivamente gli interventi consentiti dalle Norme di Attuazione del PAI ed in particolare dagli artt. 7 e 9 delle stesse ai sensi di quanto stabilito dalla deliberazione richiamata con riferimento alle misure di salvaguardia da adottare nella presente fase approvativa del Piano,
- le acque superficiali provenienti dai terreni a monte del rilevato ferroviario dovranno essere opportunamente e preventivamente regimate e condotte al fosso Cunicchio, più prossimo, al fine di mitigare il rischio idraulico presente e certificato dal PAI – Aggiornamento 2016,
- ove si preveda la realizzazione di scarichi fognari, reflui o meteorici, in corso d'acqua demaniale dovrà essere acquisita la concessione idraulica ai sensi del RD 523/1904 e della L.R. 05/2006,
- nell'attuazione dell'intervento dovrà essere perseguito il principio di invarianza idraulica della trasformazione ai sensi della L.R. 22/2011 e DGR 53/2014.

Le presenti valutazioni dovranno essere allegate all'atto di adozione della variante urbanistica e, assieme alla documentazione tecnica prodotta, sono trasmesse alla Regione Marche-P.F. Difesa del Suolo in esecuzione di quanto previsto dalla D.G.R. n.53/2014.

VENGANO RISPETTATE LE PRESCRIZIONI IMPARTITE DAGLI ENTI IN SEDE DI APPROVAZIONE DEFINITIVA (D.C.C. N. 50 DEL 27/10/2010) DELLA VARIANTE NORMATIVA AL P.R.G. – ZONA P.I.P. IN LOCALITA' MONTECOSARO SCALO E RIPORTATE NELLA DELIBERAZIONE DEL SUB COMMISSARIO PREFETIZIO CON I POTERI DELLA GIUNTA PROVINCIALE N. 50 DEL 25/08/2010 ED IN PARTICOLARE:

- parere favorevole della Regione Marche, Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo – Dott. Livio Campagnoli in sede di Conferenza dei Servizi del 10/07/1997, con la seguente prescrizione: “*in sede di progetto esecutivo dovranno essere eseguite apposite indagini geognostiche e geotecniche ai sensi del DM. 88 (norme tecniche per lo studio dei terreni e delle rocce”*



- parere del Settore Ambiente – V° Servizio Bonifiche-Via-Concessioni – rilasciato nella Conferenza dei Servizi del 12/02/2010, che recita “omissis*Tutto ciò premesso, si richiede di valutare attentamente la necessità di dare adeguate informazioni, circa le procedure in itinere, al Ministero dell'Ambiente ed, eventualmente, di coinvolgerlo nelle stesse anche in considerazione del fatto che:*

 - *il previsto cambio di destinazione d'uso comporta la necessità, a prescindere dalla presenza di pregressi insediamenti, di eseguire preventive ed accurate indagini finalizzate all'accertamento dell'assenza di contaminazione nel suolo, sottosuolo e nelle acque che il Ministero dell'Ambiente deve preventivamente approvare;*
 - *l'eventuale, successivo utilizzo delle aree (agricole e/o industriali), in ordine a modificazioni dei suoli o a lavori soggetti a permesso di costruire, rimane sempre subordinato a formale ed espressa valutazione per la restituzione ali usi legittimi da parte del Ministero dell'Ambiente, che si pronuncia attraverso l'emanaione di appositi decreti direttoriali”;*

- parere Arpam – nota n. 6964 del 22/02/2010 pervenuta con nota prot. 17392 del 01/03/2010: “*l'area oggetto della variante ricade all'interno della perimetrazione del sito di interesse nazionale del basso Bacino del Fiume Chienti /D.M. 26 FEBBRAIO 2003); si dovrà pertanto tenere presente quanto stabilito al punto 2) del verbale della Conferenza dei Servizi decisoria del 07/06/2006 e successivi. Per quanto riguarda la bonifica della falda del basso bacino del Fiume Chienti, si precisa che nell'area in esame, il progetto preliminare non prevede la realizzazione di alcun intervento”;*
- parere Asur, Zona Territoriale n. 8 – nota pervenuta con prot. n. 13834 del 17/02/2010 che recita: “*presa visione dei precedenti pareri espressi in merito alla variante in questione,omissis....., si forniscono le seguenti ulteriori prescrizioni:*

 - 6. *in considerazione della promiscuità di destinazione d'uso delle aree in questione è necessario che le attività produttive insalubri esistenti di nuova collocazione nella zona, ivi comprese quelle situate nella limitrofa zona di Morrovalle, adottino tutte le precauzioni atte a non creare danni, oltre che nell'ambiente, anche nella salute delle persone;*
 - 7. *dovranno essere indicati, dai soggetti competenti in materi ambientale, un piano di valutazione quali-quantitativa dell'impatto generato dalle attività di che trattasi sulla matrice ambiente e specifici piani di controllo ambientale;*
 - 8. *dovrà essere mantenuta un'adeguata distanza dalle attività insalubri esistenti dagli edifici residenziali o di servizio esistenti o da realizzare;*
 - 9. *viabilità e impatto acustico dovranno essere rivalutati alla luce della destinazione d'uso effettiva dei singoli lotti al fine di evitare pericolose interferenze con le aree residenziali e di servizio;*
 - 10. *relativamente allo smaltimento delle acque reflue si ricorda che con nota prot. n. 231458-15/05/2008/R/MARCHE/GRM/TRA_08/P il servizio Ambiente della Regione Marche ha evidenziato la necessità che “le espansioni urbanistiche siano autosufficienti per il trattamento dei reflui urbani, nonché che non possano 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 gli insediamenti non collegabili all'impianto di depurazione centralizzato. Sarebbe pertanto opportuno che tutta la lottizzazione oggetto di variante, insieme all'analogo programma del Comune di Morrovalle, fosse servita da idoneo impianto di trattamento dei reflui in modo da garantire al massimo l'efficienza e la possibilità dei controlli”;*

- Dato atto che la variante in argomento a seguito della procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 del D.Lgvo 4/2008, è stata esclusa dalla VAS con determina dirigenziale n. 37 – 11° Settore/23.02.2010 con “*l'indicazione che nella predisposizione della variante al vigente PIP, vengano rispettate le successive prescrizioni, ai fini di garantire un adeguato livello di protezione dell'ambiente e la compatibilità delle trasformazioni territoriali e urbane:*



6. *I progetti relativi allo smaltimento delle acque dovranno essere predisposti in conformità alle disposizioni comunali e in ottemperanza alla normativa statale e regionale in materia, ed ottenere i preventivi nulla osta degli uffici competenti in materia.*
7. *All'interno della perimetrazione del sito contaminato di interesse nazionale del Basso Bacino del Fiume Chienti, individuato con D.M. Ambiente del 26 Febbraio 2003, gli interventi di trasformazione urbanistica dovranno essere preceduti da caratterizzazione e soggetti a valutazione da parte del Ministero dell'Ambiente, come previsto dalle vigenti normative.*
8. *Dovranno essere adottate tutte le soluzioni atte a garantire il rispetto dei parametri di emissione ed immissione acustica previsti dalla zonizzazione acustica comunale e garantite le normative di sicurezza vigenti in ottemperanza alla normativa statale e regionale in materia.*
9. *A prevenzione e protezione dell'inquinamento atmosferico dovranno essere garantite dotazioni tecnologiche e ambientali opportunamente dimensionate, in modo da ridurre al minimo l'impatto sull'ambiente, e tali da costituire entrambe opere di urbanizzazione primaria. Quale riferimento si applicheranno i criteri dell'allegato b del PTC, con le relative indicazioni progettuali circa le citate dotazioni ambientali e tecnologiche e con le relative misure compensative dell'inquinamento prodotto.*
10. *Dovranno essere ottemperate le indicazioni e prescrizioni impartite dagli Enti nei relativi pareri".*

Art. 3.23/ter - Zone artigianali, industriali e commerciali (C.A.I.) di completamento D3 - "IC" var. "OPERA PIA" (Via Don Bosco)

1) le destinazioni d'uso sono quelle inerenti alle attività industriali e artigianali, nonché ad attività commerciali per superfici di vendita superiori ai 400 mq.

L'attuazione fa specifico riferimento all'art. 3.03 bis.

2) Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto salvo che per le aree delimitate da specifico tratteggio, per le quali è imposto l'intervento attraverso piano urbanistico preventivo esteso al comparto individuato, applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:

a) Sm = superficie minima di intervento mq. 1.000, ovvero superficie del lotto quale risulta alla data di adozione del P.R.G., nel caso che sia inferiore alla misura suddetta.

b) Rapporto massimo di copertura 0,70 mq./mq.

c) Parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.

d) Distanza: Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano inter poste strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.

- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;

- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.



Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

e) *Altezza max = mt. 10,50, nel rispetto del D.M. del '68.*

3) Si effettua per intervento edilizio diretto ricorrendo al permesso convenzionato (IC) prevedendo all'interno del lotto gli spazi per il parcheggio pubblico (600 mq), come indicato nella D.C.C. n. 23/2016, secondo il DM 1444/68 e la normativa sul settore commercio LR 27/2009 e s.m. e i. e relativo regolamento attuativo n. 1/2015, da realizzarsi a cura e spese del soggetto attuatore e ceduti al Comune.

Il soddisfacimento dello standard a verde pubblico, secondo il DM 1444/68, è garantito dall'area destinata a VP - Verde Pubblico - e deve avere una superficie minima pari a 600 mq.

Sono garantite le adeguate superfici a parcheggio atte a supportare il carico urbanistico generato e le stesse saranno asservite all'uso pubblico per la quota parte prevista dalla normativa vigente.

4) Per la minimizzazione dell'impatto ambientale, è prevista la realizzazione di un edificio commerciale di superficie utile linda pari a circa 1.500 mq. All'interno dell'area non sono consentite attività insalubri o che possono creare "fastidio o nocimento" per le abitazioni limitrofe.

Il progetto di suolo interno all'area D3 non è prescrittivo né per l'edificio né per i parcheggi pubblici e privati, ma puramente indicativo.

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.

5) 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, poiché 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.



6) La destinazione d'uso dell'area circostante il pozzo inattivo, pavimentata e adibita all'esclusivo transito pedonale (marciapiede), pur se esterna alla recinzione del campo pozzi, assicura la protezione minima prevista dalla norma per le captazioni di acque sotterranee. Si dovrà in ogni caso consentire prelievi ed ispezioni sia da parte dell'ARPAM che della stessa APM Spa, oltre a garantire la possibilità di un eventuale futuro riutilizzo del pozzo inattivo.

Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- l'area circostante l'ubicazione del pozzo inattivo all'interno della D3, per un raggio di almeno 10 m, seppur non recintata, dovrà essere resa impermeabile ai fini della protezione della falda acquifera sottostante tramite soletta in cls dello spessore minimo di cm 15;

- si dovrà consentire, tramite un pozzetto con coperchio a tenuta e provvisto di dispositivo di chiusura a chiave, l'accesso al tubo-pozzo ai fini dell'effettuazione di prelievi per monitorare la falda negli anni a seguire;

- si dovrà consentire, prima dell'inizio dei lavori di urbanizzazione, la posa di un nuovo tubo per l'adduzione dell'acqua emunta dal pozzo alla centrale di sollevamento e, a tal fine, occorrerà avvisare l'APM con almeno 30 gg di anticipo sulla data di avvio del cantiere.

Ai sensi dell'art. 3.47 bis lettera C) delle NTA del PRG è fatto divieto di dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade.

7) 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.

8) Per gli interventi di mitigazione dell'impatto della nuova realizzazione, si prevede la realizzazione di una fascia di verde piantumata di larghezza pari a 1,5 m nella zona a nord con siepe sempreverde verso la zona residenziale ed il mantenimento di tutto il verde esistente che ricade all'interno della zona a verde pubblico e della zona ad Attrezzature pubbliche e comuni AC; non dovranno essere diminuite le superfici a verde naturale né l'abbattimento di specie vegetali protette rispetto a quanto già previsto nel PRG. Dovranno essere ridotte al minimo le superfici impermeabili in modo da mantenere migliori condizioni microclimatiche all'interno dell'insediamento urbano.

Per i parcheggi, in merito alla piantumazione, dovrà essere rispettato l'art. 62 del REC.

9) Per l'inclusione dell'area nel Sito del Basso Bacino del Chienti derubricato con DM 11/01/2013 a Sito di Interesse Regionale, preliminarmente all'avvio di qualsiasi modifica dello stato dei luoghi è necessario eseguire preventive ed accurate indagini finalizzate all'accertamento dell'assenza di contaminazione nel suolo, sottosuolo e nelle acque di falda e, ove risultino dei superamenti delle CSC, per i relativi valori di riferimento, procedere ai sensi dell'art. 242 del D.lgs. 152/2006. Pertanto, l'eventuale, successivo utilizzo delle aree, in ordine a modificazioni dei suoli o a lavori edilizi soggetti a permesso di costruire, rimane subordinato a formale espressa valutazione per la restituzione agli usi legittimi da parte della Regione Marche ovvero il Comune, a seguito delle disposizioni di cui all'art. 24, L.R. n. 29/11/2013 n. 44.

10) 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.



- 11) 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.
- 12) Dovranno essere osservate le prescrizioni dei pareri di cui alle D.D.n. 386 dell'11/11/2004 e D.D.n. 197 del 02.07.2009, e quelle contenute al paragrafo 9 - Conclusioni dell'elaborato Indagine di fattibilità Geologica –Geotecnica del Geol. M.Basili Dicembre 2014.
- 13) Per l'accesso all'area, vista l'adiacenza alla SP 78, si prescrive di acquisire il parere del Settore Viabilità della Provincia di Macerata.

Art. 3.23/quater - Zone artigianali di completamento D3P

- 1) le destinazioni d'uso sono quelle inerenti alle attività artigianali, nonché ad attività commerciali
L'attuazione fa specifico riferimento all'art. 3.03 bis.

2) Obbligatoria la lottizzazione, con esclusione dei lotti residuali non contornati da specifico tratteggio, i quali sono sottoposti ad intervento edilizio diretto. Dovranno essere riservate aree per attrezzature collettive, verde pubblico e parcheggi (oltre agli spazi per sedi viarie) in misura non inferiore al 10% dell'intera superficie di lottizzazione.
E' ammessa la costruzione di abitazioni nell'ambito di un complesso avente destinazione produttiva, sempre che il volume complessivo della parte edificata avente destinazione abitativa, non superi i 500 mc., con un rapporto massimo di 1/3 della superficie produttiva.
E' ammessa deroga alla altezza massima fino a ml 20 per particolari strutture industriali (camini, serbatoi, simili).
Destinazione: laboratori artigianali; l'abitazione per i proprietari fino ad una volumetria max. 500 mc.

a) Superfici minime lotto mq 800
b) Rapporto massimo di copertura 0,60 mq./mq.
c) Parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E. - standards pari a quanto disposto dal DM 1444/68.
d) Distanza: non inferiore a quanto previsto dal D.M. del '68 e comunque pari o maggiore all'altezza max di prospetto del fabbricato sul rispettivo confine con un minimo di 5 ml.; verso le strade pari o maggiore alla altezza max del prospetto del fabbricato con un minimo di ml. 10.00.
e) Altezza max = mt. 7,00.
f) Indice di piantumazione 1 albero ogni 50 mq di sup. coperta.

Nell'area in adiacenza alle zone B2 e AC, delimitata da specifico comparto denominata "area Giorgini" è determinata la previsione di costruzione di un ponte di collegamento con via Fermana. Nel progetto del piano di attuazione, nell'ambito delle somme per urbanizzazioni primarie a queste afferenti, dovrà essere resa disponibile una cifra corrispondente alla costruzione del ponte previsto e a carico del privato, da rendere disponibile e utilizzare, ove tale struttura fosse stata già realizzata dall'Ente Pubblico, ai fini del miglioramento della viabilità Comunale.

Art. 3.24 - Zone artigianali industriali e commerciali (C.A.I.) di espansione

D4

- 1) La destinazione d'uso è quella per impianti e attrezzature funzionali alle attività artigianali e commerciali.
L'attuazione fa specifico riferimento all'art. 3.03 bis.



2) Le attività commerciali possono essere insediate in tali aree se prevedono una superficie di vendita superiore ai 400 mq.

3) Il P.R.G. si attua tramite intervento urbanistico preventivo applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:

- a) Lotto minimo = 1.000 mq.
- b) Q = rapporto max copertura 60%.
- c) Parcheggi: vedi art. 59 Titolo XII del R.E.
- d) Distanza: non inferiore a quanto previsto dal D.M. del '68 e comunque pari o maggiore all'altezza max di prospetto del fabbricato sul rispettivo confine con un minimo di 5 ml.; verso le strade pari o maggiori alla altezza max del prospetto del fabbricato con un minimo di ml. 10,00.
- e) Altezza max = mt. 10,50, nel rispetto del D.M. del '68.
- g) Aree per urbanizzazioni secondarie = 10 % della superficie territoriale.

4) Area di intervento Maggiola

- Le attività produttive D4, se insalubri di II^o classe, non dovranno creare nocumento alle aree residenziali
Pertanto dovranno essere usati idonei accorgimenti per evitare eventuali inconvenienti igienico/industriali.
- Non sono permesse attività classificabili insalubri di I^o classe.
- Tutti gli interventi di urbanizzazione dovranno essere completati prima dell'uso degli immobili.
- Deve essere rispettata la vigente normativa sull'inquinamento acustico, elettromagnetico a tutela della salute dei cittadini, con particolare riferimento alla preesistente presenza di un elettrodotto nell'area Maggiola 1
- Le nuove costruzioni e le ristrutturazioni devono prevedere edifici ad alta efficienza energetica senza che siano negativamente condizionati i requisiti igienico-sanitari e di sicurezza abitativa.
- Fino a quando il Comune di Montecosaro non sarà dotato di impianto di depurazione dei reflui le espansioni urbanistiche devono essere autosufficienti per il trattamento dei reflui, per cui dovranno essere prescritte soluzioni "efficienti" che consentano il rispetto delle prescrizioni di cui all'all. 5 del dlgs 152/06 per gli insediamenti non collegabili all'impianto di depurazione centralizzato.
- Dovrà essere impiantata, nel lato verso il Fosso Cantagallo, una fascia di verde costituita da alberi ad alto fusto e siepi, tutti di specie autoctona, atta a realizzare un graduale passaggio fra naturale e costruito, nonché a consentire il passaggio delle specie animali.
- La realizzazione degli interventi di trasformazione edilizia e dei suoli potrà avvenire solo successivamente all'approvazione, da parte dei competenti organi, dei risultati del prescritto piano i caratterizzazione, dell'eventuale bonifica del sito, ove risulti necessaria, e alla restituzione agli usi legittimi delle aree da parte della Regione Marche in quanto l'area in questione ricade all'interno della perimetrazione del sito del Basso Bacino del Fiume Chienti, istituito con D.M. Ambiente del 26 Febbraio 2003.
- Per l'area Maggiola 1 in sede di piano attuativo la superficie verde biomassa va ricalcolata in base all'effettivo scenario proposto.



- Prima della realizzazione degli interventi dovrà essere richiesto il parere dell’Ente gestore dell’elettrodotto in merito alla distanza da tenere rispetto allo stesso, che attraversa l’area.
- In sede di redazione del piano attuativo dovranno essere progettate le opere di regimazione delle acque superficiali e di smaltimento di quelle reflue; dovranno, inoltre, essere previste le misure compensative più idonee, in relazione alle caratteristiche stratigrafiche e geomeccaniche dei terreni presenti nell’area, atte al mantenimento dell’invarianza idraulica della trasformazione.
- Nel caso in cui lo smaltimento delle acque meteoriche e reflue avvenga mediante corso d’acqua pubblico è necessario che sia preventivamente acquisita la necessaria concessione idraulica ai sensi del RD 523/1904 e L.R. 05/2006.

5) Area di intervento – Piano di Lottizzazione “Maggiola Est”

- Comparto D4-1, della superficie di 8.470 mq, il cui perimetro coincide con la porzione della proprietà individuata al Catasto Terreni del Comune di Montecosaro alla particella n.1347 del Foglio n.24;
- Comparto D4-2, della superficie di 845 mq, il cui perimetro coincide con la porzione della proprietà individuata al Catasto Terreni del Comune di Montecosaro alla particella n.1132 del Foglio n.24.
- L’individuazione di n.2 compatti presuppone che gli stessi possano essere attuati in tempi diversi, e per tale motivo nelle N.T.A. del Piano di Lottizzazione viene previsto che la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria (viabilità e allaccio alle reti per la fornitura dei pubblici servizi) e la realizzazione delle stesse avvengano contemporaneamente all’attuazione di uno dei due compatti.
- L’attuazione del Piano di Lottizzazione “Maggiola est” – D4 avverrà attraverso due fasi e nello specifico la prima fase interesserà il Comparto D4-1, mentre l’attuazione del Comparto D4-2 sarà realizzata in una seconda fase.
- Il progetto del Piano di Lottizzazione prevede per il Comparto D4-1 la definizione di aree a diversa destinazione d’uso, come di seguito elencate e descritte:
- - area per la viabilità (strade e marciapiedi) della lottizzazione di superficie pari a 675,0 mq; tale viabilità risulta costituita da una strada e relativi marciapiedi con accesso dalla strada comunale di via Della Maggiola, che conduce fino al lotto destinato all’edificazione (Lotto n.1), e risulta inserita tra l’area destinata alle Opere



per Urbanizzazione secondaria adiacente al verde pubblico (lato est) e le aree verdi lungo il perimetro del Comparto D4-2 e l'area destinata a parcheggio pubblico (lato ovest);

- - area destinata alle Opere per Urbanizzazione secondaria di superficie pari a 850,0 mq (superiore al 10% della Superficie territoriale del Comparto D4-1 come previsto dall'articolo 3.24 delle Norme Tecniche di Attuazione), ubicata a est della strada di Lottizzazione;
- - aree destinate a Verde Pubblico (aree per standard urbanistici prevista dall'articolo n.5 del D.M. 144/68) di superficie complessiva pari a 565,0 mq, collocate lungo il confine interno alla Lottizzazione del Comparto D4-2 e lungo il confine del Lotto n.1 in corrispondenza dell'area destinata alle Opere per Urbanizzazione secondaria;
- - area destinata a Parcheggio Pubblico (aree per standard urbanistici prevista dall'articolo n.5 del D.M. 144/68) di superficie complessiva pari a 1.910,0 mq, situata lungo il confine ovest del Comparto D4-1;
- - area destinata all'edificazione con destinazione d'uso mista (commerciale-artigianale), costituita dal Lotto n.1, con superficie fondiaria pari a 4.470,0 mq e una potenzialità edificatoria pari 3.000,0 mq di Superficie Utile Lorda a destinazione d'uso commerciale e 750,0 mq di Superficie Utile Lorda a destinazione d'uso artigianale.
- Alla luce di quanto sopra, per quanto concerne la definizione delle destinazioni d'uso, le aree inserite all'interno del Piano di Lottizzazione, risultano suddivise secondo le superfici parziali di cui alla seguente tabella:

- Tabella B

DESTINAZIONE D'USO	Superficie (mq)
OO.UU. primaria - Strade	675
OO.UU. primaria - Parcheggi	1.910
OO.UU. primaria – Verde Pubblico	565
Superficie Opere Urbanizzazione secondaria	850



Superficie fondiaria commerciale - artigianale	4.470
	9.315

- Il Decreto Ministeriale n.1444 del 2 aprile 1968, all'articolo 5 (Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi), prevede che: “i rapporti massimi di cui all'art 17 della legge n 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:

- 1) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;
- 2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie linda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765)”.

La superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non inferiore al 10% dell'intera superficie (ST) prevista dall'articolo 5 – punto 1 del D.M. n.1444/68, è stata prevista dal progetto del piano di Lottizzazione in corrispondenza dell'angolo sud-est e presenta una superficie di 850,0 mq superiore a quella minima prevista pari a 847,0 mq.

Considerando che il lotto edificabile (Lotto n.1), della Superficie fondiaria di 4.470,0 mq, ha una potenzialità edificatoria massima di 3.000,0 mq di Superficie Utile Lorda (SUL) a destinazione d'uso commerciale e di 750,0 mq di Superficie Utile Lorda (SUL) a destinazione d'uso artigianale, la verifica del rispetto della dotazione minima di standard urbanistici prevista dall'articolo 5 – punto 2 del D.M. n.1444/68 (80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi ogni 100 mq di superficie linda di pavimento di edifici previsti), considerando una Superficie Utile Lorda massima edificabile di progetto a destinazione d'uso commerciale pari a 3.000,0 mq, risulta dalla seguente tabella:



- Tabella C

		Minima	Progetto
	mq/100 mq	mq	mq
Superficie a Verde pubblico			565,0
Superficie a Parcheggi pubblici	40,0	1.200,0	1.910,0
Superficie Standard urbanistici	80,0	2.400,0	2.475,0

L'articolo n.62 del Regolamento Regionale n. 23 del 14/09/1989 (Regolamento Edilizio Tipo), prevede al punto n.3 che “Nelle zone produttive a carattere industriale o artigianale, le aree da destinare a parcheggio pubblico debbono essere almeno pari a mq. 5 ogni 100 mq. di superficie utile lorda (SUL)” e al punto n.4 che “Negli insediamenti a carattere commerciale o direzionale, in aggiunta alle aree di parcheggio di cui al comma 1, l'area di parcheggio pubblico deve essere pari a 40 mq. ogni 100 mq. di superficie utile lorda (SUL)”.

Considerando che il lotto edificabile (Lotto n.1) ha una potenzialità edificatoria massima di 3.000,0 mq di Superficie Utile Lorda (SUL) a destinazione d'uso commerciale e di 750,0 mq di Superficie Utile Lorda (SUL) a destinazione d'uso artigianale, la verifica del rispetto della dotazione minima di parcheggi prevista dall'articolo n.62 del Regolamento Regionale n. 23/1989 risulta dalla seguente tabella:

- Tabella D

	SUL	Minima	Progetto
	mq	mq	mq
Destinazione d'uso commerciale	3.000,0	1.200,0	
Destinazione d'uso artigianale	750,0	37,5	
Superficie Parcheggi pubblici progetto		1.237,5	1.910,0



- Parametri urbanistici relativi al COMPARTO D4-1

- Superficie Territoriale (ST)	8.470,0	mq
- Superficie OO.UU. primaria - STRADE	675,0	mq
- Superficie Standards - PARCHEGGI	1.910,0	mq
- Superficie Standards – VERDE PUBBLICO	565,0	mq
- Superficie fondiaria commerciale - artigianale	4.470,0	mq
- Superficie OO.UU. secondaria (<i>10% ST</i>)	850,0	mq

Parametri urbanistici ed edilizi relativi al **Lotto n.1**

- Superficie fondiaria (Sf)	4.470,00	mq
- SUL edificabile a destinazione commerciale (SUL-C max)	3.000,00	mq
- SUL edificabile a destinazione artigianale (SUL-A max)	750,00	mq
- Rapporto massimo di copertura (Q)	0,45	mq/mq
- Altezza massima (H)	10,50	ml
- Numero massimo di piani	2	
- Distanze dai confini	non inferiore a quanto previsto dal D.M. 1444/68 e comunque pari o maggiore all'altezza max di prospetto del fabbricato sul rispettivo confine con un minimo di ml 5,00.	
- Distanze dalle strade	non inferiore a quanto previsto dal D.M. 1444/68 e comunque pari o maggiore all'altezza max del prospetto del fabbricato con un minimo di ml 10,00.	
- Superficie di vendita massima (MS1)	1.500,00	mq



- Superficie di vendita minima “medie strutture di vendita” **400,00** mq

- Parcheggi attività commerciali (Regolamento Regionale n. 1/2005).

Nelle “medie strutture” individuate come MS1 (Superficie di vendita fino a 1.500 mq) deve essere previsto 1 mq di superficie di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita.

Qualora si tratti di attività commerciali del settore alimentare o miste, le dotazioni di parcheggio previste devono essere incrementate di una percentuale pari ad almeno il dieci per cento.

I parametri di parcheggio sono comprensivi delle aree di parcheggio private e delle aree di parcheggio pubbliche di cui all’articolo 62, commi 1 e 4, del regolamento regionale 14 settembre 1989, n. 23 (Regolamento edilizio tipo), o di uso pubblico.

Classificazione “Media struttura di vendita” (articolo n.21)

- Superficie di vendita massima (Sv) **1.500,0** mq

- Superficie parcheggi (Sp=1,00 Sv) **1.500,0** mq

articolo n.22 - comma 1

- Incremento attività settore alimentare o miste (Sp=0,10 Sv) **150,0** mq

articolo n.22 - comma 2

- SUPERFICIE PARCHEGGI MINIMA **1.650,0** mq

- Superficie parcheggi pubblici (standards) **1.910,0** mq

- Dovranno essere garantiti parcheggi per disabili in prossimità degli ingressi nel rispetto del D.M.236/89.

- Non sono permesse attività classificabili insalubri di 1° classe, mentre le attività produttive D4, se insalubri di 2° classe, non dovranno creare nocimento alle aree residenziali.

- Dovranno essere usati idonei accorgimenti per evitare inconvenienti igienico/sanitari durante tutte le fasi cantieristiche.



- Dovrà essere rispettata la vigente normativa sull'inquinamento elettromagnetico, acustico a tutela della salute dei cittadini, rispettando il Piano di Zonizzazione Comunale.
 - Tutti gli interventi di O.O.U.U. dovranno essere completati e presi in carico dal Comune prima dell'uso degli immobili.
 - Le aree a verde pubblico e a parcheggio pubblico dovranno essere piantumate con essenze autoctone tipiche della fascia mediterranea collinare – costiera, in misura di n.1 pianta ogni 50 mq di superficie; le piante dovranno essere sempreverdi, ad alto fusto e rapido accrescimento, privilegiando le essenze con fogliame e infiorescenze di cromia diversa.
 - Dovranno essere garantite idonee opere di mitigazione a verde attraverso la messa a dimora di individui di specie autoctona, sempreverdi ad alto fusto e rapido accrescimento, aventi lo scopo sia di ridurre l'impatto visivo delle opere sia di garantire la continuità visiva e funzionale con il contesto paesaggistico.
-
- Nei punti di intersezione tra le condutture dell'acqua ad uso umano e le condutture fognarie dovranno essere adottati idonei sistemi di protezione onde evitare possibili contaminazioni dell'acqua ad uso umano da parte dei liquami, nel rispetto del DLgs 152/06.
 - Per le condotte fognarie è richiesta un'alta affidabilità relativamente alla tenuta, che deve essere garantita per tutta la durata dell'esercizio e deve essere periodicamente controllata.
 - È vietato il riutilizzo delle acque reflue per scopi irrigui.
 - Il progetto degli edifici dovrà garantire una certa omogeneità nelle scelte progettuali in relazione al contesto (forma, dimensione, tipologia), evitando di produrre elementi di eccessivo disturbo, di compromettere lo stato dei luoghi e di interferire con le prospettive e le visuali consolidate; dovranno inoltre essere impiegati materiali e finiture in armonia con le caratteristiche del luogo.
 - Preliminarmente all'avvio della fase attuativa, a norma dell'art. 7 del Regolamento del S.I.I., dovrà essere richiesto al competente gestore del Servizio Idrico Integrato, individuato nell' APM Spa, il "Parere tecnico di accettabilità" relativamente alle opere connesse con il servizio idrico integrato, tramite il quale il gestore fornirà le indicazioni



necessarie e formulerà le prescrizioni da rispettare in fase di realizzazione delle reti idriche e fognarie a servizio della lottizzazione ed eventualmente anche in merito agli allacci da realizzare successivamente.

- Nella fase di progettazione degli edifici sarà necessario prevedere, per le acque meteoriche, un sistema di raccolta dalle coperture e riutilizzo per l'irrigazione del verde e gli usi esterni non potabili, in base alle disposizioni di cui all'art. 7 bis del Regolamento del S.I.I. e all'art. 68 delle N.T.A. del Piano di Tutela delle Acque.

- - In generale, si richama il rispetto del citato Regolamento del S.I.I., nonché delle prescrizioni fornite dal gestore in relazione a tutte le opere connesse con i servizi idrici. Per quanto riguarda, in particolare, la gestione delle acque meteoriche, si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 42 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque e all'art. 7 ter del Regolamento del s.i.i., già richiamato.

Art. 3.24/bis - Zone artigianali industriali e commerciali (C.A.I.) di espansione D4p

1) La destinazione d'uso è quella per impianti e attrezzature funzionali alle attività artigianali e commerciali. L'attuazione fa specifico riferimento all'art. 3.03 bis.

2) Le attività commerciali possono essere insediate in tali aree se prevedono una superficie di vendita superiore ai 200 mq.

3) Il P.R.G. si attua tramite intervento urbanistico preventivo applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:

a) Lotto minimo = 1.000 mq.

b) Q = rapporto max copertura 40% .

c) Parcheggi: vedi art. 59 Titolo XII del R.E.

d) Distanza: non inferiore a quanto previsto dal D.M. del '68 e comunque pari o maggiore all'altezza max di prospetto del fabbricato sul rispettivo confine con un minimo di 5 ml.; verso le strade pari o maggiori alla altezza max del prospetto del fabbricato con un minimo di ml. 5,00.

e) Altezza max = mt. 5.25, nel rispetto del D.M. del '68.

f) Aree per standards pubblici = 10 % della superficie territoriale.

Art. 3.24/ter - Zona produttiva e commerciale a funzione integrata (produttiva, distributiva, commerciale, turistico alberghiera, servizi e residenze) – D4r

Area oggetto di accordo di programma:

Realizzazione di una nuova struttura edilizia articolata su n. 4 piani, oltre ad uno seminterrato destinato a parcheggi, della consistenza in termini di SUL di mq 3.000 cadauno (pari ad un volume complessivo di mc. 26.000) destinata ad attività commerciale, uffici, magazzini, residenze anche di tipo alberghiero.



- Organizzazione funzionale delle aree di pertinenza con realizzazione di spazi a parcheggi nelle quantità prescritte per legge, verde pubblico e viabilità di servizio.
- Altezza massima: 12,50 ml
- Distanza dai confini: 5,00 ml

Soggetto a progettazione unitaria definitiva vincolante.

Art. 3.24/quater - Zone artigianali industriali e commerciali di espansione - D4/i

(Accordo di Programma – Del. C.C. n.15 del 28/04/2004)

La destinazione d'uso è quella per impianti, attrezzature e immobili a servizio e funzionali alle attività artigianali, industriali e commerciali.

L'attuazione fa specifico riferimento all'art. 3.03 bis.

In tali zone sono consentite le destinazioni per attività di servizio all'industria e all'artigianato; destinazioni commerciali, punti vendita aziendali di produzioni esterne all'immobile, singoli o riuniti in consorzio, uffici annessi alle attività artigianali ed industriali, magazzini, artigianato di servizio.

Il P.R.G. si attua tramite intervento urbanistico preventivo applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:

- a) Lotto minimo = 1.000 mq ;
- b) Q = rapporto max copertura 50% ;
- c) SUL (Superficie Utile Lorda massima) = 1,5 mq/mq di superficie territoriale;
- d) Parcheggi: vedi artt. 59 e 62 del R.E.C.; per le superfici commerciali L.R. 26/99 e s.m.i.;
- e) Distanza: non inferiore a quanto previsto dal D.M. 1444/68 e comunque pari o maggiore all'altezza massima di prospetto del fabbricato sul rispettivo confine con un minimo di 5,00 m.; verso le strade pubbliche di 10,00 m.
- f) Altezza max = mt. 10,00; è ammessa un'altezza maggiore per gli impianti tecnologici e le volumetrie tecniche (ascensori, silos,....)

L'attuazione delle previsioni avverrà tramite intervento edilizio diretto, secondo la progettazione urbanistica di dettaglio proposta ai sensi dell'art.15, comma 4) della L.R. 34/92, che contiene i seguenti elementi prescrittivi:

- le soluzioni architettoniche proposte per i nuovi immobili;
- gli ingombri massimi indicati per le aree di sedime dei singoli fabbricati;
- la soluzione architettonica proposta per le opere, di cui al punto precedente, che dovrà essere mantenuta a meno di eventuali modifiche rese necessarie per esigenze esecutive a tali da non stravolgere l'impianto generale;
- lo schema viario all'interno dell'area privata e a quella pubblica, necessarie a garantire una corretta e razionale fruizione delle nuove costruzioni.

Ai fini della tutela delle acque sotterranee sono prescritte la chiusura e la messa in sicurezza dei pozzi per l'approvvigionamento idrico non più utilizzati, salvo che siano attrezzati in modo da escludere l'inquinamento;

In riferimento all'area denominata "B", si è verificato che la dotazione di standard urbanistici di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68 e quella di parcheggi a disposizione della clientela di cui alla L.R. 26/99 e s.m.i., risultano complessivamente inferiori di mq 807 alla dotazione minima stabilita dalla vigente normativa statale e regionale, si è inoltre riscontrato che nel lotto non c'è effettiva disponibilità di superfici libere.

Pertanto si prescrive di ridurre la superficie commerciale effettivamente destinata alla vendita a 1.500,00 mq.

Ogni eventuale modifica della distribuzione funzionale delle SUL, ferma restando la SUL complessiva determinata in sede di progettazione urbanistica di dettaglio, si intende inoltre condizionata al reperimento della corrispondente quantità di parcheggi e spazi pubblici prevista dalle disposizioni delle norme sopra specificate.



Art. 3.25 - Zona per attrezzature Commerciali di completamento D5

- 1) Le destinazioni d'uso sono quelle inerenti alle attività commerciali per superfici di vendita inferiore ai 400 mq. L'attuazione fa specifico riferimento all'art. 3.03 bis.
- 2) Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto salvo che per le aree delimitate da specifico tratteggio, per le quali è imposto l'intervento attraverso piano urbanistico preventivo esteso al comparto individuato, applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:
 - a) Sm = superficie minima di intervento mq. 1.000, ovvero superficie del lotto quale risulta alla data di adozione del P.R.G., nel caso che sia inferiore alla misura suddetta.
 - b) Rapporto max di copertura = 0.70 mq/mq.
 - c) Parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.
 - d) Distanza: non inferiore a quanto previsto dal D.M. del '68 e comunque pari o maggiore all'altezza max di prospetto del fabbricato sul rispettivo confine con un minimo di 5 ml.; verso le strade pari o maggiore alla altezza max del prospetto del fabbricato con un minimo di ml. 10,00.
 - e) Altezza max = mt. 10,50, nel rispetto del D.M. del '68.

Art. 3.26 - Zona per attrezzature Commerciali di Espansione D6

- 1) La destinazione d'uso è quella per impianti e attrezzature funzionali alle attività commerciali. L'attuazione fa specifico riferimento all'art. 3.03 bis.
- 2) Le attività commerciali possono essere insediate in tali aree indipendentemente dalla estensione della superficie di vendita.
- 3) Il P.R.G. si attua tramite intervento urbanistico preventivo applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:
 - a) Lotto minimo = 1.000 mq.
 - b) Q = rapporto max copertura 60%.
 - c) Parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E. - standards pari a quanto disposto dal DM 1444/68.
 - d) Distanza: non inferiore a quanto previsto dal D.M. del '68 e comunque pari o maggiore all'altezza max di prospetto del fabbricato sul rispettivo confine con un minimo di 5 ml.; verso le strade pari o maggiore alla altezza max del prospetto del fabbricato con un minimo di ml. 10,00.
 - e) Altezza max = mt. 10,50, nel rispetto del D.M. del '68.
 - f) Aree per urbanizzazioni secondarie = 10% della superficie territoriale.

Art. 3.27 - Zone per strutture ricettive - D7

- 1) Tali zone sono destinate alla realizzazione di strutture edilizie funzionali alle attività alberghiere e di ristorazione. L'attuazione fa specifico riferimento all'art. 3.03 bis.
- 2) Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto salvo che per le aree delimitate da specifico tratteggio, per le quali è imposto l'intervento attraverso piano urbanistico preventivo esteso al comparto individuato, applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:
 - a) If = indice di fabbricabilità fondiaria = 3 mc/mq.
 - b) Numero dei piani non superiore a 2.
 - c) Parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.
 - d) Distanze: vedi art. 61 titolo XII del R.E.
 - e) Altezza massima = 6,50 ml misurati a valle



Art. 3.28 - Zona per attrezzature turistiche (dancing, chioschi, bar, ...) D8

- 1) Tali zone sono destinate alla realizzazione di strutture edilizie complementari alle attività turistico - alberghiere e di intrattenimento.
L'attuazione fa specifico riferimento all'art. 3.03 bis.
- 2) Il P.R.G. si attua attraverso preventivo piano attuativo applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:
 - a) If = indice di fabbricabilità fondiaria = 0,70 mc/mq.
 - b) Numero dei piani non superiore a 1.
 - c) Parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E
 - d) Distanze: vedi art. 61 titolo XII del R.E.
 - e) Altezza massima H = 4,00 mt.
- 3) Le edificazioni ammesse debbono avere carattere di precarietà: ossia le stesse debbono essere rimovibili.

Art. 3.29 - Zona di ristrutturazione – piani di recupero di aree industriali dimesse- D9

Tali zone sono destinate alla ristrutturazione edilizia attraverso piani di iniziativa pubblica e intervento privato, in sede di definizione dei piani particolareggiati, tali aree potranno essere destinate in parte o del tutto a destinazioni diverse dalle attuali; le destinazioni, come sotto descritte potranno essere introdotte con percentuali non eccedenti le previsioni insediative residenziali del quadro generale statistico di riferimento:

le destinazioni compatibili potranno essere:

residenziali;

alberghiere;

commerciali;

servizi pubblici o di pubblico interesse come definite per le aree AC;

piccolo artigianato di servizio;

realizzazione di strutture edilizie complementari alle attività turistico - alberghiere e di intrattenimento.

sono escluse le attività industriali e artigianali

L'attuazione fa specifico riferimento all'art. 3.03 bis.

- 3) Il P.R.G. si attua attraverso preventivo piano attuativo applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:
 - a) If = indice di fabbricabilità fondiaria = 0,60 mq/mq.
 - b) Numero dei piani non superiore a 2.
 - c) Parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E
 - d) Distanze: vedi art. 61 titolo XII del R.E.
 - e) Altezza massima fuori terra H = 6,00 mt.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Con riferimento all'Area di variante denominata OA29 si ritiene la trasformazione urbanistica di che trattasi (AREA OA29) compatibile idraulicamente con il regime idraulico dei corsi d'acqua presenti nel rispetto delle seguenti prescrizioni già in parte riportate nel documento di verifica di compatibilità idraulica:



- dovrà essere assicurato il mantenimento della locale fascia a Verde di Rispetto fluviale (Tutela integrale 50 m) sul lato orientale della OA29,
- l'urbanizzazione della zona OA29 non dovrà apportare modifiche sostanziali del piano di campagna attuale tali da determinare alterazione del regime idraulico sulle aree contermini,
- si dovranno effettuare sugli argini (opere idrauliche longitudinali) periodici interventi di manutenzione nei confronti delle specie arboree ed arbustive al fine di ridurre la scabrezza delle scarpate interne,
- dovrà essere eseguita la pulizia periodica dell'alveo di magra da specie arbustive nonché da materiali solidi e legnosi trasportati dal corso d'acqua,
- dovrà essere eseguita pulizia periodica del tratto canalizzato con opere in c.a., soprattutto nell'ambito dell'attraversamento della S.P. 485,
- nell'attuazione dell'intervento dovrà essere perseguito il principio di invarianza idraulica della trasformazione ai sensi della L.R. 22/2011 e DGR 53/2014,
- ove si preveda la realizzazione di scarichi fognari, reflui o meteorici, in corso d'acqua demaniale dovrà essere acquisita la concessione idraulica ai sensi del RD 523/1904 e della L.R. 05/2006,

Le presenti valutazioni dovranno essere indicate all'atto di adozione della variante urbanistica e, assieme alla documentazione tecnica prodotta, sono trasmesse alla Regione Marche-P.F. Difesa del Suolo in esecuzione di quanto previsto dalla D.G.R. n.53/2014.”

Per la sola area, denominata “Guardolificio Montegranarese” sono applicabili, in alternativa ed in sostituzione delle norme sopra descritte, le seguenti:

- indice fondiario 1,8 mc/mq;

Per la zona a sud della ss 485 denominata “Giorgini” e per la zona a sud della Chiesa della Santissima Annunziata, lungo Via della Maggiola, si applicano le seguenti norme specifiche:

fatto salvo il primo comma del presente articolo le destinazioni compatibili potranno essere:

residenziali;

alberghiere;

commerciali;

servizi pubblici o di pubblico interesse come definite per le aree AC;

piccolo artigianato di servizio;

realizzazione di strutture edilizie complementari alle attività turistico - alberghiere e di intrattenimento.

sono escluse le attività industriali e artigianali.

L'attuazione fa specifico riferimento all'art. 3.03 bis.

Sono ammesse esclusivamente attività artigianali di servizio (per le parti destinate a tale scopo) con estensione non superiore a mq. 150 netti (pizzerie, lavanderie, panetterie ecc);

Dovranno essere ricollocate, nell'ambito del piano particolareggiato di iniziativa pubblica, tutte le aree e standards previste dal piano, in modo conforme allo sviluppo dell'area;

Dovranno essere mantenuti gli elementi di archeologia industriale presenti e recuperabili.

a) Numero dei piani non superiore a 3.

b) Parcheggi: vedi art. 59 e 62 Titolo XII del R.E C. per le superfici commerciali L.R. 26/99

c) Distanze: vedi art. 61 titolo XII del R.E.

d) Altezza massima fuori terra H = 10,50 mt. Dal livello del terreno preesistente.

Ai fini della tutela delle acque dall'inquinamento è prescritta la chiusura e messa in sicurezza dei pozzi per l'approvvigionamento idrico non più utilizzati salvo che siano attrezzati da escludere il suddetto inquinamento.



Art. 3.30 - Zona di ristrutturazione urbanistica

Piani di recupero di aree industriali dimesse - D10 (ex art. 3.27/b delle N.T.A. del P.R.G. indicate alla Tav. 5 del Programma di Riqualificazione Urbana L.R. 16/2005 in variante al P.R.G. – Area ex Sadam e Top Fondi)

(D.C.C. n. 7 del 02/04/2014 “Ratifica dell’Accordo di Programma ai sensi art. 26 bis della l.r.34/92 e ss.mm.ii. per l’attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana di cui alla l.r.16/2005 in variante al P.R.G. in Variante al PRG nell’area ex- Sadam in Comune di Montecosaro”)

La zona, così come cartograficamente individuata nelle tavole di PRG, è oggetto di accordo di programma finalizzato alla ristrutturazione urbanistica e alla riqualificazione funzionale di un’area degradata (ex Sadam) all’ingresso del centro urbano della frazione Scalo del Comune di Montecosaro; promossa ai sensi della L. R. 16/2005, a mezzo di un PRU.

Le destinazioni d’uso principali sono:

-Residenziale

-Commerciale, incluse le medie strutture superiori ai sensi L.R.27/2009 alimentari e non alimentari - supermercati al dettaglio, mercati, negozi, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche, fino ad un massimo del 30% della Volumetria complessivamente realizzabile.

Le destinazioni d’uso complementari/compatibili sono:

-Attività terziarie:

- Attrezzature ricettive: alberghi, motels, centri benessere, hotels, residenze turistico alberghiere, ostelli, pubblici esercizi

- Complessi direzionali: uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche

-Servizi sociali e ricreativi: centri sociali, centri culturali e ricreativi, centri polivalenti, mense, sedi di associazioni (compresi pubblici esercizi connessi)

-Attività di ristorazione

-Servizi per la cultura e lo spettacolo: teatri, auditori, oratori, cinema, sale di spettacolo

-Servizi sportivi: palestre, piscine, spazi ricreativi

-Servizi e attrezzature di uso pubblico

-Servizi ed esercizi pubblici o di pubblico interesse

-Esercizi e uffici commerciali, pubblici, o privati di pubblico interesse, caserme (carabinieri, VV.FF. etc.), servizi urbani (gas, acqua, enel etc.)

Sono escluse le attività industriali e artigianali.

La zona D10- di ristrutturazione urbanistica area ex- Sadam si articola in due aree progetto specificatamente individuate e soggette esclusivamente ad intervento unitario secondo specifiche modalità di attuazione:

- Area progetto 1^SECI- piano di iniziativa privata subordinato a convenzione

- It = indice territoriale = 1,55 mc/mq.

- Numero dei piani non superiore a 4

- Parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E e L.R. 27/2009

I parcheggi privati della sola parte residenziale dovranno essere reperiti all’interno dei singoli lotti.

- Distanze: vedi art. 61 titolo XII del R.E. All’interno dei singoli subcomparti è prevista una distanza degli edifici di mt. 5 dalle strade pubbliche, indipendentemente dalla larghezza delle strade stesse e dalla destinazione degli edifici.

All’interno dei singoli lotti è consentita la costruzione in aderenza, nel rispetto della distanza dalla viabilità pubblica.

- Altezza massima fuori terra H = 12,50 mt, misurata in base alle prescrizioni dell’art. 13 lettera n) del R.E.

- Area progetto 2^TOP FONDI- piano di iniziativa privata subordinato a convenzione

- It = indice territoriale = 1,42 mc/mq.

- Numero dei piani non superiore a 4.

- Parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E e L.R. 27/2009

I parcheggi privati della sola parte residenziale dovranno essere reperiti all’interno dei singoli lotti.



- Distanze: vedi art. 61 titolo XII del R.E. All'interno dei singoli subcomparti è prevista una distanza degli edifici di mt. 5 dalle strade pubbliche, indipendentemente dalla larghezza delle strade stesse e dalla destinazione degli edifici. All'interno dei singoli lotti è consentita la costruzione in aderenza, nel rispetto della distanza dalla viabilità pubblica.
- Distanze: vedi art. 61 titolo XII del R.E. All'interno dei singoli subcomparti è prevista una distanza degli edifici di mt. 5 dalle strade pubbliche, indipendentemente dalla larghezza delle strade stesse e dalla destinazione degli edifici.
- Altezza massima fuori terra H = 12,50 mt, misurata in base alle prescrizioni dell'art. 13 lettera n) del R.E.

Le due aree progetto, che assumono la valenza di comparti edificatori, potranno attivarsi, quindi, autonomamente per le realizzazioni di propria competenza, fermo restando il rispetto all'interno di ciascuna della necessaria dotazione di standard.

Tuttavia, nell'area TOP FONDI l'attività produttiva in essere potrà rimanere in esercizio, fino a dismissione o delocalizzazione della stessa, ferma restando la predisposizione, da parte dei soggetti attuatori dell'area progetto 1^ SECI, delle eventuali misure di compensazione e mitigazione, per la matrice clima acustico, che dovessero risultare necessarie, a seguito di più estese indagini da eseguirsi preventivamente alla realizzazione degli interventi edilizi. Ricadendo le due aree all'interno del sito di interesse regionale del Basso Bacino del fiume Chienti l'attivazione delle due aree progetto e la realizzazione degli interventi di trasformazione edilizia e dei suoli potrà avvenire solo successivamente all'approvazione dei risultati del piano di caratterizzazione, delle ulteriori analisi qualora necessarie e dell'eventuale bonifica, nonché della restituzione agli usi richiesti (residenziale/commerciale) delle aree. Le due aree seguiranno procedimenti necessariamente separati e distinti anche come tempistica per cui anche le relative restituzione agli usi richiesti saranno tra loro separate. L'esito su un comparto non potrà inficiare l'andamento dello sviluppo nel comparto adiacente né costituire un appesantimento in ordine alla approvazione e realizzazione degli interventi edilizi ivi previsti.

Sempre con riferimento al sito di interesse regionale del Basso Bacino del fiume Chienti, laddove risultasse una contaminazione delle falda, nella fase di realizzazione degli interventi e della trasformazione dei suoli dovrà essere evitata qualsiasi interferenza diretta e/o indiretta con la falda, ivi compreso l'utilizzo della medesima; altresì dovranno essere avviate le misure previste dall'art.242 del D.Lgs 152/2006.

Le opere e le mitigazioni necessarie a ridurre gli impatti sull'ambiente, così come individuate nella documentazione costitutiva, devono essere avviate e svolte necessariamente prima dell'inizio dell'edificazione dei singoli interventi edilizi.

Sono elementi costitutivi del PRU in accordo di programma :

- Le volumetrie massime assentite;
- Le opere pubbliche e di interesse pubblico previste;
- Le destinazioni d'uso assentite nei limiti del rispetto della dotazione degli standard.

Ai sensi dell'art. 6 comma 11 della L.R. 16/2005, le variazioni al PRU che comportano la soppressione totale o parziale degli interventi o delle opere di urbanizzazione previsti, o cambi di destinazione d'uso degli immobili che utilizzano risorse pubbliche, sono approvate dal Comune previa convocazione di una conferenza di servizi con tutti gli enti interessati.

Al contrario, non costituiscono variante al PRG e all'accordo di programma:

- La modifica delle volumetrie nei limiti delle volumetrie massime realizzabili, purché non richiedano ulteriore dotazione di standard rispetto a quelli di progetto;
- La variazione del disegno e della dimensione della rotonda stradale prevista sulla strada SP 485 in corrispondenza dell'incrocio con la SP 78, nonché dei bracci in entrata ed in uscita e della viabilità ad essi collegati;
- Le modifiche del disegno degli spazi pubblici e privati e la loro distribuzione, ferme restando le quantità degli standard da garantire.

L'attuazione degli interventi è subordinata al rispetto di tutte le prescrizioni impartite con Determina Dirigenziale n. 239 del 20.11.2013 emessa dal Settore IX -Gestione del Territorio della Provincia di Macerata in esito alla procedura di Verifica di assoggettabilità V.A.S.

Nell'intera zona omogenea a destinazione D.10 va garantito uno standard a parcheggio, in esubero rispetto agli standard minimi previsti dalle varie leggi di settore, della quantità minima pari a mq 2.207,00, a compensazione dell'eliminazione, rispetto al PRG vigente, del parcheggio pubblico adiacente alla ferrovia e alla zona D4/r. Per le modalità attuative specifiche si rimanda alle NTA di PRU.



Art. 3.31 – Attrezzature tecnico distributive - ATD

1) La destinazione d'uso è quella per attività distributive, commerciali, alberghiere, strutture edilizie funzionali alle destinazioni previste.

Sono ammesse attività artigianali di servizio alla residenza.

L'attuazione fa specifico riferimento all'art. 3.03 bis.

2) Le attività commerciali possono essere insediate in tali aree indipendentemente dalla estensione della superficie di vendita.

3) Il P.R.G. si attua tramite intervento urbanistico preventivo applicando gli indici e le prescrizioni seguenti, a condizione che venga mantenuta una superficie con copertura verde permeabile non inferiore al 50% dell'intera superficie di zona:

a) Lotto minimo = 1.000 mq.

b) indice di fabbricabilità territoriale = 1,8 mc/mq

per l'area n. 11 (variante cardinali) la volumetria massima ammissibile non potrà eccedere i mc 27.000,00.

c) Parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E. - standards pari a quanto disposto dal DM 1444/68, fatto salvo le destinazioni commerciali per le quali si applicano i disposti delle norme legislative regionali in ordine alle specifiche destinazioni.

d) Distanza: non inferiore a quanto previsto dal D.M. del '68 e comunque pari o maggiore all'altezza max di prospetto del fabbricato sul rispettivo confine con un minimo di 5 ml.; verso le strade pari o maggiore alla altezza max del prospetto del fabbricato con un minimo di ml. 10,00.

e) Altezza max = mt. 9,00, nel rispetto del D.M. del '68.

f) Aree per urbanizzazioni secondarie = 10% della superficie territoriale.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- VAR. 11: la previsione si attua mediante piano urbanistico preventivo ed è assoggettata alle seguenti prescrizioni specifiche:
 - "per l'area n. 11 (variante cardinali) la volumetria massima ammissibile non potrà eccedere i mc 27.000,00.
 - Prescrizioni particolari: per l'area "ATD" sita a Montecosaro Scalo-Nord, adiacente alla linea ferroviaria e insistente lungo via Manzoni (tav. P5a) deve essere prevista la piantumazione su una superficie pari almeno al 20% dell'intera area mantenuta a verde, in modo tale da dare continuità e consistenza al sistema vegetazionale esistente creando degli spazi alberati unitari o comunque collegati fra loro."

Art. 3.32 –volumi tecnici, pertinenze tecniche e tecnologiche

Per i volumi tecnici, ai fini della esclusione degli stessi dal calcolo della volumetria ammissibile, devono intendersi quelli relativi a manufatti strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso a quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, di elevazione, di ventilazione ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, essere localizzati entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti di densità imposti dalle norme urbanistiche. Sono inoltre da considerare volumi tecnici ai fini di quanto sopra:

i locali caldaia e le centrali termiche;

gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;

gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;

gli extracorsa degli ascensori e i relativi locali macchine;

gli apparati tecnici per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;



i serbatoi idrici;
le canne fumarie e di ventilazione;
i vani scale al di sopra delle linee di gronda.

Art. 3.33 - Negozzi

- 1) La costruzione di nuovi negozi, la trasformazione e l'ampliamento di quelli esistenti può essere attuato nelle zone a destinazione commerciale e nelle zone a destinazione residenziale.
- 2) Nelle zone residenziali di espansione il volume per attività commerciali non può superare il 25% di quello residenziale.
- 3) L'altezza minima per i vani da destinare ad attività commerciali è fissata in mt. 3,00.
- 4) La superficie di ogni unità negozio non deve essere inferiore a quanto previsto dal vigente Piano Comunale per il Commercio.
- 5) Parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.
- 6) Sono fatte salve le norme più restrittive previste dal piano commerciale vigente **e dalle norme e legislazione Regionali**.

CAPO V - ZONE PRODUTTIVE AGRICOLE

Le norme seguenti, in riferimento all'art. 3.32, dovranno adeguarsi alla L.R. 13/90 come completamente trascritta nelle presenti norme tecniche, in ogni caso di contrasto o diffidenza.

Per la zona "Crocifisso" va indicato che nella porzione d'area interessata dalla perimetrazione PAI R2-P2 gli interventi in essa ammessi dovranno essere soggetti al rispetto dei contenuti dell'art. 12 della N.A. del PAI e della DGR n. 982 del 08/08/2016 (aggiornamento PAI). Gli studi previsti dal comma 2 dell'art. 12 delle N.A. del PAI dovranno essere redatti sulla base di specifiche indagini geognostiche, prove in situ e/o di laboratorio ed escludere fenomeni di propensione al dissesto.

Art. 3.34 - Destinazione d'uso

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.

Art. 3.35 - edificazione in zone agricole



- 1) Nelle zone produttive agricole sono ammesse esclusivamente costruzioni che risultano necessarie per l'esercizio della attività di cui al precedente art. 3.31, in particolare:
 - a) abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola; compresi gli impianti sportivi ad esse annessi (campi da bocce, tennis, piscine, etc. ...).
 - b) Ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo.
 - c) Attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame.
 - d) Edifici per allevamenti zootechnici, di tipo industriale, laghi di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootechnica.
 - e) Serre.
 - f) Costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli.
 - g) Edifici per industrie forestali.
 - h) Opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole.
- 2) Nessun'altra costruzione nuova può insediarsi nelle zone agricole fatta eccezione per quelle espressamente consentite dalla legislazione vigente.
- 3) Sono prescritte dal presente P.R.G. limitazioni di inedificabilità assoluta relativamente alle aree boscate, alle aree in dissesto idrogeologico, alle aree fortemente instabili.
- 4) Le aree di cui al comma precedente sono delimitate con specifica grafia nelle tavole di P.R.G. nn. 14 e 15.
- 5) zona Crocifisso: nelle porzioni di area che ricadono all'interno della perimetrazione PAI R2-P2 gli interventi edificatori ammessi dovranno essere soggetti al rispetto dei contenuti dell'art.12 della N.A. del PAI e della D.G.R. n°982 del 08/08/2016 (aggiornamento PAI). Gli studi previsti dal comma 2 dell'art.12 delle N.A. del PAI dovranno essere redatti sulla base di specifiche indagini geognostiche, prove in situ e/o di laboratorio ed escludere fenomeni di propensione al dissesto.

Art. 3.36 - Nuove abitazioni

- 1) Nuove residenze in zone agricole sono ammesse solo quando l'impresa agricola sia sprovvista di una abitazione adeguata alle esigenze della famiglia coltivatrice per l'ordinario svolgimento dell'attività agricola.
- 2) Agli effetti della L.R. n. 13 del 08.03.90, nella famiglia coltivatrice sono compresi tutti i conviventi legati da vincoli di parentela o affinità , impegnati direttamente nell'attività agricola e le persone a loro carico.
- 3) Fermo restando quanto disposto dall'articolo 7, punto 4) del Decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968 e dell'articolo 2 della L.R. n. 13 del 08.03.90, per ogni impresa agricola sprovvista di casa colonica è consentita la costruzione di un solo fabbricato il cui volume complessivo va commisurato alle esigenze della famiglia coltivatrice, senza mai superare i 1.000 mc. fuori terra.
- 4) Le costruzioni di cui al presente articolo devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a) altezza massima di ml. 7,50 misurati a valle per i terreni in declivio;
 - b) distanza minima dai confini di ml. 20.
- 5) Non sono ammesse nuove residenze agricole su terreni risultanti da frazionamenti avvenuti nei cinque anni precedenti.



Art. 3.37 - Recupero del patrimonio edilizio esistente

- 1) Negli edifici rurali esistenti in zone agricole sono comunque consentiti, al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici funzionali e distributivi, nonché al fine di salvaguardare il patrimonio edilizio esistente, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, senza alcun aumento di volumetria; sono ammessi gli impianti sportivi a servizio della residenza (campi da bocce, tennis, piscine, etc. ...).
- 2) Gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 13 del 08.03.90, possono essere oggetto degli interventi di cui al comma 1 anche se di dimensione superiori a quelle derivanti dall'applicazione del precedente articolo 3.33 e purché la eventuale ristrutturazione avvenga senza previa demolizione.
- 3) Le variazioni delle destinazioni d'uso sono ammesse, fermo restando quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 a condizione che gli edifici stessi non siano più utilizzati per la condizione del fondo e che tali variazioni siano compatibili con le destinazioni d'uso previste al precedente articolo 3.31.
- 4) Negli edifici utilizzati per attività agrituristiche secondo quanto previsto dalla legge 5 dicembre 1985, n. 730 e dalla L.R. 6 giugno 1987, n. 25, sono ammessi esclusivamente gli interventi di recupero di cui al presente articolo.
- 5) Le abitazioni rurali esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 13 del 08.03.90, trattenute dai soggetti che abbiano posto a disposizione le proprie terre per gli scopi di ristrutturazione di cui all'art. 37 della legge 9 maggio 1975, n. 153 per la riforma dell'agricoltura, possono essere sottoposte agli interventi di cui al comma 1 con un aumento di volumetria non superiore al 20%.

Art. 3.38 - Norme comuni agli interventi previsti agli articoli 3.33, 3.34, 3.35

- 1) Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni, gli interventi di recupero e le sistemazioni esterne, dovranno comunque essere eseguiti con tipologie, materiali, piantumazioni in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale.

Art. 3.39 - Attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento della attività agricola

- 1) Le nuove costruzioni di cui alla lettera c), comma 1, del precedente articolo 3.32, devono avere le caratteristiche previste dalla L.R. 13/90 come totalmente trascritta nelle presenti norme.

Art. 3.40 - Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale e lagoni di accumulo

- 1) Le nuove costruzioni di cui alla lettera d), comma 1 del precedente articolo 3.32, sono ammesse purché coerenti con gli obiettivi di sviluppo del piano zonale agricolo di cui alla L.R. 6 febbraio 1978, n. 6 e successive modificazioni ed integrazioni e a condizione che sia garantito il regolare smaltimento dei rifiuti, previa depurazione, ai sensi della legge 10 maggio 1976, n. 319 e successive modificazioni ed integrazioni; per la loro edificazione valgono le norme contenute sulla L.R. 13/90 come interamente trascritte.

Art. 3.41 - Serre



Sono considerate serre, agli effetti della L.R. n. 13 del 08.03.90, gli impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opera e destinate esclusivamente a colture specializzate.

2) Le serre si distinguono in:

- a) serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali limitate ad una sola parte dell'anno e, pertanto, con copertura solo stagionale;
- b) serre destinate a colture protette normalmente con condizioni climatiche artificiali e pertanto con coperture stabili.

3) Per tali costruzioni valgono, come interamente trascritte le norme dettate dalla L.R. 13/90.

Art. 3.42 - Costruzioni per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e per industrie forestali

1) Le nuove costruzioni di cui alla lettera f), comma 1, del precedente articolo 3.32 sono ammesse a condizione che esse siano al servizio di imprese agricole singole o associate, o di cooperative agricole locali, che siano proporzionate alle loro effettive necessità e che i prodotti agricoli ivi trasformati, conservati o commercializzati, provengano prevalentemente dalle stesse aziende agricole.

2) Le costruzioni di cui al presente articolo devono essere in armonia con i piani zonali agricoli di cui alla L.R. 6 febbraio 1978, n. 6 e successive modificazioni ed integrazioni, o, in mancanza, con gli indirizzi produttivi all'uopo formulati dalla Regione.

3) Le costruzioni di cui al presente articolo devono rispettare le norme dettate dalla L.R. 13/90 come interamente trascritte.

Art. 3.43 - Norme Comuni

1) La necessità e la destinazione delle nuove costruzioni di cui ai precedenti articoli 3.33, 3.34, 3.38, 3.39, 3.40 e 3.41 devono risultare da un piano aziendale o interaziendale ai sensi della legislazione regionale vigente da allegare alla domanda di concessione edilizia.

2) Sono esonerati dalla presentazione del piano aziendale, e devono presentare una semplice relazione illustrativa, i soggetti che, pur non risultando imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi della legislazione vigente, esercitano le attività di cui ai precedenti articoli 3.39, 3.40 e 3.41.

3) Tutte le costruzioni da realizzare in zona agricola devono rispettare le distanze dalle strade stabilite dal Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 1 aprile 1968, in relazione all'importanza delle stesse salvo l'ipotesi di cui alla lettera a), comma 2, dell'articolo 10 della L.R. n. 13 del 08.03.90 e i casi previsti dalla L.R. 21 maggio 1975, n. 34, e tutte le altre norme previste dalla L.R. 13/90 in ogni caso di difformità.

4) Nelle zone dichiarate sismiche si osservano per le altezze e le distanze tra i fabbricati, le norme più restrittive eventualmente stabilite dalla legislazione vigente.

5) Al fine del computo dei volumi edificabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti contigui, anche se divisi da infrastrutture stradali, ferrovie, corsi d'acqua e canali, purché compresi entro i confini del comune di appartenenza o di comuni limitrofi.



6) Si applicano in tali ipotesi le disposizioni di cui al successivo art. 3.44.

Art. 3.44 – PERMESSO A COSTRUIRE

1) I permessi a costruire per la realizzazione di edifici in zone agricole sono rilasciate ai proprietari dei fondi o agli aventi titolo nel rispetto delle norme della L.R. n. 13 del 08.03.90 e della legge 28 gennaio 1977, n. 10, come modificato dalle norme del T.U. sull'urbanistica, alle seguenti condizioni:

a) per quanto attiene agli interventi di cui agli articoli 3.33 e 3.34, che le costruzioni stesse siano in funzione dell'attività agricola e delle esigenze abitative dell'imprenditore a titolo principale singolo o associato, con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia;

b) per quanto attiene agli interventi di cui agli articoli 3.38, 3.39, 3.40 e 3.41, che le costruzioni stesse siano in funzione dell'attività agricola dell'imprenditore singolo o associato con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia.

2) Le concessioni per gli interventi di cui all'art. 3.35 sono rilasciate ai soggetti di cui all'art. 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

3) Tutte le concessioni edilizie relative agli interventi di cui alla L.R. n. 13 del 08.03.90, sono rilasciate previo accertamento dell'esigenza delle infrastrutture sufficienti, per quanto riguarda le vie di accesso, l'elettricità e l'acqua potabile o della programmata realizzazione delle stesse da parte del Comune o, infine, dell'assunzione di impegno da parte dell'interessato a realizzarle contestualmente agli edifici.

4) Il Comune per la verifica dei requisiti di cui alle lettere a) e b) del comma 1, nonché della conformità dell'intervento ai piani zonali agricoli o ai piani aziendali o interaziendali, ove richiesta dalla L.R. n. 13 del 08.03.90 si avvale dei servizi decentrati agricoltura, foreste e alimentazione competenti per il territorio.

5) Prevalgono, in ogni caso di difformità le norme previste dalla L.R. 13/90.

Art. 3.45 -Vincoli di inedificabilità e destinazione

1) Il rilascio della concessione edilizia per gli interventi di cui ai precedenti articoli 3.33 e 3.34, è subordinato alla istituzione di un vincolo a “NON AEDIFICANDI” su tutte le aree dell’azienda, anche ricadenti in comuni diversi ai sensi dell’art. 2 della L.R. n. 13 del 08.03.90, utilizzate a fini edificatori.

2) Il Comune dovrà dotarsi di un registro fondiario con annessa planimetria sulla quale riportare i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi del precedente comma.

3) Prevalgono, in ogni caso di difformità le norme previste dalla L.R. 13/90.

Art. 3.46 - Interventi su edifici di valore storico e architettonico

[1] Per i fabbricati rurali esistenti di rilevante valore storico - architettonico e/o di alto valore documentario o di singolare tipologia edilizia ubicati nella zona agricola, risultanti dal censimento compiuto in base alle indicazioni di cui all'art. 15 della L.R. 8 marzo 1990, n. 13, e alle disposizioni del Piano Paesistico Ambientale Regionale, di cui alla L.R. 8 giugno 1987, n. 26, ed individuati e classificati



sotto la lettera "A", è consentito soltanto il restauro conservativo. Resta comunque fermo quanto disposto nel successivo comma [4.1].

[2] Per tutti i fabbricati rurali esistenti di valore documentale e di comune tipologia locale., anche per aggregazione tipologica ubicati nella zona agricola, risultanti dal censimento compiuto in base alle indicazioni di cui all'art. 15 della L.R. 8 marzo 1990, n. 13, e alle disposizioni del Piano Paesistico Ambientale Regionale, di cui alla L.R. 8 giugno 1987, n. 26, individuati e classificati sotto le **lettere "B"** e **"A"**, sono consentiti gli interventi edilizi come specificato, rispettivamente, nei successivi commi [4.2] e [4.3].

[3] Per tutti gli edifici sostanzialmente compromessi anche nella riconoscibilità tipologica, privi di valore architettonico e tipologico, financo con caratteristiche tipologiche e costruttive di tipo urbano, non classificati come "A", "A*" e "B" ricadenti in zona agricola, potranno essere attuati gli interventi previsti e definiti dall'art. 3, commi a), b), c), d) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380. In particolare per interventi di demolizione e ricostruzione del manufatto, dovrà essere inclusa nella documentazione a corredo del progetto, un'accurata indagine storica cognitiva che giustifichi il rispetto o meno, del mantenimento delle tipologie rurali. Gli edifici non censiti con la classe "A", "A*" e "B", non saranno cartografati nelle tavole di P.R.G. significando che non avranno alcun indice o lettera associata nelle tavole di P.R.G.

[4] Gli interventi ammessi e le modalità di attuazione sul patrimonio edilizio rurale esistente sono stabiliti dalle seguenti specifiche indicazioni:

[4.1] Per gli edifici classificati come beni "A" - è consentito l'intervento di restauro conservativo, la variazione d'uso, con le seguenti prescrizioni:

- a) gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- b) recupero degli ambienti interni anche mediante traslazioni di solai; fermo restando l'attuale quota delle finestre;
- c) le scale esterne non potranno essere tamponate o demolite;
- d) dovranno essere conservati, oltre ai materiali (quali coppi e i mattoni pieni, ecc., anche ogni altro elemento architettonico e particolare costruttivo (quali i cornicioni, i marcapiani, le linee di gronda, le riquadrature, gli stemmi, i numeri civici, ecc.) sia esterno che interno;
- e) dovranno essere ripristinate le scale esterne deturcate e, quando possibile, dovranno essere eliminati i servizi igienici esterni, i balconi ed ogni altro elemento incongruo col tipo edilizio tradizionale.
- f) I materiali e l'intervento dovranno rispettare le prescrizioni contenute nell'art. 43 delle norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento approvate con delibera di consiglio Provinciale n. 75 del 11.12.2001.

[4.2] Per gli edifici classificati come beni "A" - sono consentiti tutti gli interventi di cui al comma [4.1], significando che l'intervento conservativo comprende il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione di elementi distonici, e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti



tecnologici. Nell'ambito di detti interventi, sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione parziale e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza, in ordine al mantenimento dei caratteri tipici della tradizione agricola marchigiana che l'edificio colonico possiede.

[4.3] Per gli edifici classificati come beni documentari “B” - Potranno essere attuati gli interventi previsti e definiti dall'art. 3, commi a), b), c), d) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380. In particolare per interventi di ristrutturazione edilizia, di cui al comma 1, lettera d), del sopra citato Testo Unico, comprendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;

[4.4] Per gli edifici esclusi dalle categorie “A”, “A*” e “B” - non classificati come beni culturali, beni documentari - Potranno essere attuati gli interventi previsti e definiti dall'art. 3, commi a), b), c), d) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380. In particolare per interventi di demolizione e ricostruzione del manufatto, dovrà essere inclusa nella documentazione a corredo del progetto, un'accurata indagine storico cognitiva che giustifichi il rispetto o meno, del mantenimento delle tipologie rurali.



CAPO VI - VINCOLI E ZONE DI TUTELA

Art. 3.47 - Zone di tutela di P.P.A.R.

1) Le tavole di P.R.G. individuano, ove presenti, le seguenti aree di tutela disciplinate dal P.P.A.R. della Regione Marche approvato il 03.11.1989 a cui il presente P.R.G. si è adeguato:

- a) aree di tutela del centro storico;
- b) aree di tutela dei beni extraurbani di valore architettonico - ambientale;
- c) aree di rispetto fluviale;
- d) aree di rispetto dei crinali;
- e) fasce di rispetto delle strade panoramiche;
- f) aree di tutela delle sorgenti;
- g) aree con pendenze superiori al 30 %;
- h) aree boscate;
- i) aree con elementi di paesaggio agrario diffuso.

In tali aree vanno applicate le norme tecniche di attuazione del P.P.A.R., come se interamente trascritte al presente articolo.

I vincoli delle aree di tutela dei beni extraurbani di valore architettonico-ambientale sono applicabili a tutte le superfici inedificate rientranti nel limite di distanza di ml. 150 da questi e non soggette a piano esecutivo approvato precedentemente alla approvazione delle presenti norme, anche se diversamente graficizzato nelle tavole del P.R.G.

2) Le analisi geologiche elaborate in fase di adeguamento del P.R.G. al P.P.A.R. determinato per il territorio comunale diversi di pericolosità geologica e conseguenti limitazioni d'uso del suolo recepite nella stesura del P.R.G.

Art. 3.48 - Zone di rispetto cimiteriale

1) Le zone di rispetto cimiteriale sono soggette a vincolo assoluto di inedificabilità ad eccezione di piccole costruzioni per la vendita di fiori od oggetti per il culto e le onoranze dei defunti.

2) La concessione o la autorizzazione relativa alle costruzioni di cui sopra è limitata nel tempo.

Art. 3.49 – Aree di salvaguardia delle risorse idriche

Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 24 maggio 1988 n. 236 come modificato ed aggiornato, per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano, e' stabilita un'area di salvaguardia di 200 ml. che si sovrappone alle destinazioni di P.R.G.;

in tale area :



- 1) e' definito un ambito di tutela assoluta di ml. 10,00 dalle sorgenti e dai punti di presa che può essere utilizzato esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio, con esclusione di qualsiasi altro tipo di costruzione;
tale vincolo risulta operante anche ove diversamente graficizzato nelle tavole di piano.
- 2) il restante ambito di tutela e' definito quale area di rispetto, nella quale sono vietate le seguenti attività o destinazioni:
 - a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
 - b) accumulo di concimi organici;
 - c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
 - d) aree cimiteriali;
 - e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
 - f) apertura di cave e pozzi;
 - g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
 - h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
 - i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - j) impianti di trattamento dei rifiuti;
 - k) pascolo e stazzo di bestiame.
- 3) Nelle zone di rispetto e' vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelli esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.
- 4) Per la captazione di acque superficiali si applicano, per quanto possibile, le norme di cui ai commi 1, 2 e 3, curando, inoltre, le opere di protezione e sistemazione di pendici e sponde, al fine di prevenire dissesti idrogeologici, nonché la deviazione, a valle delle opere di presa, delle acque meteoriche e di quelle provenienti da scarichi.
- 5) Nelle zone di rispetto si applicano le misure disposte dal Piano di Tutela delle Acque approvato con Deliberazione di Giunta Regionale 26 gennaio 2010, n. 145, con particolare riguardo con quanto previsto dall'art. 20 "Zone di rispetto delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano – Vincoli". All'interno di tale ambito di rispetto si prescrive l'adozione di misure di tutela prioritaria così individuate:
 - a) è vietato il riutilizzo delle acque reflue per scopi irrigui;
 - b) per le condotte fognarie all'interno delle zone di rispetto è richiesta un'alta affidabilità relativamente alla tenuta, che deve essere garantita per tutta la durata dell'esercizio e deve essere periodicamente controllata.
- 6) Ai fini della tutela delle acque sotterranee dall'inquinamento, è prescritta la chiusura e la messa in sicurezza dei pozzi per l'approvvigionamento idrico non più utilizzati salvo che siano attrezzati in modo da escludere comunque il suddetto inquinamento (art. 27.4 delle NTA del PTC).
- 7) L'area ingloba la Centrale Don Bosco, in gestione all'A.P.M. Spa, e comprende pozzi destinati alla fornitura di acqua potabile (che al momento risultano non utilizzati) e quindi si richiamano tutte le disposizioni di cui all'art. 94 del D.Lgs. 152/2006 e all'art. 20 delle N.T.A. del Piano di Tutela delle Acque regionale (D.A.C.R. del 26 gennaio 2010, n. 145).
Tale area ricade all'interno delle "Aree di salvaguardia delle risorse idriche-Ambito di rispetto Pozzi e Fonti di Approvvigionamento idrico" (Art. 3.49 del PRG vigente), la cui zona di tutela assoluta è recintata seconda la nuova perimetrazione.



Si dovrà quindi tenere conto delle specifiche disposizioni dell'art. 94 del D. Lgs. 152/2006, relativamente alle attività e agli insediamenti non consentiti all'interno dell'area di salvaguardia. In particolare, la zona di tutela assoluta - dovrà rimanere protetta e adibita esclusivamente alle opere di captazione o presa e alle infrastrutture di servizio, mentre per la zona di rispetto, già individuata dal PRG vigente, dovranno essere adottate le misure previste dall'art. 20 delle NTA del Piano di Tutela della Acque, così individuate:

- è vietato il riutilizzo delle acque reflue per scopi irrigui;
- per le condotte fognarie è richiesta un'alta affidabilità relativamente alla tenuta, che deve essere garantita per tutta la durata dell'esercizio e deve essere periodicamente controllata.

Qualsiasi intervento interno a tale area è da concordare direttamente con l'A.P.M., cui spetta il compito di verificare il rispetto delle specifiche disposizioni (art. 20 c.2 delle NTA del Piano di Tutela della Acque) relative alle opere realizzate all'interno della zona di rispetto.

CAPO VII - PIANI PARTICOLAREGGIATI

Art. 3.50 - Zone soggette a Piano Particolareggiato

- 1) Nelle aree perimetrati come soggette a Piano Particolareggiato le norme edilizie del Piano esecutivo prevalgono su quelle del P.R.G., fino al termine di validità del Piano Attuativo.
- 2) Le zone A (Centro Storico e complessi di interesse storico-ambientale) sono delimitate nelle planimetrie di P.R.G. e sono ammessi solo interventi da prevedersi nel Piano di Recupero del C.S.
- 3) Nelle zone A1 l'incremento dei volumi e delle superfici utili, degli edifici esistenti di carattere privato, è consentito solamente nell'ambito di un piano particolareggiato.
- 4) La destinazione d'uso degli immobili è demandata ai Piani Particolareggiati.
- 5) Le zone e gli edifici di interesse storico-ambientale perimetrati appositamente si configurano anche come "zone di recupero" di cui all'art. 27 della legge n. 457/78.

Art. 3.51 - Disciplina dell'intervento urbanistico preventivo

- 1) I piani attuativi delle zone soggette ad intervento urbanistico preventivo sono redatti, adottati ed approvati secondo le modalità e procedure dalla L.R. n. 34/92 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 2) Tali Piani debbono essere estesi, di norma, all'intera zona perimetrata nella planimetria del Piano, con riferimento anche all'art 3.03 bis delle presenti norme; tuttavia, fatta esclusione per i P.P. è facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire la redazione di Piani attuativi limitati anche ad una sola parte della zona perimetrata, purché delle Piani siano inquadrati in uno studio unitario di massima dell'intera zona, che deve far parte integrante del Piano ed essere adottato contestualmente.
- 3) L'evasione dello stralcio deve essere tale da poter consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione sia primarie che secondarie.



- 4) Qualora i proprietari non dovessero trovare un accordo per la presentazione del progetto possono inoltrare all'Amministrazione Comunale uno stralcio inquadrato in uno studio di massima dell'intera zona.
- 5) In tal caso l'Amministrazione inviterà per iscritto ed entro un congruo termine i proprietari non consenzienti a formulare le loro osservazioni sul progetto presentato.
- 6) Trascorso inutilmente il tempo assegnato l'Amministrazione procederà alle determinazioni del caso anche sulla base delle eventuali osservazioni fatte pervenire dai privati interessati.
- 7) Resta comunque fermo che l'approvazione del progetto non vincola i privati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in comune ma determinerà l'impostazione urbanistica ed edificatoria delle aree e l'impostazione nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.
- 8) Le norme di Attuazione dei Piani attuativi dovranno prevedere, anche attraverso permute di aree o altri sistemi di compensazione, la ripartizione della volumetria realizzabile, al netto di quella eventualmente destinata alle attrezzature pubbliche, in proporzione tra le proprietà; ciò indipendentemente dalle prescrizioni di Piano relative all'ubicazione delle aree per le zone pubbliche all'interno di tali Piani.
- 9) La dislocazione degli standards all'interno dei piani attuativi di iniziativa privata è prescrittiva, fatta salva la dimostrazione della impossibilità attuativa delle prescrizioni di P.R.G. per presistenze edilizie di recente edificazione o di particolare pregio storico/architettonico. In tal caso, su indicazione dell'Ente, la dislocazione potrà subire i necessari aggiustamenti e/o variazioni.

CAPO VIII - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 3.52 - Norme transitorie e finali

Per quanto non disciplinato esplicitamente dalle presenti N.T.A. si fa riferimento alle leggi nazionali vigenti in materia, al Regolamento Edilizio comunale, nonché alla vigente legislazione regionale, in particolare alle norme del P.P.A.R. approvato dalla Regione in data 03.11.89 ed in vigore dal 09.02.90 e alle NTA del PTC, approvato definitivamente con delibera di Consiglio n.75 dell'11/12/2001; alla legge Regionale n. 13 del 08.03.90 e succ. (Zone agricole); alla legge Regionale n. 34 del 05.08.92 (Norme in materia Urbanistica, paesaggistica e di assetto del Territorio) e dei successivi aggiornamenti e modificazioni.

IL TECNICO INCARICATO
(Ing. Riccardo Casali)
U.T. Comune di Montecosaro

IL SINDACO
(Prof. Reano Malaisi)

IL SEGRETARIO COMUNALE
(dott. Mirko Nori)