



# COMUNE di CORRIDONIA

Provincia di Macerata

- Oggetto: 1) Variante al piano di lottizzazione "Damen 2004" per realizzare un edificio di culto e sociale su area destinata a verde di lottizzazione "CV";
- 2) Richiesta di assegnazione del terreno per attuare l'edificazione poiché attualmente l'area è di proprietà del comune di Corridonia;
- 3) Regolamentare l'intervento di nuova costruzione nella variante urbanistica al piano attuativo di lottizzazione "Damen 2004" per avere l'autorizzazione tramite DIA/SCIA in alternativa al Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 22 comma 3 lettera "b" del DPR 380/2001 .

Committente : **PARROCCHIA San Claudio**  
C.da San Claudio n° 18 - 62014 Corridonia (MC) - P.IVA 93008590437  
Parroco pro tempore e Legale Rappresentante **DON GIANNI DICHIARA**

Ubicazione: **Via Pampinoni**

## VERIFICA DI CONFORMITA' URBANISTICA

- Tabella riepilogativa parametri urbanistico-edilizi
- Verifica conformità

Via Della Portarella, 118 - 62014 CORRIDONIA (MC)  
Tel./Fax. 0733 432712 - 433528  
e-mail: cm.studiotecnico@libero.it - info@cmstudiotecnico.com

**Studio Tecnico CM**



DOCUMENTAZIONE  
Elaborato n°

Tav. **5**

Data:  
11 febbraio 2014

Aggiornamento:  
06 giugno 2015

Il Progettista  
(Ing. Miliozzi Luigi)



## STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PRG

---

COMUNE DI CORRIDONIA PIANO REGOLATORE GENERALE ADEGUATO AL PTC NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – Anno 2008  
Adeguamento definitivo alla D.G.P. 453 – 2008.

---

### **ARTICOLO 17 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE "C"**

Sono definite zone Residenziali di Espansione quelle aree in genere libere da costruzioni per le quali il PIANO prevede l'intervento urbanistico preventivo esteso agli interi comprensori contrassegnati in planimetria;

Sono comprese tra queste anche le aree già regolarmente lottizzate, sia in corso di attuazione, sia scadute, per le quali si rimanda ai successivi articoli.

Nelle planimetrie di piano, la perimetrazione del comparto edificatorio delle lottizzazioni in corso di attuazione è individuata con linea continua di colore nero.

In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle zone, il PIANO prevede la seguente articolazione in sottozone prescrivendo indici urbanistici ed edilizi differenziati.

Per tutte le Sottozone valgono le seguenti limitazioni sui distacchi:

Df – Distanza tra fabbricati: pari all'altezza massima dei fabbricati prevista per ciascuna sottozona con un minimo assoluto di m. 10,00

Dc – Distanza dai confini: pari a metà dell'altezza massima prevista per ciascuna sottozona con un minimo assoluto di m. 5,00.

Ds – Distanza dalle strade (sede viabile comprensiva di marciapiedi):

□ m. 5,00 per strade di larghezza inferiore o uguale a m. 7,00

□ m. 7,50 per strade di larghezza uguale o superiore a m. 7,00 e inferiore a ml. 15.00

□ ml 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15.00

Per soluzioni plano volumetriche unitarie sono ammesse distanze inferiori ai sensi dell'art.9 del DM 1444/68.

Inoltre i Piani di lottizzazione dovranno essere redatti con previsioni plano volumetriche e con progettazione unitaria estesa all'intero comprensorio, che indichino i profili, le sezioni in scala adeguata, le tipologie edilizie e i materiali di finitura impiegati.

Potranno essere approvati progetti di lottizzazione riguardanti stralci funzionali dei comparti d'intervento individuati dal PIANO,

purché, ai sensi dell'art. 4 delle presenti NTA, la funzionalità dello stralcio proposto sia favorevolmente verificata dall'Ufficio Tecnico Comunale e vi sia comunque uno studio di massima della viabilità dell'intero comparto di PIANO con assenso di tutti i proprietari interessati che dovranno dichiarare di accettare la proposta del tracciato stradale ed eventuali altre indicazioni e prescrizioni che potrà impartire l'Ufficio Tecnico Comunale; la proposta progettuale che verrà approvata, in tal caso sarà vincolante per il successivo stralcio funzionale di lottizzazione.

In fase di redazione dei piani di lottizzazione si dovranno e recepire le prescrizioni rese ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e si dovranno eseguire indagini geognostiche e geotecniche di dettaglio come prevede il D.M. marzo 1998 da sottoporre a parere preventivo del Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo della Provincia di Macerata.

Mentre nei comparti di lottizzazione che individuano la superficie territoriale la disposizione degli standards è discrezionale, nei comparti che individuano la superficie fondiaria è il PIANO a stabilire preventivamente l'ubicazione e l'estensione minima delle aree verdi o comunque di standards, qualora possibile.

La lettera "T" che segue la "C" indica che l'area viene individuata secondo un indice di edificabilità territoriale - vedi art. 13 del R.E.C.)

La lettera "F" che segue la "C" indica che l'area viene individuata secondo un indice di edificabilità fondiaria.

L'Indice Fondiario consente il calcolo della volumetria realizzabile solamente sull'area campita dal PIANO; ai sensi dell'art. 7 6 delle presenti NTA, l'eventuale restringimento dell'area edificabile per dar luogo a standards non incide sulla potenzialità edificatoria assegnata al comparto.

Edifici esistenti che si trovino inglobati in zone omogenee "C" possono essere sottoposti ad opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, salve specifiche diverse indicazioni del PIANO e fatte salve le prescrizioni per gli edifici di interesse storico.

### **ARTICOLO 10 - AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO**

In relazione alla funzione assegnata dal PIANO a tali zone, le stesse risultano suddivise in:

a) zone a verde pubblico ( FV )

b) zone a verde di lottizzazione residenziale ( CV )

c) zone a verde di lottizzazione produttive ( DV )

In esse il PIANO, salvo indicazioni diverse, si attua per interventi diretti.

Le zone a VERDE PUBBLICO sono le aree individuate negli elaborati grafici di azionamento come FV. In tali zone sono ammesse esclusivamente strutture di arredo per il gioco ed il tempo libero: per maggiori specifiche si rinvia all'art. 21.23

Le zone a VERDE DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE (CV) , riportate sulle planimetrie di azionamento dovranno comunque essere cedute gratuitamente al Comune fino alla misura del 200% dell'area che costituisce la dotazione minima di legge; di tutta la suddetta area, solamente la dotazione minima di legge, incrementata del 20% dovrà essere ceduta attrezzata mentre la restante quota eccedente dovrà essere ceduta priva di opere e attrezzature di qualunque genere.

Le zone a VERDE DI LOTTIZZAZIONE PRODUTTIVE ( DV ) sono destinate ad arredo per il gioco ed il tempo libero. Il Comune in sede di approvazione delle lottizzazioni potrà valutare inoltre l'opportunità di destinare parte di dette aree a parcheggi pubblici anziché a verde attrezzato.

## VARIANTE URBANISTICA AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Per la realizzazione di un centro sociale parrocchiale luogo di culto e di preghiera  
**TABELLA RIEPILOGATIVA PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E VERIFICA CONFORMITA'**

---

**Urbanisticamente** l'area in questione, è inserita nel comparto di lottizzazione Damen 2004 risulta individuata nel vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), con la zonizzazione verde di lottizzazione "CV", soggetta ad edificazione previo piano di lottizzazione di iniziativa privata. La lottizzazione è stata approvata sulla base delle previsioni urbanistiche del PRG approvato nel 2002; tali previsioni sono state confermate dal vigente PRG approvato nel 2008.

\* - *ANALISI e Normativa tecnica di base sulla destinazione d'uso all'interno della destinazione urbanistica.*

A norma dell'art. 32, comma 4, della legge 383/2000, "La sede delle associazioni di promozione SOCIALE ed i locali nei quali si svolgono le relative attività sono compatibili con tutte le destinazioni d'uso omogenee previste dal decreto Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968 indipendentemente dalla destinazione urbanistica".

Dunque il legislatore prevede facilitazioni anche con specifico riguardo agli aspetti urbanistici, proprio allo scopo di agevolare l'individuazione delle sedi e dei locali di edifici SOCIALI anche con scopo religioso quale *centro sociale parrocchiale luogo di culto e di preghiera* dichiarandoli compatibili con tutte le destinazioni d'uso indipendentemente dalla destinazione urbanistica prevista dal PRG e/o dal piano attuativo di lottizzazione.

In virtù della emanata disciplina agevolativa, le sedi ed i locali in parola sono, quindi, ubicabili in tutte le parti del territorio urbano, stante la loro compatibilità con ogni destinazione d'uso urbanistico rilevante ai sensi del D.M. n.1444/1968, in quanto sono *opere di urbanizzazione secondaria* ai sensi dell'art.44 della legge n.865/1971 e successive modifiche : - **le chiese ed altri edifici religiosi;**

Tuttavia nonostante quanto anzidetto, al seguito si descrive altresì l'attuale situazione urbanistica della lottizzazione Damen 2004.

Il piano di lottizzazione è stato definitivamente approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n° 12 del 09/02/2007 e le opere di urbanizzazione sono state realizzate.

### **Lottizzazione residenziale "Damen 2004".**

In via preliminare nel calcolo al seguito si analizza la consistenza degli standard di cui alla suddetta Lottizzazione residenziale "Damen 2004".

<i>a) STRALCIO della Verifica Standards –INTERA LOTTIZZAZIONE</i>		
Verde reperito in progetto		mq. 32.400,00-
Totale aree attrezzate e verde di norma		<u>mq. 30.469,50=</u>
Abbondano in più del dovuto		mq. 1.930,50
<i>b) STRALCIO della Verifica Standards –COMPARTO AUTONOMO D'INTERVENTO n° 1</i>		
Verde reperito in progetto		mq. 16.670,00-
Totale aree attrezzate e verde di norma		<u>mq. 16.283,70=</u>
Abbondano in più del dovuto		mq. 386,30
<i>c) VERIFICA delle SUPERFICI UTILI per L'ATTUAZIONE del presente PROGETTO</i>		
Superficie coperta sottesa dalla costruzione (SUL)	mq.	147,77+
Superficie area esterna sistemata a verde percorsi ecc.	<u>mq.</u>	<u>1.202,23=</u>
Intera superficie richiesta in possibilità di uso al comune	mq.	1.350,00

#### Analisi:

Valutato che la costruzione insiste su area destinata da PRG a zona "CV" verde di lottizzazione residenziale di cui all'art. 10 lett. "b" delle NTA. Avendo dimostrato che in fase di lottizzazione si è lasciata in eccesso una maggiore superficie rispetto al dovuto e che la stessa già è stata ceduta ed acquisita al patrimonio comunale, si afferma che la costruzione non interessa aree attrezzate e verde di normativa ma insiste sulla superficie in eccedenza altresì già ceduta, *pertanto la costruzione non incide sul verde pubblico.*

Memorandum sulla lottizzazione residenziale CT12 "DAMEN 2004" in località San Claudio.

- approvazione del piano di lottizzazione residenziale con DCC n.12 del 09.02.2007
- convenzione urbanistica rogito segretario comunale Dr. Montaccini Giovanni rep. 11829 del 15.10.2007 ;  
*nell'art. 2 della convenzione i lottizzanti cedono in forma gratuita al comune di Corridonia le aree attinenti all'urbanizzazione ubicate all'interno della lottizzazione, costituite da strade con marciapiedi, parcheggi pubblici, verde pubblico attrezzato, aree a standards di cui all'art.3 del D.M. 2 aprile 1968 n.1444 per una superficie complessiva di mq. 46537 che include anche la superficie della particella n. 619 (oggetto di intervento con la presente iniziativa).*
- certificato di collaudo parziale redatto dal tecnico incaricato Ing. Francesco Dignani in data 04.12.2012
- approvazione del certificato parziale di collaudo tecnico-funzionale amministrativo con atto di giunta comunale n.9 del 23.01.2013

#### TABELLA PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

##### Art. 1

(quadro riassuntivo parametri per l'edificazione)

- Volume edificabile sull'area in questione
- IF (indice fondiario) = 3.6 mc/mq
- DC (distanza dai confini) = 5.00 ml
- DS (distanza dalle strade) = 5.00 ml
- H max (altezza massima) = 10.00 ml
- Sagoma esterna definita dall'altezza massima (Hmax)
- H max torre campanaria = 20,00 ml

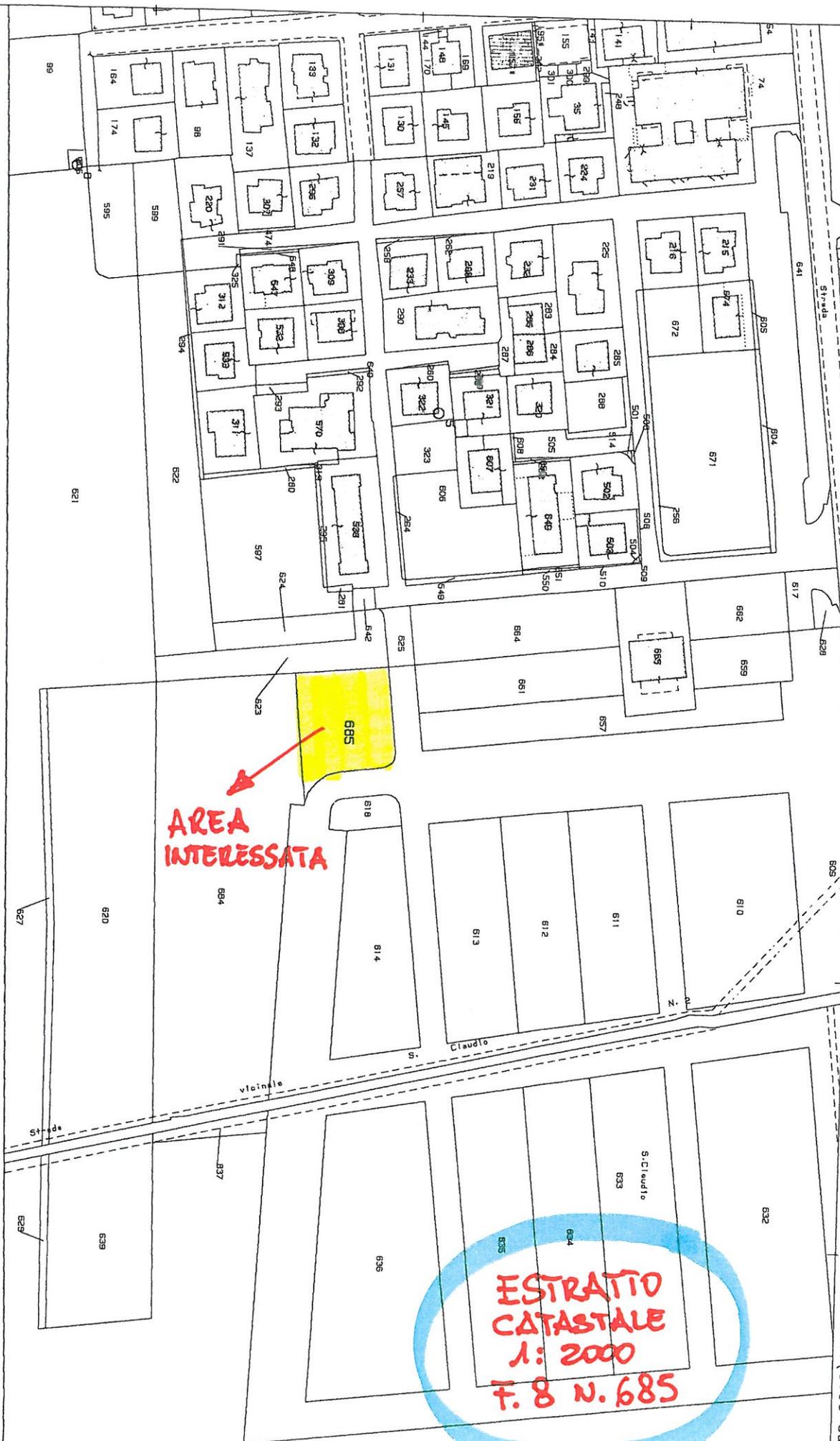
E=49800

1 Particella: 685

Comune: CORRIDONIA  
Foglio: 8

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

20-Mag-2015 17:40  
Prot. n. 1294228/2015





Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 24/10/2013 - Ora: 18.19.52  
Visura n.: T278678 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 24/10/2013

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di CORRIDONIA ( Codice: D042)</b>		
	<b>Provincia di MACERATA</b>		
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 8 Particella: 619</b>		
<b>Immobile</b>			

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca		Deduz
1	8	619		-	SEMIN IRRIG 4	90 84		Agrario Euro 46,91
<small>Notifica</small> Tabella di variazione del 12/12/2007 n. 277000 .1/2007 in atti dal 12/12/2007 (protocollo n. MC0277000)								
<b>INTESTATO</b>								

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CORRIDONIA con sede in CORRIDONIA		00111090437	(1) Proprieta' per 1/1
<small>DATI DERIVANTI DA</small> ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/10/2007 Trascrizione n. 11207 .1/2007 in atti dal 14/11/2007 Repertorio n. : 11829 Rogante: MONTACCINI GIOVANNI Sede: CORRIDONIA Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



COMUNE DI CORRIDONIA  
(MACERATA)

**PIANO  
REGOLATORE  
GENERALE**

\*  
VERSIONE DEFINITIVA  
approvata con Delibera della  
Giunta Provinciale  
N.484 del 31 ottobre 2002

ELABORATO

**H4**

AZZONAMENTO

1 : 2.000

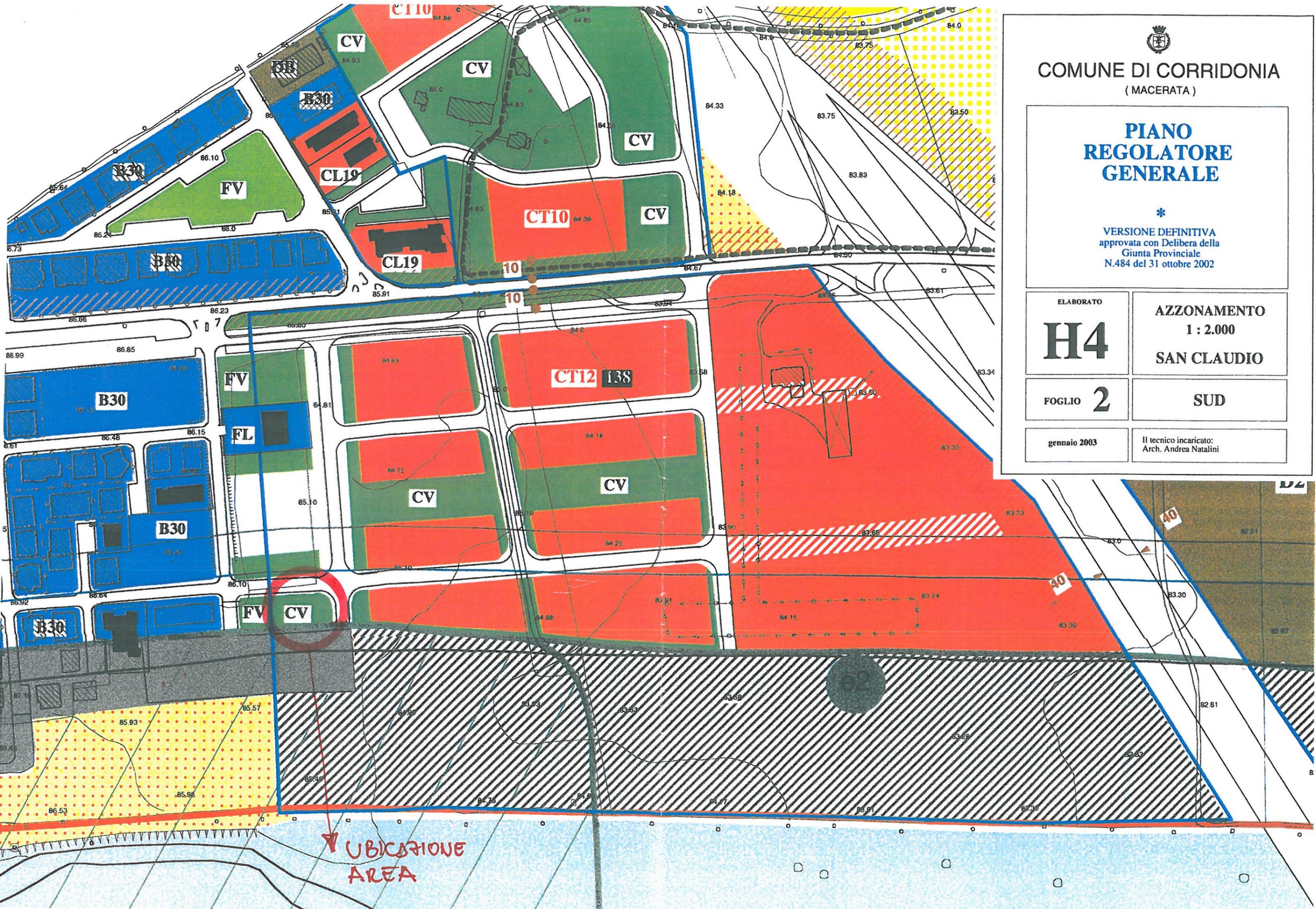
SAN CLAUDIO

FOGLIO **2**

SUD

gennaio 2003

Il tecnico incaricato:  
Arch. Andrea Natalini



COMUNE DI CORRIDONIA  
(MACERATA)



REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE  
GENERALE PER L'ADEGUAMENTO AL PIANO  
TERRITORIALE DI COORDINAMENTO

PRIMA D'ATTO D.G.P. 453-08

AZZONAMENTO 1 : 2.000  
S. CLAUDIO SUD

P.&H. Plan & habitat  
Studio tecnico,  
progettazione-restauro-urbanistica  
Via Picena, s.n.c. Telefono - Fax 0731 - 50 61.40  
E-mail: andrea.natalini@ph.it  
RIPE SAN GINESIO - MACERATA

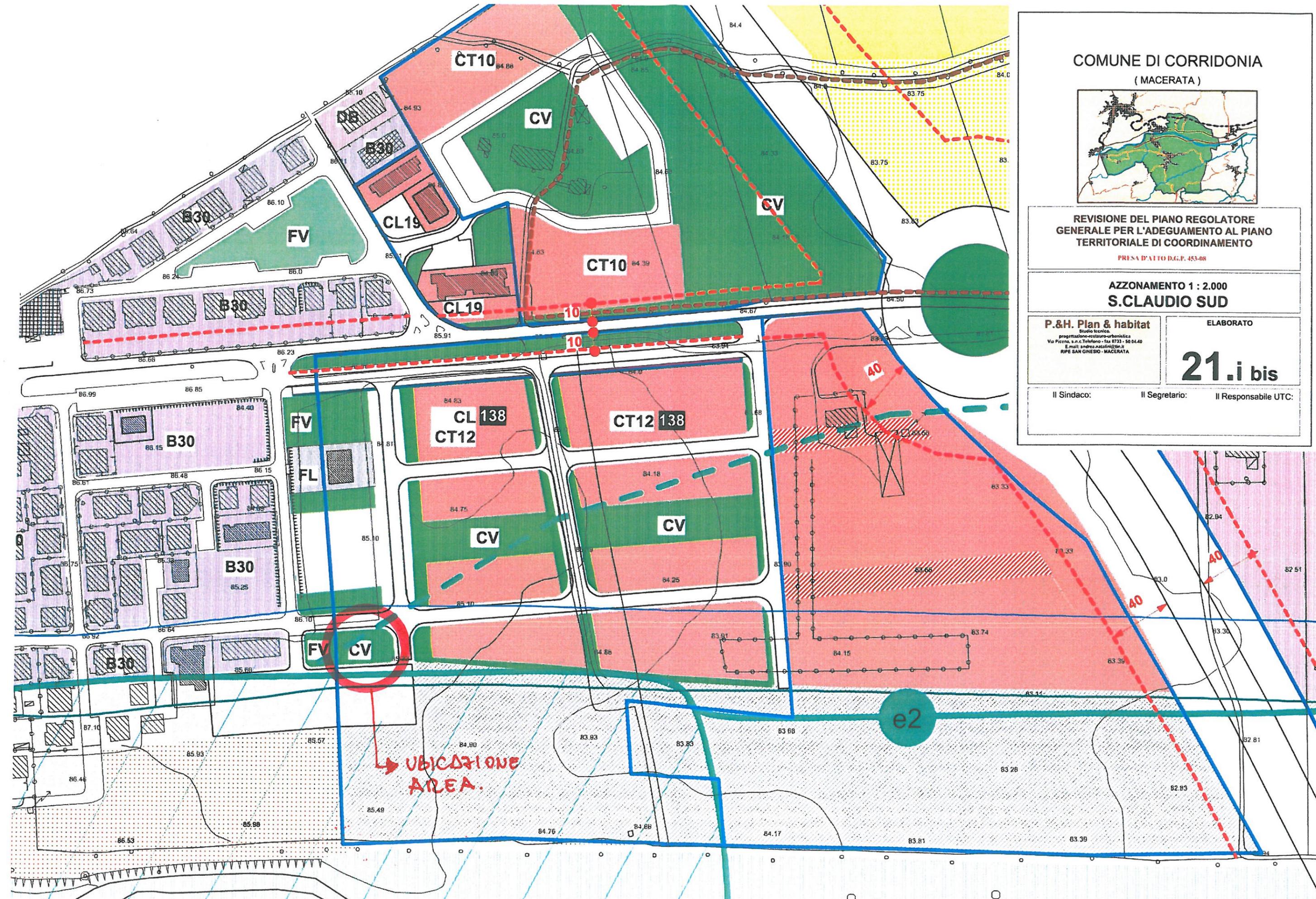
ELABORATO

21.i bis

Il Sindaco:

Il Segretario:

Il Responsabile UTC:



# COMUNE di CORRIDONIA

Provincia di Macerata

Oggetto: **PIANO di LOTTIZZAZIONE**  
**"Lottizzazione Damen 2004"**

Ubicazione: **Frazione San Claudio**

Consulenti: **DAMEN TOMMASO**  
**DAMEN ARGEO NICOLA**

Elaborato n°  
**3**

**Planimetria Lotti ed aree destinate all'Urbanizzazione**

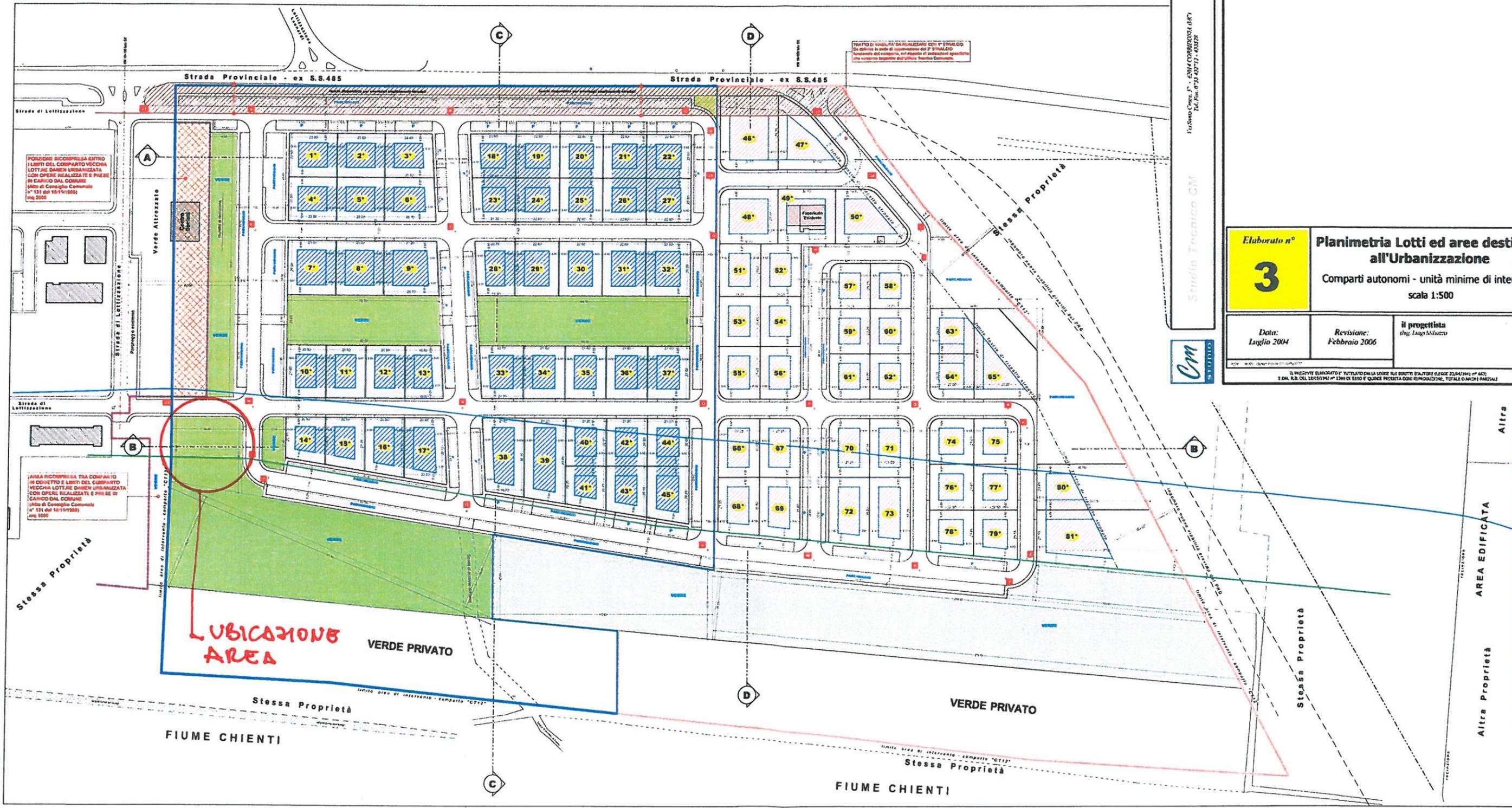
Comparti autonomi - unità minime di intervento  
scala 1:500

Data:  
Luglio 2004

Revisione:  
Febbraio 2006

il progettista  
Ing. Luigi Siliacci

IL PROGETTO È ELABORATO E TUTTILATO DALLA LEGGE SUI DIRITTI D'AUTORE (LEGGE 22/04/1963) N° 401  
E DAL R.D. DEL 1973/1974 N° 1361 E QUINDI È VIETATA OGNI RIPRODUZIONE, TOTALE O PARZIALE



Studio Tecnico CM  
Cm STUDIO