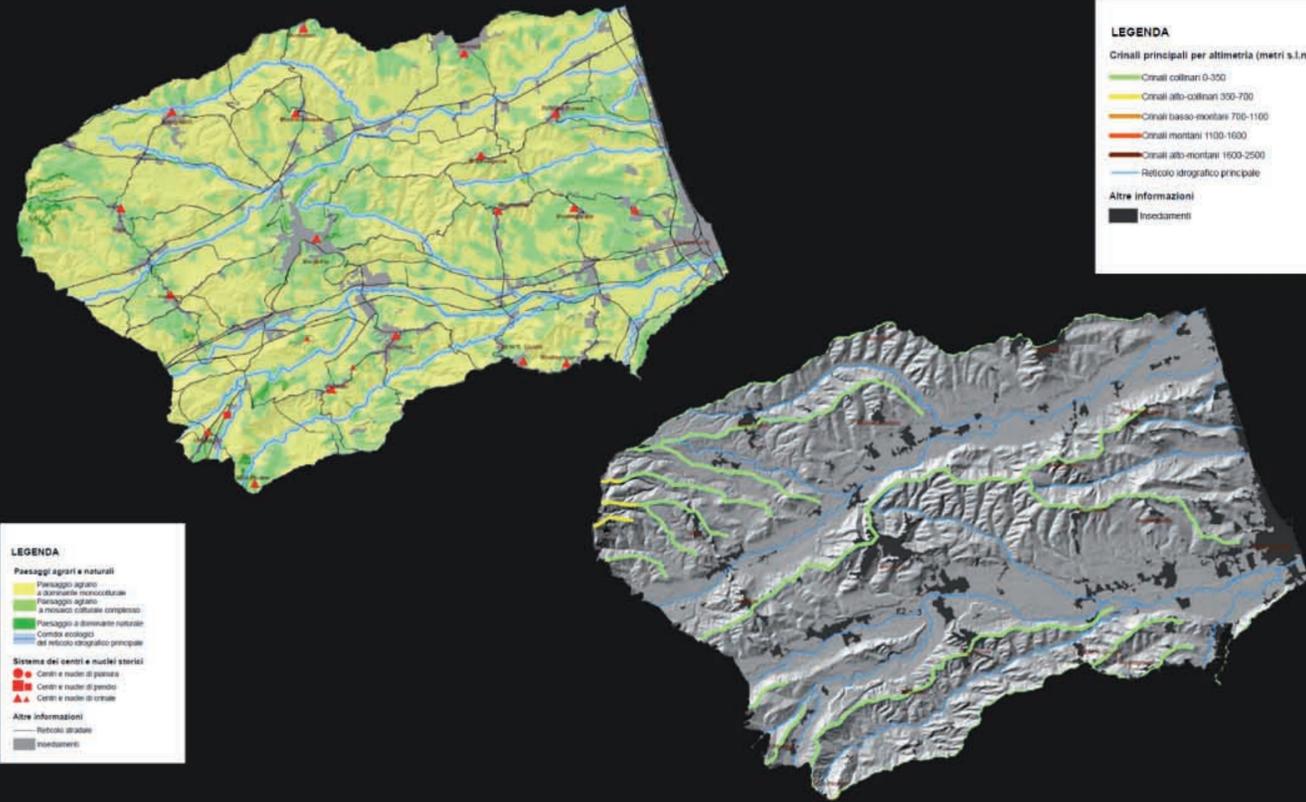




Analisi del Sistema

Infrastrutturale

- Strade Statali
- Strade Provinciali
- Strade Secondarie
- Rete Ferroviaria



- LEGENDA**
- Paesaggi agrari e naturali
- Paesaggio agrario a dominante ortostorica
 - Paesaggio agrario a mosaico colturale complesso
 - Paesaggio a dominante naturalistica
 - Contorno ecologico del reticolo idrografico principale
- Sistema dei centri e nuclei storici
- Centri e nuclei di pianura
 - Centri e nuclei di pendio
 - Centri e nuclei di vertice
- Altre informazioni
- Inocentamenti
 - Reticolo stradale
 - Fondamenti

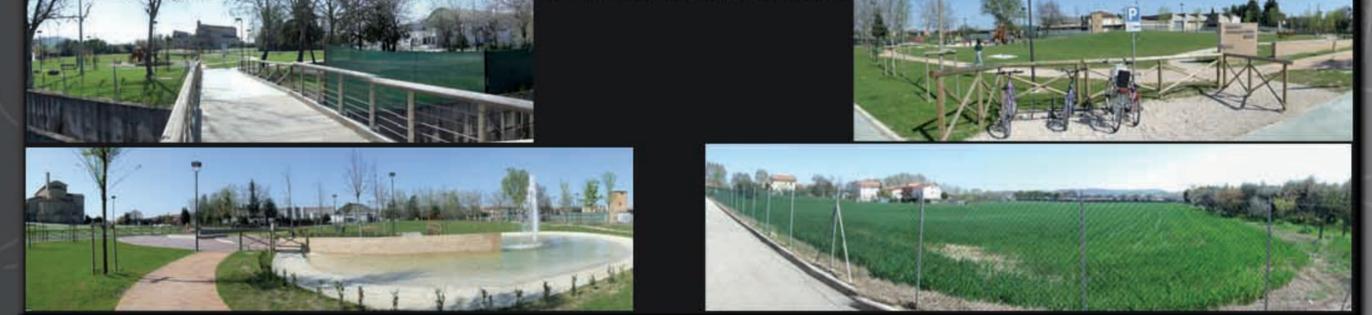
- LEGENDA**
- Cinelli principali per altimetria (metri s.l.m.)
- Cinelli collinari 0-300
 - Cinelli alto-collinari 300-700
 - Cinelli basso-montani 700-1100
 - Cinelli montani 1100-1600
 - Cinelli alto-montani 1600-2500
- Altre informazioni
- Inocentamenti

Sistema Infrastrutturale

Varie arterie fondamentali per il traffico commerciale e non, attraversano il piccolo comune di Montecosaro Scalo, a loro presenza ha condizionato e diretto lo sviluppo dell'edificato. E', infatti, lungo la S.S.485 Corridonia - Maceratese che troviamo il nucleo più importante di abitazioni, i servizi commerciali presenti, aventi come fruitori soprattutto gli abitanti di Montecosaro, presentano grandi problemi derivanti dall'assenza di spazi dedicati allo stazionamento. La S.P. 74 collega invece Montecosaro Scalo con il medioevale Comune di Montecosaro. Il Sistema "a croce latina" viene completato dalla S.P. 78 che collega il comune oggetto della nostra analisi con il Comune di Montegrano. La SS 77 della Val di Chienti, a carattere extraurbano principale, taglia il territorio comunale da est ad ovest e si trova nelle vicinanze del letto del fiume Chienti quindi all'estremo sud di Montecosaro Scalo, è il principale collegamento stradale che permette di raggiungere velocemente buona parte della provincia e l'Umbria in direzione ovest. Queste sue caratteristiche hanno fatto sì che in prossimità nascesse la zona industriale che tramite essa si collega ad un sistema infrastrutturale molto più ampio, costituito dal distretto calzaturiero della provincia di Macerata. Montecosaro è servita anche dalla ferrovia Civitanova Marche-Fabriano gestita dalle Ferrovie dello Stato, sulla quale ha la sua omonima stazione. Situata nella frazione di Montecosaro Scalo, ha un traffico di treni locale che permette di raggiungere oltre che Macerata le linee principali di livello nazionale come la Ferrovia Adriatica alla stazione di Civitanova Marche-Montegrano e l'Ancona-Roma alla stazione di Fabriano.

Sistema Ambientale

Il sistema ambientale va inteso come il complesso dei valori storici, paesistici e naturalistici le cui esigenze di salvaguardia attiva condizionano l'assetto del territorio, non più secondo una visione vincolistica, ma nel senso di coglierne le potenzialità in grado di concorrere allo sviluppo sul territorio, così come proposto nelle linee fondamentali dell'assetto urbanistico dalla Regione, attraverso il Pttg. Il sistema ambientale è costituito, non soltanto dalle aree di pregio ambientale individuate come possibili aree protette, ma anche dalle aree produttive agricole che costituiscono integrazioni e connessioni delle aree sopraccitate. Un sistema così formato garantisce una tutela della biodiversità intesa non solo come vincolo di conservazione e tutela ma anche come elemento di fruizione e qualificazione del territorio. Il comune di Montecosaro si presenta con una prevalenza di aree verdi destinate a seminativo, assenti o presenti in percentuali ridotte risultano essere le aree destinate a coltivazione arbustiva. Il verde privato è presente in maniera uniforme in prossimità delle aree occupate da ville unì e bi-familiari, intervallato da aree destinate a verde attrezzato. Le aree destinate a verde pubblico risultano essere dislocate rispetto al nucleo originario formatosi in corrispondenza della S.S. 485, questo favorisce uno scarso utilizzo di queste aree verdi, poco integrate con l'edificato e collegate in maniera inadeguata attraverso le piste ciclabili.



Analisi del Verde

- Seminativo
- Verde pubblico
- Verde pubblico Attrezzato
- Vigneto
- Incolto
- Verde sportivo
- Aree alberate
- Verde ripariale
- Corsi d'acqua





POTENZIALITA'

Sistema infrastrutturale

- Presenza di scalo ferroviario
- Presenza di piste ciclo-pedonali
- Collegamento con strade Provinciali e Statali (S.S.77 - S.S.485)

Sistema Storico - Ambientale

- Presenza di aree adibite a verde pubblico attrezzato
- Presenza di Emergenza Storico-Architettonica
- Presenza di diversi corsi d'acqua

Sistema Produttivo

- Indice di industrializzazione di media grandezza



POTENZIALITA'

Sistema Infrastrutturale

- Presenza di scalo ferroviario della società TRENITALIA con eventuale utilizzo al fine di metropolitana di superficie dell'intera area metropolitana Civitanova-maceratese;
- Presenza di lunghi percorsi ciclo-pedonali attrezzati;
- Presenza di diffuse aree di sosta e parcheggio a servizio dell'intero centro abitato;
- Collegamento agevole con strade provinciali e statali;
- Sezioni stradali opportunamente dimensionate rispetto all'edificato;

Sistema Storico - Ambientale

- Presenza di diverse aree adibite a verde pubblico attrezzato;
- Abbondanza di verde privato;
- Presenza di emergenza Storico - architettonica dell'Abazia di S.Maria piè di Chienti;
- Presenza di diversi percorsi fluviali affluenti del fiume Chienti;

Sistema Insediativo

- Bassa densità edilizia costituita da villette e palazzine con massimo due piani fuori terra;
- Uniformità tipologica edilizia;
- Edificazione compatta e uniforme;

Sistema Produttivo

- Indice d'industrializzazione di media grandezza ;
- Distretto calzaturiero d'importanza internazionale.

CRITICITA'

Sistema infrastrutturale

- Scarso utilizzo dello scalo ferroviario
- Piste ciclo - pedonali realizzate disattendendo la teoria della GREENWAY
- Scarso presenza di aree di sosta e parcheggio in prossimità degli esercizi commerciali posti sulla S.S.485

Sistema Storico - Ambientale

- Perifericità e scarso utilizzo del verde pubblico
- Compresenza di tessuto industriale ed emergenza architettonica
- Mancata valorizzazione dei corsi d'acqua

Sistema Insediativo

- Presenza di aree industriali dismesse e non, all'interno dell'abitato

Sistema Produttivo

- Alta percentuale di aziende dismesse o in via di dismissione



CRITICITA'

Sistema Infrastrutturale

- Scarso utilizzo dello scalo ferroviario con conseguente dismissione della biglietteria e del posto di stazione;
- Piste ciclo-pedonali realizzate disattendendo la teoria della Greenway;
- Scarso presenza di aree di sosta e parcheggio in prossimità degli esercizi commerciali posti sulla S.S. 485;
- Incompatibilità tra l'edificato esistente e la mole di traffico \ della S.S. 485 che lo attraversa;

Sistema Storico - Ambientale

- Perifericità e scarso utilizzo del verde pubblico;
- Presenze di aree incolte e di vuoti urbani in prossimità dell'edificato;
- Compresenza e stretta prossimità del tessuto industriale con l'emergenza architettonica dell'Abazia di S. Maria piè di Chienti;
- Mancata valorizzazione dei percorsi fluviali che attraversano il territorio comunale con cementificazione degli alvei e dei margini e conseguente perdita dei caratteri di naturalità;

Sistema Insediativo

- Presenza di aree industriali attive e dismesse all'interno dell'abitato
- Perifericità dei servizi di pubblica utilità;
- Isolamento, e bassa valorizzazione dell'emergenza storico-architettonica

Sistema Produttivo

- Alta percentuale di aziende dismesse e in via di dismissione;
- Mancanza di zone interstiziali attrezzate di mitigazione d'impatto tra le aree a differente destinazione urbanistica





LEGENDA

TRASFORMABILITA' NULLA

- FASCE DI RISPETTO STRADALE
- DELIMITAZIONE VINCOLO PAESISTICO DEL PPAR DELLA REGIONE MARCHE
- DELIMITAZIONE VINCOLO PAESISTICO LEGGE 431/85 (GALASSO)

TRASFORMABILITA' BASSA

- AREA DI TUTELA DEI BENI EXTRAURBANI DI VALORE ARCHITETTONICO - AMBIENTALE
- ZONA DESTINATA A VERDE PUBBLICO
- ZONA DESTINATA A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO
- ZONA DESTINATA A PARCO PUBBLICO DI VALORE STORICO AMBIENTALE
- ZONA DESTINATA A PARCO FLUVIALE
- ZONA DESTINATA A PARCO EXTRAURBANO VPE
- SPAZI PUBBLICI DESTINATI AD ATTIVITA' COLLETTIVE ED A VERDE PUBBLICO
- ZONA RURALE

TRASFORMABILITA' MEDIA

- ZONA DESTINATA AD ATTREZZATURE PUBBLICHE COMUNI
- ZONA DESTINATA AD ATTIVITA' SPORTIVE E DEL TEMPO LIBERO
- ZONE ED EDIFICI D'INTERESSE STORICO ED AMBIENTALE - BENI EXTRAURBANI
- ZONA COMMERCIALE ARTIGIANALE E INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO (CAI) D3
- ZONA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO D1
- ZONA COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO D5
- ZONA RESIDENZIALE COMPLETAMENTO B2
- ZONA RESIDENZIALE COMPLETAMENTO B3
- ZONA RESIDENZIALE COMPLETAMENTO B4
- ZONA RESIDENZIALE COMPLETAMENTO B5
- VERDE ATTR.TO E PARCHEGGI DI LOTTIZZAZIONI GIA' CONVENZIONATE
- PISTA CICLABILE

TRASFORMABILITA' ALTA

- ZONA P.E.E.P.
- ZONA ARTIGIANALE
- ZONA COMMERCIALE ARTIGIANALE E INDUSTRIALE DI ESPANSIONE (CAI) D4/1
- ZONA COMMERCIALE SERVIZI E RESIDENZE D4/r
- ZONA COMMERCIALE DI ESPANSIONE D6
- ZONA PER STRUTTURE RICETTIVE D7
- ZONA DI RISTRUTTURAZIONE - PIANI DI RECUPERO DI AREE INDUSTRIALI DIMESSE D9
- ATTREZZATURE COMUNI PER L'ISTRUZIONE
- ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C3a
- ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C1



AREE A TRASFORMABILITA' ALTA

Sono aree caratterizzate da un basso livello di saturazione, contraddistinte da un basso livello di connotazione vocazionale e da una bassa presenza di risorse di elevato pregio naturalistico-ambientale. In tali aree quindi sono da privilegiare strategie d'intervento volte a carettrizzare nuovi usi del territorio, attualmente privo di caratterizzazione di alcun tipo e nella maggior parte dei casi lasciato incolto. Si tratta di aree per lo più libere e destinate alla realizzazione di complessi a carattere produttivo, misto a residenza e attrezzature.
 Vanno annoverate in questa categoria le aree edificabili quali zone di espansione residenziale, industriale artigianale, commerciale, nelle quali è possibile operare piani di lottizzazione con il corredo attrezzature e servizi imposti dagli standard urbanistici



AREE A TRASFORMABILITA' MEDIA

Sono aree che presentano una vocazione consolidata, per le quali vanno privilegiate strategie d'intervento volte a rafforzare la destinazione d'uso attuale, o ad introdurre nuovi usi del territorio di supporto, potenziamento e completamento a ciò che attualmente vi risiede. Vanno annoverate in queste categorie le aree edificabili, anche con possibilità di cambio di destinazione d'uso, con possibilità di adeguamenti e o ampliamenti.
 Annoveriamo, zone residenziali, industriali, artigianali e commerciali, zone miste, zone per attrezzature collettive, di svago, sportive per il tempo libero e di interesse pubblico.



AREE A TRASFORMABILITA' NULLA

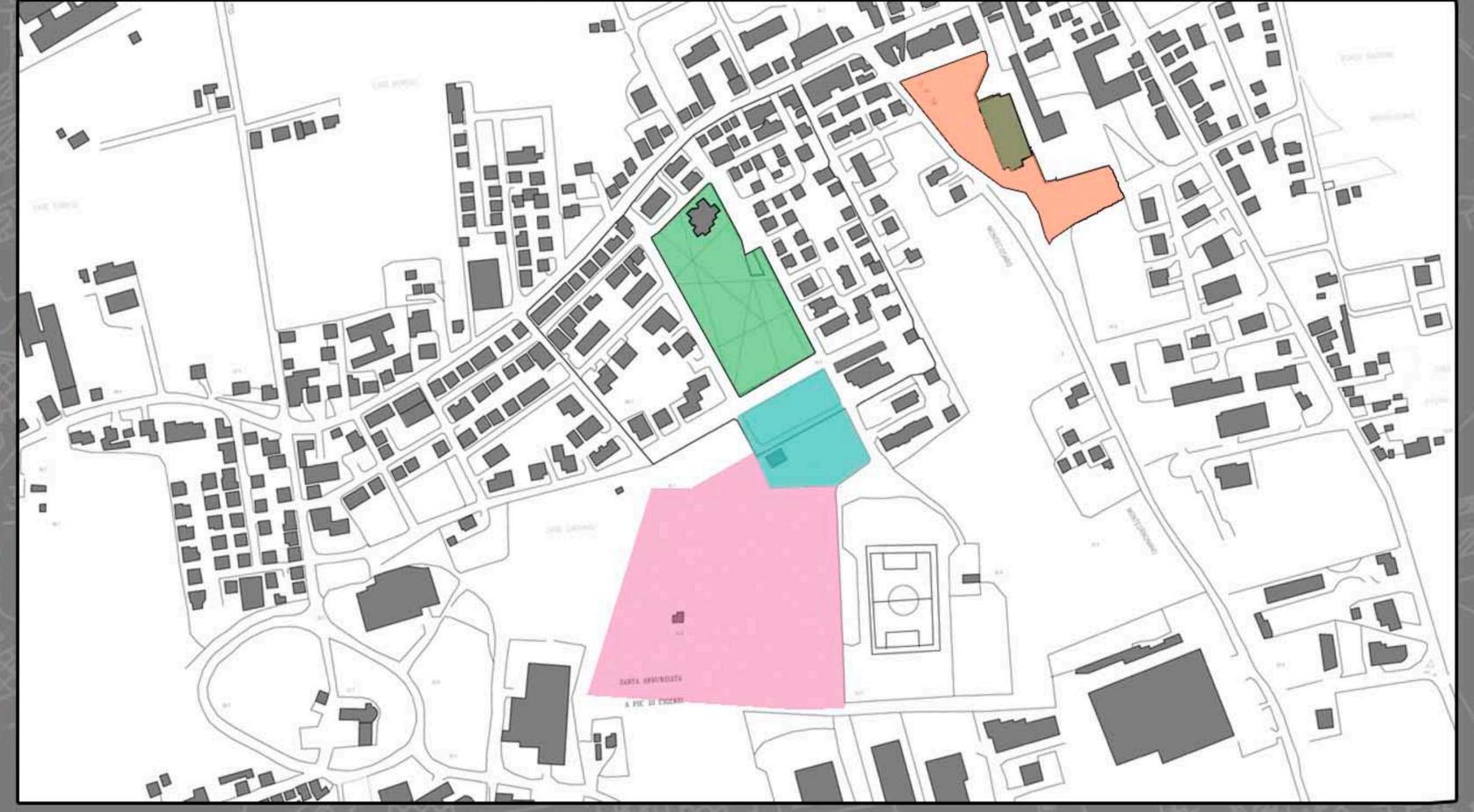
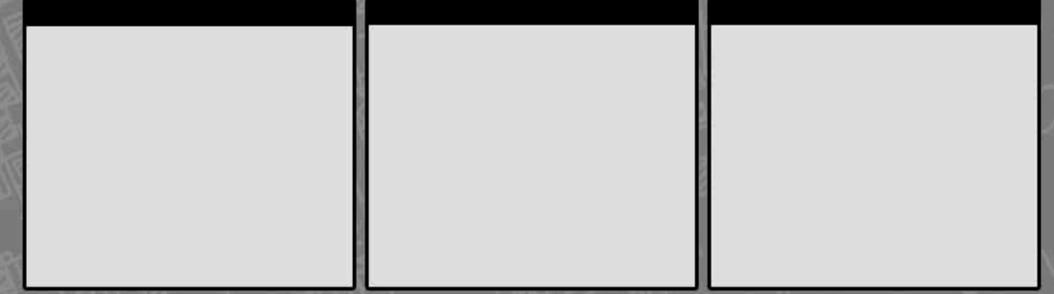
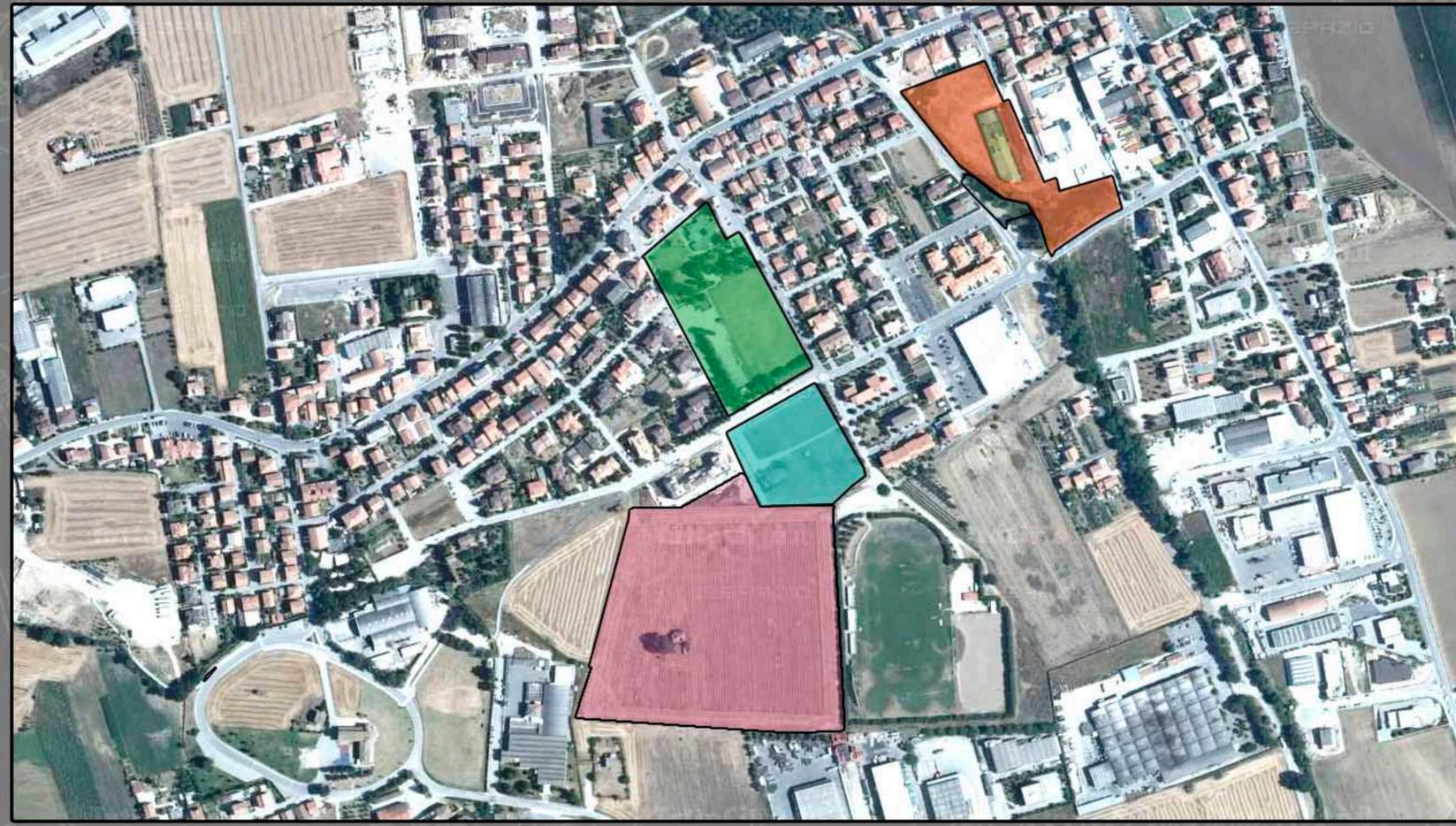
Si tratta di aree caratterizzate da un elevato pregio naturalistico-ambientale, già assoggettate a regimi di tutela, nelle quali la strategia d'intervento doveroso, assuma prioritariamente, aspetti rivolti alla conservazione o al recupero delle risorse naturalistico-ambientali, al rispetto dei vincoli di inedificabilità a causa del particolare rischio idrogeologico che le caratterizza.
 Vanno annoverate in questa categoria le aree a verde agricolo inedificabili, le aree con vincolo a parco fluviale, zone di rispetto (aree in aderenza a percorsi stradali, strade ferrate, fossi canali e a corsi d'acqua), aree con vincolo ambientale, aree vincolate dalla legge 1497/1939 (protezione bellezze naturali), legge 431/85 vincolo paesistico (Legge Galasso) corsi d'acqua principali e aree ad elevato rischio di esondazione.



AREE A TRASFORMABILITA' BASSA

Sono aree di pregio naturalistico-ambientale come ad esempio le aree adibite a parco dove la strategia d'intervento doveroso, dev'essere volta a tutelare e valorizzare (attraverso l'incentivazione del turismo, l'uso produttivo del patrimonio boschivo, e delle aree a verde al fine della qualificazione o riqualificazione dal punto di vista ambientale del patrimonio costruito circostante, o quelle parti caratterizzate da un elevato rischio idrogeologico. Vanno annoverate in questa categoria, le aree con la presenza d'interesse storico, artistico e architettonico, zone d'interesse e di tutela paesistica.





PROGETTO URBANO

"PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA COMUNE DI MONTECOSARO SCALO :

La Piazza TAV_6



1 Parcheggio coperto	6083 mq	7 Verde attrezzato	1869 mq
2 Teatro scoperto	988 mq	8 Bike sharing	200 mq
3 Edificio commerciale	866 mq	9 Pista ciclabile esistente	
4 Specchi d'acqua	230 mq	10 Nuova pista ciclabile	296 ml
5 Edificio per uffici comunali	395 mq	11 Edificio della cultura	264 mq
6 Edificio per uffici	488 mq	12 Spaccato assonometrico	

