

Comune di MONTEGRANARO  
(Fermo)

VARIANTE AL  
PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
"PIANE CHIANTI"  
CON ATTUAZIONE DI UN SUB COMPARTO  
IN VARIANTE AL PRG

ai sensi: Art. 15 comma 5 L.R. n.34/1992  
in conformità: Art. 33 comma 8-12 a) L.R. n.19/2023

19

Norme tecniche di attuazione del PL

Dicembre 2024

La proprietà  
Tod's SpA

A cura di  
Ing. Dante Fabbioni

## **ZONA D1**

### **1. Destinazioni d'uso**

In queste aree sono ammessi nuovi insediamenti produttivi o ad essi assimilabili ad esclusione delle industrie insalubri di prima classe di cui al D.M. Sanità del 19/11/1981 ed in particolare sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso produttive:

- Insediamenti industriali
- Insediamenti artigianali
- Insediamenti artigianali di servizio
- Insediamenti per attività ausiliarie al servizio dei mezzi di trasporto
- Depositi di materie prime e prodotti finiti
- Insediamenti per attività Commerciali all'ingrosso ed al minuto la loro distribuzione con annesse superfici di vendita e di deposito; sono altresì ammesse tutte le strutture di Servizio e supporto all'attività commerciale quali mostre ed esposizioni, agenzie e sportelli bancari, uffici e centristudi per la promozione del commercio e quant'altro funzionale per l'esercizio dell'attività commerciale
- Insediamenti per mense aziendali
- Insediamenti per tutte le attività produttive di servizio con spazi destinati a mostre e commercializzazione dei prodotti
- Insediamento per attività ricreative, sociali, di ristoro e per attività ricettive a carattere alberghiero di interesse pubblico.

Possono essere inclusi nell'edificio o nel complesso industriale gli Uffici indispensabili all'azienda, i servizi nonché l'abitazione per il custode purchè questa non abbia una superficie superiore a 120,00 mq. di S.U.L. o un volume superiore a 360,00 mc. I volumi relativi agli uffici, ai servizi all'abitazione per il custode ed altri locali tutti, senza eccezione alcuna, concorrono alla determinazione del volume massimo e dell'altezza massima ammissibile in rapporto alla superficie complessiva del lotto edificabile.

### **2. Parametri edilizi**

Indice di edificabilità fondiaria

IF = 3,00 mc per ogni mq di superficie fondiaria.

E' vietata la realizzazione di Piani Seminterrati ed Interrati o similari fatti salvi i volumi tecnici

Altezza degli edifici, con esclusione dei volumi tecnici e degli impianti di carattere straordinario

H max = 9,00 ml

Dovranno essere rispettate le seguenti distanze minime:

Dc (distanza dai confini) = pari alla metà dell'altezza degli edifici e comunque non inferiore a ml 5.00.

Ds (distanza dalle strade) = pari alla metà dell'altezza degli edifici e comunque non inferiore a ml 5.00.

Df (distanza tra fabbricati) = pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a ml 10.00.

### **3. Disposizioni varie**

La superficie esterna non occupata dal fabbricato dovrà essere mantenuta permeabile per almeno il 50%.

E' fatto obbligo di mettere a dimora per ogni 100 mq. di superficie non coperta un albero ad alto fusto e due gruppi di specie arbustive di specie autoctone.

Il cancello o i cancelli carrabili che accedono alla pubblica via dovranno essere posti ad una distanza dal confine del lotto tale da permettere la sosta dell'autoveicolo in ingresso. Tale distanza dovrà essere comunque non inferiore a ml. 5,00 dalla strada di lottizzazione.

Per quanto riguarda tutte le insegne luminose e/o scritte di grandi dimensioni dovranno essere approvate preventivamente alla loro posa in opera da parte dell'U.T.C..

Dovranno essere reperiti parcheggi nella misura minima stabilita dalla Legge 122/89.

## **ZONA D2**

### **1. Destinazioni d'uso**

Su tali aree si applicano le norme previste per le precedenti zone D1, salvo i casi in cui vengano utilizzate per gli impianti di logistica industriale, nel qual caso si applicano le seguenti norme specifiche.

In queste aree sono ammessi nuovi insediamenti di logistica industriale o ad essi assimilabili ed in particolare:

- Insediamenti di logistica industriale e usi complementari

Possono essere inclusi nell'edificio o nel complesso industriale gli Uffici indispensabili all'azienda, i servizi nonché l'abitazione per il custode purchè questa non abbia una superficie superiore a 120,00 mq. di S.U.L. o un volume superiore a 360,00 mc. I volumi relativi agli uffici, ai servizi all'abitazione per il custode ed altri locali tutti, senza eccezione alcuna, concorrono alla determinazione del volume massimo e dell'altezza massima ammissibile in rapporto alla superficie complessiva del lotto edificabile.

### **2. Parametri edilizi**

Indice di edificabilità fondiaria

IF = 0.40 mq per ogni mq di superficie fondiaria.

E' vietata la realizzazione di Piani Seminterrati ed Interrati o similari fatti salvi i volumi tecnici

Altezza degli edifici, con esclusione dei volumi tecnici e degli impianti di carattere straordinario

H max = 14,00 ml

Dovranno essere rispettate le seguenti distanze minime:

Dc (distanza dai confini) = pari alla metà dell'altezza degli edifici e comunque non inferiore a ml 5.00.

Ds (distanza dalle strade) = pari alla metà dell'altezza degli edifici e comunque non inferiore a ml 5.00.

Df (distanza tra fabbricati) = pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a ml 10.00.

### **3. Disposizioni varie**

La superficie esterna non occupata dal fabbricato dovrà essere mantenuta permeabile per almeno il 50%.

E' fatto obbligo di mettere a dimora per ogni 100 mq. di superficie non coperta un albero ad alto fusto e due gruppi di specie arbustive di specie autoctone.

Il cancello o i cancelli carrabili che accedono alla pubblica via dovranno essere posti ad una distanza dal confine del lotto tale da permettere la sosta dell'autoveicolo in ingresso. Tale distanza dovrà essere comunque non inferiore a ml. 5,00 dalla strada di lottizzazione.

Per quanto riguarda tutte le insegne luminose e/o scritte di grandi dimensioni dovranno essere approvate preventivamente alla loro posa in opera da parte dell'U.T.C. che adotterà con successivo elaborato un abaco che conterrà indicazioni precise su tipologie, colori, materiali e posizionamento e quant'altro verrà ritenuto utile al fine di armonizzare l'opera il più possibile con la zona.

Dovranno essere reperiti parcheggi nella misura minima stabilita dalla Legge 122/89.