

Comune di MONTEGRANARO
(Fermo)

VARIANTE AL
PIANO DI LOTTIZZAZIONE
"PIANE CHIENTI"
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

5

Stralcio NTA variate del PRG

Dicembre 2024

La proprietà
Tod's SpA

A cura di
Ing. Dante Fabbioni



Art. 49 - Zona D 1 - Zone Industriali ubicate all'esterno dell'area cittadina

Per tessuto produttivo si intende la parte del tessuto esistente in via di formazione, con funzioni produttive artigianali, industriali, servizi e commerciali poste all'esterno del tessuto urbano ad alta densità edilizia in parte già approvate con variante al P.d.F. negli ultimi anni ed in via di urbanizzazione.

Tali interventi sono tutti di nuova edificazione.

Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto mediante preventiva lottizzazione.

Nella Costruzione di nuovi edifici, o nella demolizione di edifici esistenti , nell'ampliamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti devono essere osservate le seguenti norme :

- **DESTINAZIONE 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 annesso 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 centri studi 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.

- **INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA :**

I.F.= Non superiore a 3,00 mc per mq di superficie. Per quanto riguarda la sola area di Piane di Chienti è assolutamente vietata la realizzazione di Piani Seminterrati ed Interrati o similari fatti salvi i volumi tecnici.

~~I.T. = 1,00 mc./mq.~~

- **SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO :**

: 2.000 metri quadrati

- **ALTEZZE** : Non superiori a 9,00 ml salvo le maggiori altezze richieste dai volumi tecnici o monumentali o di pubblica utilità

- **DISTACCO FRA EDIFICI :**

E' prevista una distanza fra edifici antistanti non inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 16,00 ml

- **DISTACCO DAI CONFINI :**

E' prevista una distanza minima dai confini del lotto non inferiore



ad ½ dell'edificio più alto con un minimo di **ml. 5,00 8,00 al netto** delle aree da cedere per strade, marciapiedi, parcheggi pubblici.

• **PRESCRIZIONI 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** simili a quelle del lotto contiguo secondo le indicazioni impartite dal comando Forestale dello Stato con sistemazione complessiva a prato naturale. Inoltre i lotti a confine e lungo il perimetro del Piano Attuativo dovranno prevedere un doppio filare di alberi ad alto fusto e per un'ideale schermatura ambientale dell'area secondo le indicazioni dell' U.T.C. edel Corpo Forestale dello Stato.

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.

Limitatamente al Villaggio del lavoro loc. Mezzina, è ammessa la realizzazione di locali totalmente o parzialmente interrati (Del. C.C. n. 43 del 31.07.2003).

*STANDARDS URBANISTICI: minimi inderogabili D.M. 1444/68 (art. 5);
(Inserimento d'ufficio come per Legge)*

In sede di redazione dei piani urbanistici attuativi, sarà possibile differenziare ambiti distinti utilizzabili per la realizzazione di impianti di logistica industriale che necessitano di parametri specifici.

Su tali ambiti si applicherà la normativa qui di seguito riportata

Art. 49 bis - Zona D 2 - Zone Industriali per impianti di logistica

Per zone industriali per impianti di logistica si intendono le parti del tessuto industriale D1 sulle quali si possono realizzare impianti per la logistica, che necessitano di parametri edilizi specifici.

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

Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto mediante preventiva lottizzazione.

• **DESTINAZIONE D'USO :**

o **Insedimenti 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 purché 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.

• **INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA :**

IF = Non superiore a 0.40 mq di SU per ogni mq di superficie fondiaria. Per quanto riguarda la sola area di Piane di Chienti è assolutamente vietata la realizzazione di Piani Seminterrati ed Interrati o similari fatti



salvi i volumi tecnici.

- SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO :
: 2.000 metri quadrati

- ALTEZZE:

Non superiori a 14,00 ml salvo le maggiori altezze richieste dai volumi tecnici

- DISTACCO FRA EDIFICI :

E' prevista una distanza fra edifici antistanti non inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 ml

- DISTACCO DAI CONFINI :

E' prevista una distanza minima dai confini del lotto non inferiore ad 1/2 dell'edificio più alto con un minimo di ml. 5,00 al netto delle aree da cedere per strade, marciapiedi, parcheggi pubblici.

- PRESCRIZIONI 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.

*STANDARDS URBANISTICI: minimi inderogabili D.M. 1444/68 (art. 5);
(Inserimento d'ufficio come per Legge)*