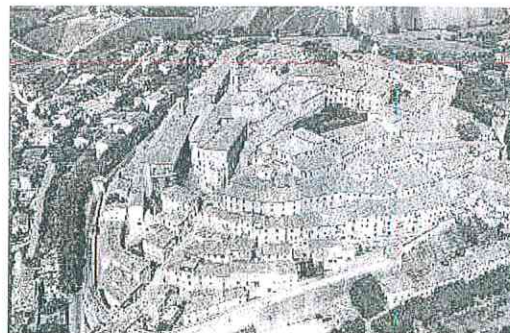


# COMUNE DI CORINALDO

Provincia di Ancona

## PIANO REGOLATORE GENERALE (VARIANTE)



Adeguato al Piano Paesistico Ambientale Regionale

		<p>progettisti : arch. Carlo Marchese ing. Gualtiero Mariotti</p> <p><b>VARIANTE</b></p> <p>Progettista e Coordinatore Arch. Ermanno Tittarelli</p> <p>Settore geologico geomorfologico Geol. Fabrizio Mantoni</p> <p>Settore botanico vegetazionale Agr. Samuele Mencaroni</p> <p>Prima Adozione Del. C.C. n° 31 del 30/09/2011 Adozione Definit. Del. C.C. n° 11 del 30/03/2012 Parere G.P. n°91 del 26/09/2012</p>
NOTE	MODIFICATE DELIBERA PROVINCIALE n. 436 del 25/7/2006	
DATA	AGOSTO 2006	

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

STRALCIO

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

ALL. E

OMISSIS

## Art. 31

### Sottozona D2 Ampliamenti delle zone produttive

#### **DESTINAZIONI**

1. Destinazioni d'uso prevalenti: quelle di cui all'art.13, n. 8, 13, 14, 15, 16, 24, 26, 27, 30, 31, 32, 33, 40.
2. Destinazione d'uso ammessa, da aggiungersi a quelle prevalenti: residenza, nella misura massima di un alloggio (SUL max 120 m<sup>2</sup>) per ciascun edificio produttivo; sono inoltre ammesse le destinazioni di cui all'art.13, n. 4,6,7,10,11: la SUL riservata a queste destinazioni, sommata alla residenza, non può superare il 40% della SUL complessiva del comparto di intervento.
3. Questi rapporti percentuali dovranno essere tenuti presenti come indicazione di massima anche per le trasformazioni successive alla realizzazione dei comparti, comprese le eventuali variazioni per le destinazioni d'uso.

#### **ATTUAZIONE**

4. Strumenti d'intervento: intervento edilizio diretto per gli edifici esistenti; piani urbanistici attuativi estesi ai comparti individuati nelle planimetrie di Piano.
5. Nell'area ZIPA sono confermate, fino al termine della sua validità, le previsioni del piano attuativo vigente al momento dell'adozione del P.R.G., anche per quanto riguarda la zonizzazione.

#### **CATEGORIE DI INTERVENTO**

6. Sono previste le categorie di intervento di cui all'art. 14 per i punti seguenti:
  1. lettere a), b), c), d);
  2. lettere e1), e2), e3), e6), e7) , f);

#### **PRESCRIZIONI, INDICI E PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI**

				<b>PARTICOLARI PRESCRIZIONI</b>
<b>UTmax</b>	=	<b>0,45</b>	<b>mq/mq</b>	
<b>UFmax</b>	=	<b>0,70</b>	<b>mq/mq</b>	
<b>HMAX</b>	=	<b>9,50</b>	<b>ml</b>	limitatamente ai silos ed alle parti di edificio in cui sono alloggiati impianti per i quali è adeguatamente documentata la necessità di altezze superiori, è consentita un'altezza massima di ml. 15;
<b>IC</b>	=	<b>50</b>	<b>%</b>	
<b>W</b>	=	<b>1,00</b>		
<b>DC</b>	=	<b>10,00</b>	<b>ml</b>	<b>DC = H max</b> se il lotto è confinante con zone

				F, G e V; è ammesso l'accorpamento con edifici confinanti (DC = 0,00), previo assenso dei confinanti
<b>DF</b>	=	<b>20,00</b>	<b>ml</b>	è ammesso l'accorpamento con edifici confinanti (DC = 0,00), previo assenso dei confinanti
<b>DS</b>	=	<b>10,00</b>	<b>ml</b>	Nel caso di strade principali di collegamento la distanza minima deve essere di ml. 15,00
<b>IP</b>	=	<b>200</b>	<b>n°/ha</b>	

#### ULTERIORI PRESCRIZIONI

7. Per il rapporto con gli spazi pubblici si applicano le norme dell'art. 5 del DM 2/4/68, salvo quanto stabilito per i parcheggi nelle norme specifiche che seguono; le stazioni di rifornimento e distribuzione dei carburanti sono escluse dal conteggio.

8. Gli elementi diffusi del paesaggio agrario ricadenti nelle aree previste per l'espansione produttiva dovranno essere reintegrati in quantità e qualità nelle relative zone di verde previste per le aree stesse.

9. Norma specifica per la destinazione d'uso di cui al punto 1 dell'art. 13:

<b>P</b>	=	<b>1,00</b>	<b>mq/10 mq SUL</b>	
----------	---	-------------	---------------------	--

10. Norme specifiche per le destinazioni d'uso di cui ai punti 4, 6, 7, 11, dell'art. 13:

<b>IF max</b>	=	<b>2</b>	<b>mc/mq</b>	
<b>IC max</b>	=	<b>60</b>	<b>%</b>	
<b>H max</b>		<b>7,00</b>	<b>MI</b>	
<b>P</b>	=	<b>4,00</b>	<b>mq/10 mq SUL</b>	

11. Norme specifiche per la destinazione d'uso di cui al punto 10 dell'art. 13:

<b>IF max</b>	=	<b>2,7</b>	<b>mc/mq</b>	
<b>IC max</b>	=	<b>50</b>	<b>%</b>	
<b>H max</b>		<b>7,00</b>	<b>MI</b>	
<b>P</b>	=	<b>1,00</b>	<b>mq/10 mq SUL</b>	

12. Norme specifiche per la destinazione d'uso di cui al punto 16 dell'art. 13:

<b>IF max</b>	=	<b>0,3</b>	<b>mc/mq</b>	
<b>IC max</b>	=	<b>30</b>	<b>%</b>	
<b>H max</b>		<b>5,50</b>	<b>MI</b>	
<b>P</b>	=	<b>4,00</b>	<b>Mq/10 mq SUL</b>	

13. Norme specifiche per le destinazioni d'uso di cui ai punti 26 e dell'art. 13:



IF max	=	0,3	Mc/mq	
IC max	=	30%	%	
H max		4,00	MI	

14. Nella redazione dei piani urbanistici attuativi la localizzazione e quantità (devono comunque essere garantite le quantità minime previste dall'art. 4 e 5 del DM 2/4/1968 n°1444) delle aree e spazi pubblici rappresentata nelle planimetrie del Piano ha valore puramente indicativo.

15. Il progetto del Piano di lottizzazione comprenderà l'intera area del comparto perimetrato, tuttavia possono essere individuati sub-comparti, in relazione ad eventuali necessità esecutive, da definirsi in progetto e da sottoporre a convenzione. Tali frazionamenti in sub-comparti dovranno avere una ST minima di 15000 mq (compresi i sub-comparti di fine intervento con una superficie minima di mq 5000). Tali sub-comparti dovranno comunque garantire l'individuazione delle aree per attrezzature pubbliche previste per l'intero comparto, in unica posizione, (anche se realizzate in tempi diversi) oltre che le norme definite successivamente;

16. - La viabilità individuata nelle tavole di zonizzazione del PRG, potrà subire modifiche in base a specifiche esigenze individuate nei progetti esecutivi, che possano migliorare l'inserimento nel territorio. Tali modifiche dovranno essere condivise ed approvate, in fase di progetto preventivo, dall'UTC e dalla C.E. del comune. La stessa viabilità sarà realizzata a cura e spese del lottizzante e avrà le seguenti caratteristiche:

- le aree parcheggio saranno alberate secondo quanto previsto negli art. 6 e 7 delle presenti norme;
- le aree pavimentate non carrabili saranno realizzate con materiale drenante;

16 bis. - Nel Comparto D2 sub comparti 4 e 5 potrà essere previsto un accesso alla Strada Provinciale n.12 alternativo alla proposta del PRG anche interessando zone e sottozone esterne al comparto attuativo medesimo previo accordo con i proprietari. Gli eventuali ampliamenti della sede stradale della Strada Provinciale per la realizzazione dell'incrocio costituiscono opere di interesse pubblico.

#### INTERVENTI AMMESSI

17. Possibilità di variazione fra le sottozone HP, VG, VR con l'obbligo di rispettare, comunque, le quantità minime di spazi pubblici stabilite dalle leggi vigenti

OMISSIS

OMISSIS

## Art. 13

### Destinazioni d'uso

1. Di seguito si presenta l'elenco delle principali destinazioni d'uso con le loro articolazioni, a cui si farà riferimento nel Titolo III «Disciplina del Territorio».
2. Annessi di pertinenza (ai sensi dell'art. 18 della legge 765/67 e degli artt. 2 e 9 della legge 122/89) quando non specificamente considerati, sono da ritenersi compresi in ogni destinazione, se non diversamente specificato nella normativa di ciascuna zona.
3. Per quanto riguarda i cambi di destinazione d'uso, anche nel caso di subentri, ed anche nel caso che non comportino interventi edilizi, essi sono ammessi qualora la nuova destinazione sia compresa fra quelle previste o ammesse per ciascuna zona o sottozona o area al successivo Titolo III; in questo caso il rispetto degli standards specifici è richiesto solo nei casi in cui la norma stabilisca per il nuovo uso dotazioni superiori a quelle previste per l'uso preesistente, indipendentemente dall'effettiva dotazione.
4. Qualora nell'attuazione del P.R.G. si ipotizzassero usi non previsti nell'elenco che segue, l'Amministrazione comunale potrà assimilarli per analogia a quelli indicati.
  - 1) Residenze - permanenti e temporanee, urbane ed extra-urbane;
  - 2) Abitazioni collettive - collegi, convitti, conventi, carceri;
  - 3) Attrezzature per il campeggio;
  - 4) Pubblici esercizi - bar, ristoranti, trattorie, pizzerie;
  - 5) Attrezzature ricettive - alberghi, pensioni, attività ricettive rurali e residenze d'epoca, locande, motel, residences, comprensivi sia delle parti ricettive vere e proprie sia delle parti di servizio, soggiorno e ritrovo;
  - 6) Attrezzature per lo spettacolo - cinema, teatri, sale da ballo, centri e sale polivalenti, sale di ritrovo;
  - 7) Commercio al dettaglio - singoli esercizi;
  - 8) Commercio all'ingrosso - magazzini, depositi e spazi di servizio e di supporto;



- 9) Complessi commerciali - centri commerciali, supermercati, grandi magazzini, ipermercati, grandi strutture di vendita, esercizi commerciali anche singoli con superficie utile complessiva superiore a mq. 400;
- 10) Esposizioni merceologiche, esposizioni, mostre, fiere;
- 11) Uffici e studi professionali, ambulatori medici, agenzie varie, attività di servizio alle imprese;
- 12) Complessi direzionali e terziari, uffici pubblici e privati di grande dimensione e con forte afflusso di pubblico, sedi di istituti di ricerca, attività di terziario avanzato;
- 13) Artigianato di servizio, gommisti, meccanici, elettrauto, carrozzieri, barbieri, piccola produzione tradizionale, servizio alla persona;
- 14) Artigianato di produzione e industria, tutti i tipi di attività artigianali e industriali che risultano compatibili con l'ambiente, compresi gli spazi di supporto, gli uffici, i laboratori di ricerca, artigianato tipico tradizionale artistico;
- 15) Magazzini, depositi coperti, centri merce, luoghi di raccolta, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci con gli annessi spazi di supporto e di servizio;
- 16) Depositi a cielo aperto, spazi per la raccolta di materiali edilizi, di cantiere, ferrosi, di auto, roulotte, macchine agricole, compresi gli eventuali spazi coperti per uffici, guardiole e servizi, nella misura massima di mq. 100 di Su.;
- 17) Attrezzature di interesse comune - generale o locale - servizi socio-sanitari e assistenziali a gestione pubblica o convenzionata;
- 18) Attrezzature di interesse comune - generale o locale - centri culturali, educativi e ricreativi, biblioteche, a gestione pubblica o convenzionata, sedi a gestione pubblica di associazioni di partecipazione dei cittadini all'attività politico-amministrativa;
- 19) Attrezzature religiose, edifici per il culto e le opere parrocchiali, istituti religiosi, compresi gli spazi per le attività complementari, ricreative e sportive;
- 20) Scuole dell'obbligo, asili nido, scuole materne elementari e medie inferiori, comprese le aree scoperte destinate al gioco, al verde ed allo sport;
- 21) Uffici pubblici, sedi dell'Amministrazione comunale, comprese quelle decentrate, nonché delle altre amministrazioni pubbliche;
- 22) Sedi di associazioni, sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali;
- 23) Attrezzature militari, impianti a servizio delle forze armate, della pubblica sicurezza, della protezione civile, della guardia di finanza;
- 24) Attrezzature e servizi tecnici urbani, impianti tecnologici (gas, acqua, energia elettrica, telefoni) stazioni per l'autotrasporto, sedi delle aziende di trasporto pubblico, magazzini e depositi comunali;
- 25) Impianti di smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- 26) Impianti di depurazione delle acque reflue;
- 27) Attrezzature per il verde, aree di uso pubblico sistemate con specie vegetali, percorsi pedonali e ciclabili, ed elementi di arredo, destinate alla ricreazione, al gioco libero, al riposo, al tempo libero;
- 28) Attrezzature per lo sport, impianti e servizi necessari per l'attività sportiva all'aperto ed al chiuso (palestre, piscine coperte, palazzetti), comprensivi degli spazi di servizio;
- 29) Cimiteri;
- 30) Strade, sedi viarie per la circolazione veicolare;
- 31) Spazi pedonali e ciclabili, marciapiedi, portici, gallerie, piazze, percorsi pedonali e ciclabili in sede propria;
- 32) Parcheggi, parcheggi di uso pubblico, in superficie o multipiano, fuori ed entro terra, comprensivi degli spazi di servizio; piazzali per circhi e giostre;

- 33) Stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti;
- 34) Orti urbani, campi urbani, prati urbani;
- 35) Terreni agricoli; pascoli;
- 36) Abitazioni a servizio dell'agricoltura e dell'attività zootecnica;
- 37) Fabbricati di servizio all'agricoltura, depositi, fienili, silos, ricoveri, serbatoi idrici;
- 38) Allevamenti aziendali;
- 39) Serre;
- 40) Lavorazione di prodotti aziendali, cantine, frigoriferi, caseifici, mangimifici, commercializzazione dei prodotti agricoli;
- 41) Infrastrutture agricole ed opere di difesa del suolo;
- 42) Formazioni vegetali naturali, boschi residui, vegetazione ripariale;
- 43) Giardini e ville privati.
- 44) Eliporti.

OMISSIS

OMISSIS

Art. 42

### Sottozone E1 Agricole normali

#### **DESTINAZIONI**

1. Destinazione prevalenti: quelle di cui all'art. 13, n. 13 (limitato all'artigianato di servizio alla persona), n. 14 (limitato all'artigianato tipico tradizionale artistico), n.35, n.42, n. 44; sono, inoltre previste le destinazioni di cui all'art. 13, n. 36, 37, 39, 41, alle condizioni stabilite dalla L.R. 13/90, nonché la destinazione di cui all'art.13 n.27; per gli edifici esistenti, alle condizioni e secondo le modalità stabilite dall'art. 6 della L.R. 13/90, sono consentite anche le destinazioni d'uso di cui all'art. 13, n.1, 3, 4 e 5 (limitata all'attività agrituristica, e alle attività ricettive rurali e residenze d'epoca di cui all'art.21 della L.R. 04 luglio 2006 n. 81, e alle parti di servizio ) e 43.



## **A) Attività agricola.**

### **PRESCRIZIONI**

2. Sono previsti gli interventi atti a favorire il mantenimento, e lo sviluppo delle attività agricole e zootecniche compatibili con l'obiettivo della riqualificazione paesistico-ambientale. Le coltivazioni dovranno, comunque, consentire il riassetto idrogeologico.
3. Fatta eccezione per i nuovi impianti di cave che sono consentiti nel rispetto della normativa, anche transitoria, di settore, non sono ammessi tutti gli interventi che modifichino in modo consistente rilevati, avvallamenti, corsi delle acque. I movimenti che dovessero apparire giustificati per l'uso agricolo dei suoli, qualora interessino estese porzioni di territorio, dovranno essere autorizzati dal Sindaco su parere della commissione edilizia. Sono ammessi laghi di decantazione dei limi di lavorazione provenienti dagli impianti di cava, purchè riguardino zone degradate e/o già escavate e non completate alla data dell'entrata in vigore della presente Variante.

## **B) Attività edilizia.**

### **PRESCRIZIONI**

4. Per gli edifici e manufatti esistenti - esclusi quelli di interesse storico, ai quali si applicano le norme di cui ai precedenti artt. 18 e 19 - sono comunque ammesse la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia senza aumento di volume, mentre sono consentiti - alle condizioni e secondo le modalità definite dalle norme di cui agli artt. 2, 4 (escluso l'indice fondiario), 5, 7, 8, 10, 12, 13, 14 della L.R. 13/90 - anche la ristrutturazione con ampliamento e le sistemazioni del suolo.
5. Nelle aree di versante con pendenza superiore al 30% non sono, comunque, ammessi ampliamenti e nuove costruzioni.
6. Sono inoltre ammessi tutti gli interventi classificati come pertinenziali rispetto ad edifici già esistenti (portici, garage, ecc.) con un volume massimo pari al 10% dell'edificio principale e comunque non oltre i 70 mc e altezza massima pari a ml. 2,50. Tali interventi non sono considerati come nuove costruzioni ai sensi del Testo Unico per l'Edilizia e sono soggetti al pagamento di contributo di costruzione ai sensi della legislazione vigente.
7. Anche gli interventi nuova edificazione sono ammessi alle condizioni e secondo le modalità di cui alla agli artt. 2, 4 (escluso l'indice fondiario), 5, 7, 8, 10, 12, 13, 14 della L.R. 13/90; per gli indici da applicare in questi interventi come pure negli interventi di ristrutturazione con ampliamento oltre che per le relative destinazioni, le sottozone E1 si distinguono in aree nel modo seguente:

Per tutti gli interventi di cui sopra si dovranno rispettare le seguenti distanze:

<b>DC</b>	=	<b>20</b>	<b>MI</b>	
<b>DF</b>	=	<b>10,00</b>	<b>MI</b>	O in alternativa adiacenti, purchè della stessa proprietà
<b>DS</b>	=	<b>20</b>	<b>MI</b>	Da strade comunali, salvo quanto previsto dal codice della strada.
		<b>10</b>	<b>ml</b>	Da strade vicinali, salvo quanto previsto dal codice della strada

MISSIS

Art. 44

Sottozone E3 Corsi d'acqua.

#### **DESTINAZIONI**

1. Destinazioni prevalenti: quelle di cui all'art. 13 n. 27, n.35 e 42; è, inoltre ammessa la destinazione di cui all'art. 13, n.26; sono, altresì consentite le destinazioni di cui all'art. 13, n. 27 e 41 qualora non comportino la realizzazione di manufatti che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno, le dimensioni e l'andamento degli alvei; per gli edifici esistenti, alle condizioni e secondo le modalità stabilite dalla L.R. 13/90, sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 13, n.1, 3, 4, 5 (limitata all'attività agrituristica e attività ricettive rurali e residenze d'epoca), 36, 37, 43.

#### **A) Attività agro-silvo-pastorali.**

#### **PRESCRIZIONI**

Gli interventi connessi con le esigenze produttive delle attività agro-silvo-pastorali sono ammessi se volti anche alla riqualificazione dell'ambiente fluviale e vallivo. Le coltivazioni dovranno, comunque, essere compatibili col riassetto idrogeologico.

Tutte le specie arboree esistenti, oltre a quelle lungo le strade e le scarpate, e comprese quelle da produzione, debbono essere mantenute, incrementate e sostituite con specie analoghe in caso di morte. E', comunque, vietato l'abbattimento senza sostituzione di qualunque formazione vegetale esistente (fatta eccezione per la pulizia degli alvei, come specificato al punto successivo) ed è altresì vietato il rimboschimento con essenze vegetali non autoctone, in particolare con piante resinose.

All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione dei reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla



pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche. L'eliminazione di piante ed arbusti dall'alveo del corso d'acqua può essere eseguita solo nei casi di documentata e grave ostruzione al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di rilevante valore paesaggistico.

Per quanto riguarda le specie igrofile, è consentito il taglio degli individui senili, secondo le norme stabilite dalla legge ed a condizione che vi sia una nuova piantumazione con essenze igrofile idonee. E', inoltre, prescritta la ricostituzione della vegetazione ripariale (con aggruppamenti di salici, pioppi, ontani neri) nei tratti di maggiore depauperamento o dove essa è stata completamente soppressa; nelle fasce più esterne possono essere aggiunte altre entità quali: roverella, acero campestre, corniolo, ciliegio selvatico, nocciolo, sanguinella, ligustro, berretta da prete. E' prescritto lo sfoltimento dei rovi e delle specie infestanti nei casi in cui impediscono la crescita delle essenze igrofile di tipo specifico.

E', comunque, vietata l'aratura nella fascia contigua di ml. 10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine dei corsi d'acqua. Nella fascia di ml. 3 a partire dallo stesso punto è, inoltre, vietata qualunque forma di aratura o di dissodamento.

Non sono ammessi interventi che modifichino sensibilmente il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle N.T.A. del P.P.A.R.

Sono ammessi i lagoni di accunulo a fini irrigui. E' ammessa la realizzazione di aree umide per la sosta degli uccelli.

Sono vietati nuovi impianti di cave.

## **B) Attività edilizia.**

### **PRESCRIZIONI, CATEGORIE DI INTERVENTO**

Sono vietati gli interventi di rilevante trasformazione del territorio, di cui all'art. 45 delle N.T.A. del P.P.A.R., fatta eccezione per le opere attinenti al regime idraulico come le derivazioni e le captazioni d'acqua, per il trattamento delle acque reflue nonché per le opere sia viarie che impiantistiche necessarie all'attraversamento dei corsi d'acqua.

E' ammessa la realizzazione - senza alterazioni sensibili del profilo del terreno - di percorsi pedonali e ciclabili con luoghi per la sosta ed il gioco.

3. Per gli edifici e manufatti esistenti - esclusi quelli di interesse storico, ai quali si applicano le norme di cui ai precedenti artt. 18 e 19 - sono comunque ammesse le categorie di intervento di cui all'art. 14 per i punti seguenti:

1. lettere a), b), d) senza aumento di volume,

4. Non sono ammesse nuove costruzioni nè ampliamenti degli edifici esistenti, fatta eccezione per gli accessori agricoli di cui all'art. 8 della L.13, purchè ad una distanza minima di ml. 75 dalle sponde o dal piede esterno del corso d'acqua.

Per tutti gli interventi di cui sopra si dovranno rispettare le seguenti distanze:

<b>DC</b>	=	<b>20</b>	<b>ml</b>	
<b>DF</b>	=	<b>10,00</b>	<b>ml</b>	O in alternativa adiacenti, purchè della stessa proprietà



# Norme Tecniche di Attuazione

DS	=	20	ml	Da strade comunali, salvo quanto previsto dal codice della strada.
		10	ml	Da strade vicinali, salvo quanto previsto dal codice della strada

MISSIS

Allegato alla delibera di C.M.C.C. n. 15 del 18/04/03

# ZIPA

IL CONSORZIO COMUNALE

(Dott. Mario Arcangeli)

CONSORZIO  
ZONE  
IMPRENDITORIALI  
PROVINCIA  
ANCONA

IL PRESIDENTE

7 E APR 2003

Costituito con D. Pref. n. 9367 del 3/4/1950 - trasformato ai sensi della legge 8/06/1990 n. 142 il 3/7/1995 - Ente Pubblico Economico

## COMUNE DI CORINALDO

### Comprensorio Industriale ZIPA del Comune di Corinaldo sito lungo la S.P. dell'Acquasanta

### Variante al Piano di Lottizzazione

Tav. 2a

N.T.A.

PROGETTO REDATTO DALL'UFFICIO TECNICO DEL  
CONSORZIO ZIPA AI SENSI DEL 1° COMMA  
DELL'ART. 17 DELLA LEGGE 109/94

Il Direttore del Consorzio

Geom. Mario Bucci

Il Progettista

Ing. Leonardo Leoni

Collaboratori

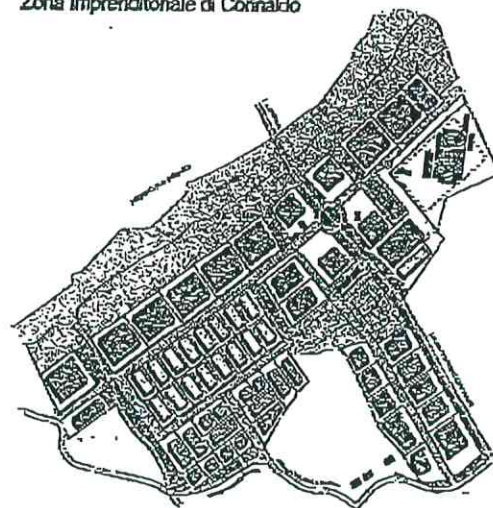
Geom. Marco Rossini

Il Resp. del Procedimento

Geom. Pierluca Cianforlini

ZIPA

Zona Imprenditoriale di Corinaldo



Legenda

- ☒ 01 Impianti industriali
- ☐ 02.1 Impianti artigianali
- ☐ 02.2 Impianti artigianali a ridosso
- ☐ 02.3 Impianti artigianali a ridosso
- ☐ 02.4 Impianti artigianali a ridosso
- ☐ 02.5 Impianti artigianali a ridosso

Jesi, li Aprile 2003



PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLA ZONA INDUSTRIALE  
SITA NEL COMUNE DI CORINALDO LUNGO LA STRADA  
PROVINCIALE CORINALESE

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**TITOLO I**

**DISPOSIZIONE GENERALI**

**Art. 1**

Il presente strumento urbanistico costituisce il piano di lottizzazione (PdI) del compendio imprenditoriale di Corinaldo, adottato in variante a quello approvato con decreto del PRGM n. 2372 del 30.06.1976 ed alla deliberazione del Consiglio Provinciale n. 87 del 15/02/95, esecutiva ai sensi di legge ai sensi dell'art. 30 della legge regionale n. 34 del 05.08.1992.

Esso integra il vigente Piano di Lottizzazione, redatto in data 03/04/1995, adottato con deliberazioni del C.C. n. 56 del 18/05/95, integrato con deliberazione n. 67 del 09/06/95 ed approvato in via definitiva con atto consiliare n. 94 del 22/09/95, esecutive ai sensi di legge quale area produttiva mista per la realizzazione di insediamenti di tipo artigianale, industriale, commerciale e direzionale, consentendo una maggiore flessibilità per la loro allocazione.

**Art. 2**

E' destinato alle attrezzature produttive, annonarie distributive e tecnologiche relative ai trasporti ecc. Saranno consentite, oltre alle costruzioni inerenti al processo produttivo (officine, uffici e laboratori), anche le costruzioni destinate ad attività comune con l'industria quali l'abitazione del titolare dell'azienda o del custode, aventi un volume massimo di 300 mc., locali per l'assistenza e la ricreazione degli operai, mense, etc., mentre gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipo potranno essere autorizzati solo se previsti dal piano di sviluppo e di adeguamento della rete commerciale.

**Art. 3**

L'area soggetta al PdI è delimitata negli elaborati grafici di cui al successivo art.

4.

**Art. 4**

Il Piano è costituito dai seguenti elaborati (quelli interessati dalla presente variante sono indicate in corsivo sottolineato):

1. Relazione illustrativa
2. N.T.A.
3. Zonizzazione
4. Planovolumetrico
5. Allineamenti e profili
6. Stralcio del Piano di fabbricazione
7. Piano di lottizzazione vigente
8. Planimetria catastale con elenco ditte
9. Planimetria catastale con schema di frazionamento
10. Abachi
11. Schema delle alberature - Impianti sportivi - percorso ciclabile
12. Rilievo plano-allimetrico
13. Inquadramento territoriale, viabilità e individuazione 1° stralcio funzionale
14. Abaco dei tipi stradali e delle recinzioni



- 15. Rilievo fotografico
- 16.1 - Reti tecnologiche ENEL
- 16.2 - Reti tecnologiche SIP
- 16.3 - Reti tecnologiche FOGNANTE
- 16.4 - Reti tecnologiche IDRICA
- 16.5 - Reti tecnologiche PUBBLICA ILLUMINAZIONE
- TAB. A - Schema di convenzione
- TAB. B - Scheda riepilogativa
- TAB. C. - relazione geologica

Per le reti ed impianti tecnologici si rinvia ai progetti esecutivi.

#### **Art. 5**

L'esecuzione del Pdl avviene attraverso procedure di intervento privato regolamentate con apposita convenzione.

La corresponsione degli oneri di urbanizzazione può avvenire mediante la cessione di aree ed immobili a destinazione pubblica e la realizzazione delle relative opere.

Le unità minime di intervento coincidono con l'estensione delle singole aree omogenee di cui all'elaborato n. 3 (zonizzazione), delimitato dalle aree aventi altra destinazione.

## **TITOLO II**

### **DEFINIZIONI**

#### **Art. 6 – Regole, tipi assetto distributivo.**

Gli interventi urbanistici, tutti di nuova edificazione, sono disciplinati attraverso prescrizioni normative e grafici relativi ad elementi in grado di identificare le modalità insediative nel territorio interessato attraverso la definizione del tipo edilizio, la suddivisione del suolo, la definizione del tipo stradale e l'assetto distributivo.

#### **Art. 7 – Tipo edilizio.**

Per tipo edilizio si intende un esemplare di costruzione avente alcune caratteristiche relative a planimetria, altezza, impianto strutturale, distribuzione interna, modalità di aggregazione con edifici analoghi, rapporto con il lotto e rapporto con la strada.

I tipi edifici riportati nelle tavole di progetto vengono distinti in industriali, artigianali, e in commerciali direzionali come precisati nelle schede allegate.

#### **Art. 8 – Tipo stradale.**

Per tipo stradale si intende un esemplare di strada avente alcune caratteristiche relative alla dimensione ed alla divisione della carreggiata, alla presenza e disposizione di marciapiedi, controviali, parcheggi, alberatura, ed al rapporto con l'edificazione prospiciente.

Per assetto distributivo si intende l'insieme di caratteristiche connesse al tracciato stradale, al modo in cui si articolano gli spazi edificati e non, ponendosi in relazione gli uni con gli altri.

#### **Art. 9 – Abachi.**

Le caratteristiche tipologiche degli edifici e delle strade sono definite dai seguenti abachi:

1. Abaco dei tipi industriali;
2. Abaco dei tipi artigianali con o senza abitazione
3. Abaco dei tipi direzionali – commerciali;
4. Abaco dei tipi commerciali;
5. Abaco dei tipi stradali

Gli abachi costituiscono parte integrante delle Nta (norme tecniche d'attuazione).

#### **Art. 10 – Schemi.**

L'intervento nelle aree viene indirizzato anche attraverso schemi grafici che sintetizzano alcuni criteri ininunciabili per la progettazione ed hanno un valore vincolante per gli interventi diretti, costituendo così parte integrante delle Nta.

#### **Art. 11 – Indici urbanistici ed edifici.**

Le prescrizioni ed indicazioni grafiche contenute in abachi e schemi sono completate da indici numerici, urbanistici ed edifici, per individuare le quantità edificabili e per meglio definire i caratteri delle opere realizzabili.

#### **Art. 12 – Superficie territoriale (ST).**

ST misura in mq. La superficie complessiva dell'area sulla quale il Pdl si attua; essa è comprensiva delle aree di pertinenza degli edifici e di quelle destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.



### **Art. 13 – Superficie fondiaria (SF).**

SF misura in mq. La superficie dell'area sulla quale il Pdl si attua mediante intervento edilizio diretto; esso risulta sottraendo dalla ST le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

### **Art. 14 – Opere di urbanizzazione primaria.**

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) Strade a servizio degli insediamenti;
- b) Aree di sosta o parcheggio;
- c) Reti idriche, di fognatura, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono;
- d) Pubblica illuminazione;
- e) Aree per il verde attrezzato.

### **Art. 15 – Opere di urbanizzazione secondaria.**

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) Attrezzature collettive (centri civici, amministrativi, culturali, sociali, religiosi, sanitari, assistenziali, ricreativi, mensa, ecc.);
- b) Aree per il verde di quartiere;
- c) Aree per attività sportive, con impianti e non;
- d) Aree di rispetto per impianti tecnologici.

### **Art. 16 – Superficie coperta (SC).**

SC misura in mq. la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale della superficie utile lorda fuori terra di cui al successivo art. 18.

### **Art. 17 – Indice di copertura (IC) e indice di fondiario (if).**

IC misura in mq./mq. la percentuale di superficie fondiaria occupata dalla superficie coperta (SC/SF).

Per indice fondiario  $if = V/Sf$  si intende, il rapporto fra il volume dell'edificio (V) e la superficie fondiaria (Sf).

### **Art. 18 – Superficie utile lorda (SUL).**

SUL misura in mq. tutte le superfici lorde di ciascun piano degli edifici, uffici ed esposizioni, al lordo dei muri perimetrali esterni, dei vani scala ed ascensori, e dei sottotetti se utilizzabili.

Non contribuiscono al calcolo:

- I piani completamente interrati;
- I porticati pubblici o di uso pubblico;
- I vani tecnici emergenti dalle coperture;
- Le scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte;
- Le rampe esterne di scale non coperte, le terrazze e le logge aperte.

### **Art. 19 – Superficie utile abitabile o utilizzabile (SUA).**

SUA misura in mq. la somma di tutte le superfici pavimentate degli alloggi e dei locali ad altra destinazione, al netto delle murature, i pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

### **Art. 20 – Volume (V).**

E' la somma dei prodotti della superficie lorda di ciascun piano per l'altezza del piano stesso, misurata fra le quote di calpestio di tale piano e quella del piano superiore; per l'ultimo piano l'altezza è quella compresa fra la quota di calpestio e l'intradosso del solaio piano, o, per coperture a falde, l'altezza media dell'intradosso relativa alla superficie lorda computata.

### **Art. 21 – Altezza dei fronti (H).**

H misura in ml. la distanza tra la linea di terra e la linea di copertura.



La linea di terra è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano stradale o il piano di marciapiede o il piano del terreno a sistemazione definitiva.

La linea di copertura è definita, nel caso di coperture piane, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente all'estradosso del solaio di copertura; nel caso di copertura a falde, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura.

Per tutti gli edifici la quota calpestio del piano terra non dovrà essere sopraelevata più di cm. 50 dalla quota naturale del terreno, intendendo per essa quella esistente prima che siano stati effettuati movimenti di terra, e che dovrà essere assegnata prima dell'inizio dei lavori dall'U.T.C.

In caso di terreno non pianeggiante con dislivello inferiore a m.1, la quota del piano terra farà riferimento alla quota di terreno più alto; in caso di terreno con dislivello superiore a m.1, essa farà riferimento alla quota media di terreno.

Il numero di piani indicati, quando non vi siano ulteriori specificazioni, è da intendersi comprensivo del piano terreno, ed escluso l'eventuale piano seminterrato che potrà essere realizzato solo dopo adeguata valutazione dell'idoneità idrogeologica del lotto.

#### **Art. 22 - La larghezza dei fronti (L).**

L misura la distanza tra le facce esterne dei muri perimetrali.

#### **Art. 23 - Distanze.**

Le distanze fra i fabbricati, fra questi ed i confini dei lotti, fra questi e la strada, si misurano sulla sagoma dell'edificio come individuata dalle tavole di progetto.

#### **Art. 24 - Filo stradale o direttrice di allineamento.**

Per filo stradale si intende l'allineamento fisso degli edifici lungo il fronte stradale alla distanza prescritta.

#### **Art. 25 - Potenzialità edificatoria delle aree.**

Prescrizioni grafiche ed indici numerici contenuti nella tav. 4 (Planovolumetrico) e nelle schede, definiscono la potenzialità edificatoria delle aree dove l'attuazione del piano avviene attraverso "intervento edilizio diretto".

Per le aree sottoposte al "progetto di massima" preventivo la potenzialità edificatoria è quella ottenuta osservando le prescrizioni degli abachi, delle rispettive indicazioni di Piano e delle disposizioni di legge, con particolare riferimento all'art. 18 della legge 765/67, così come modificata con la legge 122/89, e D.L. 02.04.1968 N. 1444.

Per il calcolo della potenzialità edificatoria relativa a residenza e altri usi non residenziali ("attività collettive" e "terziario diffuso ed avanzato" - si intendono con tale termine le seguenti destinazioni d'uso: pubblici esercizi, attrezzature ricettive, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, uffici pubblici, sedi di associazioni varie-), si utilizza l'indice SC, il quale viene utilizzato anche per il calcolo della potenzialità edificatoria relativa all'industria, artigianato e commercio (comprensiva della quota di uffici esposizioni e connessi).

#### **Art. 26 - Destinazioni d'uso.**

Si individuano di seguito le destinazioni d'uso e alcune loro articolazioni consentite dal Piano.

Elenco delle destinazioni d'uso ammesse:

**Industriale;**  
**Artigianale;**  
**commerciale;**  
**direzionale;**  
**terziario**

Il riferimento alle destinazioni d'uso ammesse sottintende la possibilità di prevedere tutte le loro articolazioni.

Le attività di seguito indicate si devono intendere di massima e comunque ogni tipo di esercizio che si andrà a svolgere nel compendio produttivo dovrà essere attinente alle destinazioni d'uso ammesse citate (artigianale, industriale, commerciale, direzionale,) e quindi nell'attuazione del PdL, nel caso si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco che segue, l'Amministrazione Comunale potrà assimilarli per analogia a quelli indicati:

- Residenze permanenti e temporanee;
- Pubblici esercizi (bar, ristoranti, trattorie, alberghi, pensioni, motel).
- Commercio al dettaglio;
- Complessi commerciali (centri commerciali, supermercati, ipermercati, grandi magazzini, centergross;
- Esposizioni merceologiche (mostre, fiere);
- Uffici, studi professionali, agenzie varie,;
- Complessi direzionali (centri di attività terziarie sia private che pubbliche,);
- Artigianato di servizio;
- Artigianato di produzione e industrie, compresi laboratori di sperimentazione e ricerca ed uffici tecnici;
- Magazzini, (luoghi di raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione, movimentazione delle merci);
- Servizi e attrezzature collettive di interesse locale (socio-sanitari, culturali, ricreativi, religiosi, sportivi);
- Uffici pubblici;
- Sedi di associazioni (sindacati, politiche, di categoria, culturali, sportive);
- Attrezzature e servizi tecnici (aziende di trasporto pubblico, impianti tecnologici per gas, acqua, trattamento/recupero meccanico dei rifiuti, energia elettrica, telefoni, ad esclusione degli impianti di trattamento/recupero (chimico-fisico o biologico dei rifiuti,) ecc.,);
- Attrezzature stradali
- Parcheggi, Stazioni di servizio e distribuzione del carburante;



### TITOLO III

#### ATTUAZIONE DEL PIANO

##### **Art. 27 – Strumenti di attuazione del Piano di Lottizzazione.**

Il Pdl si attua attraverso progetti di massima preventivi e attraverso intervento edilizio diretto.

Il Pdl prevede il progetto di massima quando l'intervento edilizio interessa aree poste in particolari contesti ed il rilascio di concessioni ed autorizzazioni deve avvalersi di tutte le informazioni utili a valutare l'inserimento dell'opera.

Gli strumenti di attuazione diretta sono:

- Concessioni edilizie ai sensi della legge n. 10/77 e successive modifiche ed integrazioni.
- Autorizzazioni edilizie ai sensi della legge n. 10/77 e successive modifiche ed integrazioni (in particolare della legge n. 94/82).

##### **Art. 28 – Tipi d'intervento.**

###### **a) Nuova edificazione**

Questo tipo di interventi interessa le aree non edificate al momento di adozione del Pdl.

###### **b) Sistemazioni del suolo**

Gli interventi consistono nella costruzione di infrastrutture, impianti e attrezzature pubbliche in superficie ed in profondità.

Essi comprendono la sistemazione delle aree non edificate attraverso opere di pavimentazione, asfalto, piantumazione ecc.

##### **Art. 29 – Elaborati richiesti per gli interventi.**

Per la redazione dei progetti di massima nonché per la richiesta delle concessioni edilizie, sono richiesti lo stralcio del pdl e delle Norme tecniche d'attuazione (da presentarsi a titolo di documentazione) e copia dell'abaco di tipi di progetto e dello schema grafico allegati al presente Pdl, con relativa verifica di conformità.

##### **Art. 30 – Tempi di attuazione.**

Il P. di L. è attuabile per comparti o stralci funzionali nelle forme previste dagli artt. 23 e 28 della Legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni.

##### **Art. 31 – Attuazione degli interventi nei singoli lotti.**

L'area interessata dal P.di L. è una zona con destinazione produttiva mista dove possono essere realizzati edifici di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale.

Sono previste anche zone destinate a verde pubblico (VP), a verde alberato (VA), a verde di rispetto (VR), parcheggi (UP), percorsi e piste ciclabili e viabilità.

##### **Art. 32 – Attuazione degli interventi nei singoli comparti.**

I disegni degli abachi industriali, artigianali, e direzionali -commerciali e commerciali sono degli esempi.

Ciò significa che:

- Le misure indicano solo i rapporti di massima fra le grandezze delle parti che costituiscono gli edifici;
- Piante, prospetti e sezioni suggeriscono delle possibili soluzioni, non le prescrivono.

Sono vincolanti invece i "criteri" che presiedono alle modalità di aggregazione degli edifici ed alla loro collocazione nel lotto, nonché gli indici numerici che corredano i disegni stessi ed i fili fissi.



Per le definizioni e per la misurazione di SF, SC, IC, V, H, L, e distanze si vedano le singole schede relative ai vari abachi, che hanno valore vincolante.

#### **Art.33 - Parcheggi**

La superficie minima di mq. 10 per parcheggi ogni 100 mc di costruzione dovrà essere verificata sull'intero lotto, indipendentemente dal frazionamento dello stesso per la realizzazione di singoli edifici.

Per le costruzioni con destinazione commerciale -direzionale e commerciale s dovranno individuare all'interno del lotto di competenza gli eventuali standard urbanistici previsti dalla normativa di settore.

#### **Art. 34 - Impianti sportivi.**

Nell'area destinata a verde pubblico, potranno essere realizzati impianti sportivi. In tal caso si dovrà procedere ad un preventivo progetto di massima, onde valutare l'inserimento delle opere, ed al quale si dovranno adeguare i progetti esecutivi per ottenere il rilascio delle concessioni edilizie o delle autorizzazioni.

#### **Art. 34- Distributori di carburante.**

La stazione di servizio e di distribuzione dei carburanti, sono ammesse nelle aree destinate a verde di rispetto stradale VR.

#### **Art. 35 - cabine ENEL**

Le cabine ENEL verranno alloggiate preferibilmente in corrispondenza dei parcheggi.

#### **Art. 36 - Recinzioni.**

E' necessario realizzare le recinzioni secondo la tipologia indicata nella tav. 14. I singoli assegnatari sono obbligati a realizzarle contestualmente all'intervento edificatorio, sul limite di ogni lotto.

#### **Art. 37 -Insegne**

Le insegne potranno anche essere inserite nella recinzione. Esse comunque dovranno essere realizzate nel pieno rispetto del Codice della Strada.

#### **Art. 38 -Piantumazione**

In concomitanza con la realizzazione delle nuove costruzioni, dovranno essere messe a dimora nuove alberature d'alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di una pianta ogni 100 mq. di superficie utile lorda, e di altezza non inferiore a 2,00 ml.

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo tale da creare spazi alberati unitari, o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto ai fabbricati ed alle viste relative.

La sistemazione delle fasce alberate dovrà essere effettuata dal lottizzante e potrà essere dallo stesso delegata agli aventi causa, sulla base di una convenzione che garantisca l'uso pubblico di tali aree.

#### **Art. 39 Segnaletica orizzontale e pubblicitaria**

La segnaletica orizzontale e quella pubblicitaria dovranno essere progettate dal lottizzante ed approvate dall'Amministrazione Comunale prima della loro messa in opera.

#### **Art. 40 Norme transitorie**

Le presenti norme costituiscono variante a quelle precedenti approvate; per quanto riguarda la documentazione grafica si rinvia al P.dl L. vigente; in caso di contrasto tra le presenti N.T.A. e le indicazioni grafiche prevalgono le presenti N.T.A.

## TITOLO IV

### ABACHI PER GLI INSEDIAMENTI ARTIGIANALI - INDUSTRIALI - COMMERCIALI - DIREZIONALI

#### ABACO 1. INSEDIAMENTI INDUSTRIALI

Sono consentiti edifici con destinazione industriale.

I lotti da realizzarsi potranno essere isolati, suddivisi o accorpati con gli altri lotti adiacenti.

L'accorpamento prevede la possibilità di creare delle corti.

- Lotto minimo = mq. 2.000;
- IC massimo = 50%;
- $I_f = V/S_f = 3mc/mq.$ ;
- Piani consentiti: terra e primo;
- H massima = mt. 8,50
- Distanza minima dai confini stradali = ml. 15,00 e ml. 10,00 dai confini interni, dai parcheggi e dalla fascia di rispetto ai bordi della lottizzazione, ferme restando le distanze dal fiume Cesano, ml. 75,00 a partire dall'argine superiore del fiume sino al fabbricato e fermo restando il rispetto dei fili fissi.
- Il piano terra è destinato ad attività industriali, uffici strettamente connessi all'attività produttiva, spazi espositivi.

Il piano primo è destinato all'eventuale alloggio per guardiane (un solo alloggio per ogni unità produttiva), da considerarsi unità aggregata da quella adibita a funzioni produttive o ad uffici.

V massima residenziale = mc. 300

Gli ingressi agli uffici ed agli spazi espositivi, all'interno dell'edificio, dovranno essere separati da quelli della residenza.

Sono prescritte coperture piane.

I comicioni delle abitazioni o uffici, sempre in piano, non potranno sporgere dal filo della parete più di cm. 50, comprendendo in questi ultimi il canale di gronda.

#### ABACO 2. INSEDIAMENTI ARTIGIANALI

Sono consentiti edifici con destinazione artigianale.

I lotti da realizzarsi potranno essere isolati, suddivisi o accorpati con gli altri lotti adiacenti.

- Lotto minimo = mq. 1.500;
- IC massimo = 45%;
- $I_f = V/S_f = 3mc/mq.$ ;
- Piani consentiti: terra e primo;
- H massima = mt. 8,50
- Distanza minima dai confini stradali = ml. 10,00 e ml. 8,00 dai confini interni, dai parcheggi e dalla fascia di rispetto ai bordi della lottizzazione, ferme restando le distanze dal fiume Cesano, ml. 75,00 a partire dall'argine superiore del fiume sino al fabbricato e fermo restando il rispetto dei fili fissi.
- Il piano terra è destinato ad attività artigianali, uffici strettamente connessi all'attività produttiva, commercio connesso con l'attività artigianale.

Il piano primo è destinato all'eventuale alloggio per guardiani (un solo alloggio per unità produttiva), da considerarsi unità aggregata a quella adibita a funzioni produttive o ad uffici.

Volume massimo = mc. 300

Gli ingressi agli uffici ed ai locali destinati alle attività, dovranno essere superati da quelli della residenza.

Sono prescritte coperture piane.



I cornicioni delle abitazioni o uffici, sempre in piano, non potranno sporgere dal filo della parete più di cm. 50, comprendendo in questi ultimi il canale di gronda.

### ABACO 3. INSEDIAMENTI DIREZIONALI E COMMERCIALI

Sono consentiti edifici od attrezzature con le seguenti destinazioni: uffici pubblici e/o privati, terziario avanzato, studi professionali, agenzie legate al settore della elaborazione dati e della informatica in genere, commercio al dettaglio.

- SUL massima = mq. 10.000, minima = mq. 6.000;
- SC massima = mq. 2.500;
- $I_f = V/S_f = 3mc/mq.$ ;
- H massima mt. 14.00
- Distanza minima dai confini stradali = ml. 15,00 e ml. 10,00 dai confini interni, dai parcheggi e dalla fascia di rispetto ai bordi della lottizzazione, ferme restando le distanze dal fiume Cesano, ml. 75.00 a partire dall'argine superiore del fiume sino al fabbricato e fermo restando il rispetto dei fili fissi.

Piani previsti: terra, primo, secondo e terzo.

Al piano terra si dovrà prevedere un porticato come indicato nella tavola n. 10 (abachi).

Gli ingressi alle destinazioni consentite dovranno avvenire dal porticato.

Per l'eventuale piano interrato, il cui perimetro massimo dovrà coincidere con quello dell'edificio, sarà consentita una sola rampa d'accesso dall'esterno; esso sarà destinato a deposito o parcheggio e potrà essere realizzato solo dopo adeguata valutazione dell'idoneità idrogeologica del lotto.

Sono prescritte coperture a padiglione o piane.

I cornicioni non potranno sporgere dal filo della parete più di cm. 50, comprendendo in questi ultimi il canale di gronda.

In questi lotti si dovrà procedere con la redazione di un progetto di massima onde valutare l'insediamento nel suo insieme e le effettive necessità delle destinazioni d'uso e delle relative superfici, e le piantumazioni da eseguire sull'area scoperta.

Ad esso si dovranno adeguare i progetti esecutivi per ottenere il rilascio delle concessioni edilizie.

#### Prescrizioni speciali:

per i due edifici esistenti sono consentiti interventi di ristrutturazione mediante opere che comportano:

- La valorizzazione degli elementi architettonici mediante il restauro ed il ripristino delle coperture, dei fronti esterni ed interni (sui quali sono ammesse nuove aperture solo se non alterano l'unità del progetto);
- Il recupero degli ambienti interni, con attenzione alle strutture ed agli elementi di documentata importanza (gli adeguamenti dell'altezza degli ambienti non devono modificare il numero dei piani, le quote delle finestre e delle linee di gronda);
- Il consolidamento statico e, in caso di necessità nuovi interventi strutturali con l'utilizzo di tecnologie attuali;
- L'inserimento degli impianti tecnici ed igienico sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- L'utilizzo delle soffitte, dei sottotetti e degli scantinati senza incremento della superficie utile esistente.

Sono inoltre prescritte:

- L'eliminazione delle sovrastrutture e delle superfetazioni di epoca recente, che si renda necessaria per la comprensione storica dell'edificio;
- La ricostruzione di eventuali parti demolite, con le stesse tecniche costruttive, e per quanto possibile gli stessi materiali recuperati, caratterizzanti il cornicione, il sistema di attacco tra tutte le pareti verticali e la copertura preesistente, nonché eventuali comici e marcapiani;
- La pendenza delle falde del tetto non dovrà superare il 35%.

Destinazioni d'uso consentite: uffici, studi professionali, agenzie varie, pubblici esercizi ed attività ricettive.



## ABACO 4. INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Sono consentiti edifici con destinazione commerciale al dettaglio, all'ingrosso magazzini, centri commerciali, supermercati, ipermercati, grandi magazzini centergross.

Gli edifici potranno essere accorpati, fermo restando il rispetto dei fili fissi di cui alla tavola 5 e dell'indice di copertura massimo del 50%.

- Lotto minimo = mq. 5.000;
- $I_f = V/S_f = 3mc/mq.$ ;
- IC massimo = 50%;
- H massima = ml. 9.00
- Distanza minima dai confini stradali = ml. 15,00 e ml. 10,00 dai confini interni, dai parcheggi e dalla fascia di rispetto ai bordi della lottizzazione, ferme restando le distanze dal fiume Cesano, ml. 75,00 a partire dall'argine superiore del fiume sino al fabbricato e fermo restando il rispetto dei fili fissi.

Piani previsti: terra e primo.

Il piano terra è destinato ad attività commerciali, spazi espositivi.

Il piano primo è destinato ad uffici ed all'eventuale alloggio per residenza o guardiana (un solo alloggio per ogni unità produttiva), da considerarsi unità separata da quella adibita a funzioni produttive, oppure ad uffici strettamente connessi all'attività svolta o attività commerciali.

V massimo residenziale = mc. 300

Gli ingressi agli uffici ed agli spazi espositivi, all'interno dell'edificio, dovranno essere separati da quelli della residenza.

Per l'eventuale piano interrato, il cui perimetro massimo potrà arrivare fino al limite delle aree destinate a strada e parcheggio, sarà accessibile dalla strada longitudinale interna; esso sarà destinato a deposito o parcheggio e potrà essere realizzato solo dopo adeguata valutazione dell'idoneità idrogeologica del lotto.

Sono prescritte coperture piane.

I comicioni delle abitazioni o degli uffici, sempre in piano, non potranno sporgere dal filo della parete più di cm. 50, comprendendo in questi ultimi il canale di gronda.

Nel caso di accorpamento di due lotti, si dovrà procedere ad un progetto di massima onde valutare l'insediamento e le effettive necessità delle destinazioni d'uso e delle relative superfici, e le piantumazioni da eseguire sull'area scoperta.

Ad esso si dovranno adeguare i progetti esecutivi per ottenere il rilascio delle concessioni edilizie.

Sul lotto minimo potranno essere realizzati edifici in conformità ai tipi edilizi previsti nella tavola n. 10, che ha valore prescrittivo per quel che riguarda le modalità di aggregazione delle varie parti costituenti il complesso edilizio, mentre non regola le singole dimensioni che lo costituiscono.

Pertanto potranno essere realizzati i seguenti tipi edilizi nei suddetti lotti:

- Solo capannone, con occupazione totale dell'area di pertinenza, da filo fisso a filo fisso con portico della larghezza di m. 3.00 sul fronte verso strada;
- Capannone, magazzino al piano terra, ed uffici o abitazione al primo piano.