

COMUNE DI

# **GROTTAZZOLINA**

PROVINCIA DI FERMO

**VARIANTE**  
**PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**  
**LOCALITA' FERMANA GIROLA**  
**Legge Regionale n. 34 del 5/08/1992**

*Oggetto.*

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
*Elaborato* **G/2023 DEF**

*data Agosto 2024*

*Il Responsabile dell'Area Urbanistica*  
*Arch. Simona Diluca*

*Il Sindaco*  
*Dott. Alberto Antognozzi*

*Il Segretario Comunale*  
*Dott. Vittorio Alessandrini*

*Elaborato adottato con deliberazione della Giunta Comunale n° 133 del 15/11/2023*

*Elaborato approvato con deliberazione della Giunta Comunale n° ... del ...*

# COMUNE DI GROTTAZZOLINA

Provincia di Fermo

## VARIANTE

PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI PIP  
ZONA PRODUTTIVA FERMANA- GIROLA

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Nel presente elaborato le modifiche apportate sono evidenziate in rosso.

Nel presente elaborato le modifiche apportate a seguito del Parere della Provincia 08SUACOM03\_23 sono evidenziate in blu.

### ART. 1 DESTINAZIONE URBANISTICA

1. Le zone di cui alla nuova zona Produttiva Industriale- Artigianale sono classificate come zone territoriali D di cui all'art.2 del D.M. del 2/4/68 n. 1444. Tali zone sono destinate alle attività produttive di tipo artigianale, industriale, commerciale in forme anche integrate.

2. Al fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alla specificità dei vari settori produttivi, il PRG vigente individua le seguenti zone.

· **zone D3**, sono le nuove zone destinate ad insediamenti produttivi a carattere industriale ed artigianale con esclusione delle industrie insalubri di prima classe di cui al D.M. Sanità del 19/11/81.

· **zone D4** a bassa densità, sono le nuove zone destinate ad insediamenti produttivi a carattere industriale ed artigianale con esclusione delle industrie insalubri di prima classe di cui al D. M. Sanità del 19/11/81, con un indice di utilizzazione fondiario basso.

### ART. 2 DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso produttive, ammissibili nel nuovo polo produttivo sono così classificate:

#### la) Secondarie

Le destinazioni d'uso secondarie comprendono i manufatti necessari all'esercizio di:

a) Artigianato produttivo complementare: artigianato produttivo di piccola dimensione, per lo più a conduzione familiare, per lavorazione di componenti e parti di prodotto destinate ad altre aziende, o per lavorazioni di prodotti finiti in quantità

limitata.

b) Artigianato produttivo ed industria: attività di artigianato produttivo di medio-grande dimensione e attività industriali, compresi gli spazi destinati a:

b1) attività di organizzazione e gestione del processo produttivo e del prodotto (amministrazione, gestione del personale, gestione dei materiali, ecc.);

b2) attività volte a produrre e fornire conoscenza e informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato e pubblicità, servizi informatici, formazione del personale, ecc..)

b3) servizio per il personale (attività sociali, igienico-sanitarie, assistenza medica, preparazione e consumo di cibi, ecc..)

La quota di superficie utile lorda (SUL) destinata alle attività di cui ai precedenti punti b1 e b2 non potrà eccedere il 40% della SUL totale.

c) Depositi a cielo aperto: spazi destinati a depositi e/o esposizioni di merci con o senza vendita (es. materiali per l'edilizia e di cantiere, autoveicoli nuovi o usati, ecc.), nonché lavorazioni a cielo aperto; questo uso comprende, oltre gli spazi coperti per uffici, servizi, ecc., nella misura massima di mq 100.

### **1b) Terziarie**

Le destinazioni d'uso terziarie comprendono i manufatti necessari all'esercizio di:

a) Commercio al dettaglio: attività commerciali al minuto con superfici destinate alla vendita non superiori a mq. 400, con esclusione delle attività commerciali complementari specificate al comma successivo.

b) Commercio complementare: attività commerciali di vendita di prodotti e componenti per l'industria calzaturiera, di vendita di autovetture e autoricambi, prodotti per la casa, elettrodomestici, mobili, macchine utensili, ecc.;

-La quota di superficie utile lorda (SUL) destinata alle attività amministrative non potrà eccedere il 50% della SUL totale.

c) Centro commerciale: attività commerciali al minuto, e/o loro concentrazione, con superfici di vendita superiori ai mq 400, supermercati, grandi magazzini ecc.;

-La quota di superficie utile lorda (SUL) destinata alle attività amministrative non potrà eccedere il 50% della SUL totale.

d) Commercio all'ingrosso: magazzini, depositi e servizi per il commercio all'ingrosso, nonché i processi produttivi strettamente complementari;

- La quota di superficie utile lorda (SUL) destinata alle attività amministrative non potrà eccedere il 50% della SUL totale.

e) Pubblici esercizi per ristoro: ristoranti, trattorie, bar, circoli ricreativi, ecc., comprendenti sia gli spazi di uso pubblico sia quelli di servizio e di supporto all'attività, magazzini ed altri spazi tecnici.

f) Pubblici esercizi per ricezioni: alberghi, pensioni, residence, sale convegni, discoteche, sale da ballo, ecc., comprendenti sia gli spazi di uso pubblico sia quelli di servizio e di supporto all'attività, magazzini e altri spazi tecnici.

g) Studi professionali: studi legali, notarili, di ingegneria e architettura, di design e

pubblicità, uffici per attività di servizio alle imprese, di informatica, ecc..

h) Complessi direzionali: complessi di grandi dimensioni ove sono concentrate attività direzionali di carattere pubblico e/o privato, attività bancarie, amministrative, finanziarie, assicurative, di servizio all'impresa, studi professionali, esposizioni, mostre, fiere, ecc.; sono ammesse come attività integrative e di supporto, nel limite del 40% delle superfici lorde (SUL) complessive il commercio al dettaglio, i pubblici esercizi per ristoro, i pubblici esercizi per ricezione.

i) Magazzini: depositi di merci e containers, stoccaggi, centri merci, frigoriferi industriali, ecc.

1) Artigianato di servizio: attività artigianali di servizio alla persona, alla casa, all'auto, alle attività urbane in genere, che non esplicino vere e proprie funzioni produttive.

2. Ove si presentino destinazioni d'uso non espressamente citate nel precedente elenco, si procederà per analogia, assimilandole alle destinazioni d'uso in elenco aventi analoghi effetti sul territorio, sulla circolazione, la sosta e sul verde. La determinazione degli usi ammissibili spetta al Comune, sentiti gli organi competenti.

3. Tutti gli interventi nelle zone D dovranno prevedere:

- l'armonico inserimento nell'ambiente con apposito studio e la creazione di opportune alberature per la schermatura degli impianti produttivi;
- la sistemazione delle aree libere di pertinenza;
- l'uso di materiali di finitura e l'uso di coperture tali da inserirsi con l'ambiente circostante.

4. E' consentita l'abitazione per il custode o il proprietario in misura di un alloggio di 120 mq di SUL per ogni edificio, purché tale abitazione sia connessa con l'attività produttiva, e non ecceda del 20% la SUL dell'intero edificio; la destinazione residenziale potrà essere realizzata solo contestualmente o successivamente all'attività produttiva.

5. Oltre agli spazi produttivi veri e propri sono ammessi magazzini, depositi, uffici, spazi per mostre dei prodotti e quanto altro funzionale all'attività produttiva insediata. Le superfici per uffici, alloggio per il custode o il proprietario e spazi commerciali non possono superare il 40% della superficie destinata alla produzione. Nell'ambito del PIP tale percentuale del 40%, potrà essere ridotta sino al 25%.

6. Non potrà essere rilasciata l'autorizzazione all'abitabilità o all'agibilità dei locali per l'abitazione se non successivamente o contestualmente ai locali per l'attività produttiva.

7. Tutte le attività complementari dei commi precedenti dovranno essere realizzate nel rispetto delle norme di cui alla legge 447/95 e successive integrazioni e modificazioni.

Tali destinazioni potranno essere autorizzate solo nel caso che le stesse non producano rumori che rechino disturbo alle residenze o attività circostanti sulla base del parere della A.S.L. competente.

### **ART. 3- ZONA INDUSTRIALE ARTIGIANALE - D3 -**

1. E' la nuova zona destinata prevalentemente ad insediamenti produttivi a carattere industriale ed artigianale con esclusione delle industrie insalubri di prima classe di cui al D.M. Sanità del 19/11/81.

2. Le destinazioni d'uso consentite per la zona D3 sono quelle di cui al precedente Art. 2 punto la); le destinazioni d'uso di cui al punto 1b) sono altresì consentite per un massimo del 25% della SUL.

3. Nella zona produttiva gli interventi edilizi in esso previsti si attuano previo strumento urbanistico preventivo, nel rispetto dei seguenti indici:

UT -Indici di utilizzazione territoriale	0,40	mq./mq.
Uf - Indice di utilizzazione fondiaria	0,60	mq./mq.
H - Altezza massima	8,00	mt.
Df- Distanza tra i fabbricati	15,00	mt.
Dc- Distanza dai confini	7,50	mt.
Ds- Distanza dalle strade	10,00	mt.
DS- Distanza dalla strada provinciale Girola	20,00	mt.
Lm- Lotto minimo di intervento	1.500	mq.
Sp- Dotazione standards minimo	20	%

della superficie territoriale oltre a 18 mq/100 mc. per la volumetria residenziale (in aggiunta al nucleo elementare di verde pari a 3 mq./100 mc.)

In caso di insediamento di attività produttiva terziaria, all'interno dell'azienda la dotazione degli standards va aumentata della quantità prevista dal D.M. 2/4/68. Almeno il 12,5% della superficie fondiaria del lotto deve essere destinata a parcheggi scoperti privati in funzione delle attività produttive. In tema di parcheggi vanno rispettate le disposizioni della L. 122/89 e dell'art. 62 del REC, inoltre gli insediamenti di tipo terziario potranno essere assentiti nell'integrale rispetto della L.R. 26/99.

### **ART. 4 ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI A BASSA DENSITA' - D4 -**

1. E' la nuova zona destinata prevalentemente ad insediamenti produttivi a carattere

industriale ed artigianale a bassa densità, con esclusione delle industrie insalubri di prima classe di cui al D.M. Sanità del 19/11/81, che necessitano di ampi spazi scoperti di pertinenza delle attività e di adeguati parcheggi.

2. Le destinazioni d'uso consentite per la zona D4 sono quelle di cui al precedente Art. 2 punto la) e quelle di cui al punto lb) per un massimo del 25% della SUL.

3. Nella zona produttiva gli interventi edilizi in essa previsti si attuano previo strumento urbanistico preventivo, nel rispetto dei seguenti indici:

UT- Indici di utilizzazione territoriale	0,30	mq./mq.
Uf- Indice di utilizzazione fondiaria	0,45	mq./mq.
H- Altezza massima	8,00	mt.
Df -Distanza tra i fabbricati	15,00	mt.
Dc- Distanza dai confini	7,50	mt.
Ds - Distanza dalle strade	10,00	ml.
DS - Distanza dalla strada Provinciale Girola	20,00	mt.
Lm- Lotto minimo di intervento	1.500	mq.
Sp- Dotazione standards minimo	20	%

della superficie territoriale oltre a 18 mq/100 mc. per la volumetria residenziale (in aggiunta al nucleo elementare di verde pari a 3 mq./ 100 mc.).

Almeno il 25% della superficie fondiaria del lotto deve essere destinata a parcheggi scoperti privati in funzione delle attività produttive.

In caso di insediamento di attività produttiva terziaria, all'interno dell'azienda la dotazione degli standards va aumentata della quantità prevista dal D.M. 2/4/68. In tema di parcheggi vanno rispettate le disposizioni della E. 122/89 e dell'art. 62 del REC, inoltre gli insediamenti di tipo terziario potranno essere assentiti nell'integrale rispetto della L.R. 26/99.

## **ART. 5 PRESCRIZIONI SPECIFICHE.**

1. All'interno del PIP, il lotto n. 21 a e b è riservato all'intervento promosso dall'Amministrazione Comunale in particolare:

può essere destinato sia a servizi di interesse pubblico per le imprese sia alla realizzazione di strutture da adibire a laboratorio artigiano; secondo una concezione di edificio tipologicamente compatto ed unitario. In tale modo sarà reso possibile l'accesso alla nuova area produttiva anche a quei soggetti che, pur costituendo il tessuto connettivo e la base dell'impresa maggiore, non possono affrontare singolarmente l'onere economico della realizzazione di un nuovo insediamento. L'intervento sul lotto n. 21 può essere realizzato direttamente con intervento pubblico o con un intervento Convenzionato.

2. Tutti gli interventi nelle zone D3 e D4, nell'ambito dei piani attuativi dovranno prevedere:

- l'armonico inserimento nell'ambiente con apposito studio e la creazione di opportune alberature per la schermatura degli impianti produttivi;
- la sistemazione delle aree libere di pertinenza;
- l'uso di materiali di finitura e l'uso di coperture tali da inserirsi con l'ambiente circostante.

3. Al fine di cui al comma precedente i lotti confinanti con il comune di Ponzano di Fermo, dovranno prevedere la sistemazione delle aree confinanti con un minimo per una fascia di 20 m a verde privato e mantenerli a tale destinazione, con almeno tre file di essenze di alto fusto, per tutta la fascia. Adeguata piantumazione dovrà essere realizzata in tutte le zone indicate a verde privato.

4. E' prescritto che i laboratori e gli altri locali annessi all'attività produttiva secondaria siano localizzati al piano terreno, e gli alloggi debbano essere previsti solo ai piani superiori o rialzati. Possono essere collocati ai piani superiori le attività connesse a quella artigianale di cui all'art. n. 2 b1), b2) e b3) (rispettivamente: - attività di organizzazione e gestione del processo produttivo, e del prodotto (amministrazione, gestione del personale, gestione dei materiali, ecc...) — attività volte a produrre e fornire conoscenza e informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato e pubblicità, servizi informatici, formazione del personale, ecc...) — servizio per il personale (attività sociali, igienico-sanitarie, assistenza medica, preparazione e consumo dei cibi, ecc...).

Possono essere collocate al piano primo tutte le attività di cui all'art. 2 punto la solo in quei lotti ove, per la conformazione stessa del lotto si è costretti, per sfruttare tutta la s.u.l., ad avere un edificio interamente a due piani e pertanto non si riesce a contenere al solo piano terra le attività di cui all'art. 2 punto la.

5. Tra il lotto n. 9 e il lotto n. 10 le recinzioni di entrambi i lotti dovranno essere arretrate di ml. 1,00, mentre sul lotto n. 13 sul precedente confine con il lotto n. 14 è previsto il passaggio delle fognature pubbliche per la quale vi è pertanto la relativa servitù;

6. I lotti possono essere accorpati o suddivisi; nel caso di suddivisione le quantità relative alla previsione di residenza per il custode o il proprietario non possono essere raddoppiate, ad eccezione del lotto n. 2 ove è prevista la possibilità dell'alloggio per il custode nelle porzioni 2a e 2b-2c.

~~7. Per il lotto 2a è prevista un'area a parcheggio e stoccaggio merci che non rientra nel calcolo della superficie fondiaria.~~

8. Per il lotto 7 è consentito il mantenimento dell'accesso carrabile esistente di ml. 5 lungo la Provinciale Girola in quanto già autorizzato, ma non potrà essere utilizzato a

servizio dell'attività artigianale. L'area relativa all'imbocco non potrà essere utilizzata come Sf.

9. L'area adiacente il lato ovest del lotto n 29, è adibita parcheggio privato (stoccaggio privato di merci, spazio di manovra e sosta dei mezzi a servizio della ditta proprietaria dei lotti 28 e 29). L'area non rientra nel calcolo della superficie fondiaria. La sistemazione del terreno dovrà tener conto dell'indice di permeabilità previsto dall'art. 6 comma 2, computato sull'intera superficie di proprietà ( lotti 28 e 29 + nuova superficie a parcheggio privato).

10 . L'area a verde pubblico e parcheggio individuata con la sigla PC potrà esser adibita come area attrezzata per lo svolgimento delle attività di addestramento e formazione tecnico-operativa dei volontari di protezione Civile permanente, come previsto dalla Scheda AM02 S del Nuovo Piano di Protezione Civile in corso di redazione.

Pertanto potrà ospitare:

- Parcheggio e Servizi
- Attività di Formazione
- Addestramento ed emergenze
- Addestramento con idrovore
- Addestramento taglio boschivo
- Verde
- Addestramento per soccorso e recupero popolazione.

E' ammessa l'installazione di manufatti per servizi igienici, vani tecnici e moduli container, di dimensioni e ubicazione funzionali al corretto svolgimento delle attività sopra indicate o ad esse assimilate.

## **ART. 6 PIANTAGIONI CONNESSE ALLA COSTRUZIONE DEI NUOVI EDIFICI E PERMEABILITA' DEL SUOLO**

### 1. Piantagioni

a) Tutti i progetti relativi alla nuova edificazione, ed alla conseguente sistemazione delle aree adiacenti private, devono prevedere l'elenco delle piante arboree ed arbusti verdi cui è previsto l'impianto.

b) Le essenze arboree ed arbustive devono essere scelte tra quelle riportate nell'elenco allegato agli strumenti di pianificazione comunale ed alla legislazione regionale per una percentuale minima dell'80%.

c) Le essenze arboree devono essere previste nella misura minima di una pianta ogni mq 50 di superficie libera, secondo le indicazioni del progetto esecutivo, ed in ogni caso sui fronti stradali, e nella misura massima proporzionale alle dimensioni delle piante stesse a maturità.

d) Ai fini del rispetto delle norme di cui al presente punto, è prescritto:



in calce alla concessione edilizia dovranno essere riportate le prescrizioni e gli impegni in merito alla messa a dimora delle essenze previste; il proprietario e/o il direttore dei lavori dovranno produrre apposita asseverazione e documentazione provante la realizzazione degli impianti arborei ed arbustivi contestualmente alla dichiarazione di ultimazione dei lavori e prima della richiesta dell'abitabilità.

Il progetto esecutivo della nuova zona industriale e la relativa convenzione potrà garantire le prescrizioni e gli impegni in merito alla messa a dimora delle essenze previste.

## 2. Indice di Permeabilità.

Su ogni lotto di nuova edificazione deve essere lasciata permeabile la quota seguente di superficie fondiaria:

- almeno il 25% per i lotti D3
- almeno il 35% per i lotti D4.

Ai fini della determinazione della superficie permeabile si intende la superficie di terreno vegetale che consente alle acque di raggiungere naturalmente le falde del sottosuolo.

La quota di superficie fondiaria che il progetto della nuova zona industriale prescrive come superficie permeabile non deve pertanto essere interessata da manufatti edilizi, sia in superficie che in profondità, (fatti salvi quelli delle reti tecnologiche) che ostacolano o impediscono tale deflusso.

## **ART. 7 CONDIZIONI GEOLOGICHE E GEOTECNICHE PER LE INFRASTRUTTURE E LE OPERE**

1. I riporti ed i rilevati stradali andranno eseguiti con materiale a granulometria medio-grossolana (sabbie e pietrisco), ben compattato, scevro da sostanze organiche;
2. Sempre a riguardo della rete viaria, nonché delle altre opere di urbanizzazione, i terreni nei quali andranno impostate presentano caratteristiche geotecniche senz'altro idonee a supportare quanto in progetto ad eccezione dei primi 30 cm di terreno vegetale che pertanto andrà asportato;
3. Nella realizzazione dei fabbricati, delle infrastrutture e dei manufatti siano comunque ridotti all'indispensabile i movimenti di terra, gli sbancamenti e i riporti in modo da interferire il meno possibile con il regime della falda idrica di campagna. Inoltre, per la salvaguardia della stessa, dovranno essere realizzate adeguate opere di impermeabilizzazione per quegli insediamenti che dovessero mostrarsi potenzialmente pericolosi od inquinanti. La realizzazione di volumi interrati è consentita sempre che si dimostri la fattibilità geologica e la non

interferenza con il regime della falda idrica. Inoltre le quote di imposta del piano terra degli edifici non potranno superare i cm 60 dalla quota del marciapiede della strada di lottizzazione al fine di evitare eccessivi riporti di terreno.

4. Sia curata in modo prioritario la sistemazione idraulica, fognaria ed idraulicoforestale delle aree interessate con la realizzazione di adeguate ed efficienti opere di deflusso, piantumazione, ecc, per il riparo ed efficace smaltimento delle acque di qualsiasi natura al fine di mantenere la compattazione del terreno di sedime;
5. La edificazione di ciascun lotto dovrà inoltre essere preceduta da indagini geotecniche specifiche, condotte conformemente al punto B del D.M. 11.03.1988, in cui i valori dei parametri siano determinati con prove dirette certificate, ponendo anche particolare attenzione ai livelli della falda idrica di campagna ed alle sue escursioni temporali.
6. Si ribadisce l'integrale rispetto delle prescrizioni contenute nel Parere del Settore Edilizia Scolastica e Patrimonio Edilizio – Genio Civile e Protezione Civile Prot. n° 8361 del 12/03/2014 .;
7. relativamente allo scarico delle acque meteoriche, si ricorda, che la rete di raccolta dovrà essere totalmente indipendente dal reticolo fognario acque nere e condotta presso collettori di acque bianche se esistenti o, in alternativa, al compluvio naturale più vicino previa verifica idraulica del corpo idrico recettore e la rete di raccolta non sarà presa in gestione da questa azienda in quanto le reti acque bianche esulano dalle competenze del S.I.I. come più volte ribadito dall' ATO 5 – Marche Sud. La disciplina delle acque meteoriche è regolamentata dall'art. 42 delle Norme tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Tutela delle Acque (PTA) della Regione Marche approvato con DCAR N.145 del 26/01/2010 (pubblicato sul Supplemento N.1 al B.U.R. marche n.20 del 26/02/2010), in vigore dal 27/02/2010 e s.m.i.; (\*)
8. relativamente ad un eventuale spostamento degli impianti tecnologici (idrici e fognari) per esigenze private è soggetto ad esplicita autorizzazione del Gestore con oneri a carico del Richiedente." (\*)

(\*) prescrizioni AATO 5 Marche Sud Ascoli Piceno e Fermo contenute nella determinazione Dirigenziale n° 306/GEN del 31/05/2024, con la quale è stata espressa la pronuncia di non assoggettabilità a VAS, della variante al PIP 2023, ai sensi dell'art. 12, comma 4 del D.lgs. 152/2006 e s.m.i. .