

# COMUNE DI CESSAPALOMBO

PROVINCIA DI MACERATA

Committente : COMUNE DI CESSAPALOMBO

Oggetto : VARIANTE LOTTIZZAZIONE ARTIGIANALE BIVIO COLFANO

Approvato dalla Commissione Edilizia

in data 09-06-1995

pos. 17

Il Prefetto



Elaborati : 1  
RELAZIONE TECNICA  
NORMATIVA DI PF.  
NORMATIVA DI PL.  
STRALCIO CATASTALE  
STRALCIO DI PIANO

IL TECNICO

Ottavi Ing. Giammario  
C.F.TTV GMR 49P08 C582W



**OGGETTO : VARIANTE LOTTIZZAZIONE AREA ARTIGIANALE -  
BIVIO COLFANO**

**RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**

L' area oggetto di variante di proprietà dell' Ente Comunale, è sita in Cessapalombo ed identificata in località Bivio Colfano e prospiciente la S.S. 502 - Cingoli-Amandola.

Nelle previsioni del vigente P. di F. (Programma di Fabbricazione) , l' area in oggetto viene classificata in aree destinate ad attività produttive -( D ) , Art. 102.

**DESTINAZIONI DEL COMPLESSO AI FINI DEL P. di F.**

Come sopra menzionato la proprietà ricade nel complesso di aree con destinazione per l'insediamento di attività produttive nel territorio comunale con realizzazione di nuovi edifici e destinazioni ad attività artigianali, o piccole e medie industrie, e commerciali :

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

L'area , collocata tra Rio delle Piane e Torrente Fiastrone, in prossimità del Bivio Colfano, con fronte principale verso la S.S. 502 Cingoli Amandola, di forma irregolare, presenta una pendenza minima dalla strada di lottizzazione, verso la perimetrazione esterna lungo la Statale con dislivello massimo di circa ml 2.50.

In considerazione di quanto sopra menzionato, della destinazione prevista dal P. di F. , che per rispetto del D.M. 1404 del 01-04-68 edificabilità per tale area risulta limitata , l'Ente Comunale proprietario , intende procedere alla redazione di una variante urbanistica che preveda all'interno dei singoli lotti della lottizzazione la diversa disposizione planimetrica delle sagome degli edifici , restando vincolanti le altezze, le

volumetrie, gli standards urbanistici i percorsi e la viabilità previste dal P.L. originario., con presentazione del presente piano di lottizzazione che sottopongono al Comune per le relative approvazioni di legge.

**- CRITERI PROGETTUALI**

**- DESCRIZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

Nell'impostazione progettuale del progetto di variante si tiene conto della situazione dei luoghi analizzati sotto l'aspetto della morfologia del terreno, dell'attuale consistenza in relazione alle realtà circostanti, alle destinazioni e normative vigenti.

In precedenza era stata definita dal redattore del P.L. una ipotesi di lottizzazione che prevedeva specificatamente all'area interessata la realizzazione di tre lotti per una superficie edificabile complessiva di mq. 6.640.00, e per ogni singolo lotto una superficie variabile da mq 1790,00 ad un max di mq 2450.00, con destinazioni artigianale e commerciale, con previsione delle distanze dai confini di ml 5.00 e di ml 10.00 dalle strade.

Considerato che il D.M. 1404 del 1-04-68 stabilisce una distanza dalle Strade Statali pari ml 30.00, che il rispetto di detto limite riduce sensibilmente la possibilità edificatoria dei vari lotti, che la morfologia del terreno non permette la possibilità edificatori nella porzione di terreno tra la strada di lottizzazione realizzata e il torrente Rio delle Piane, che la normativa vigente per lotti artigianali consente di ridurre le distanze dai confini stradali comunali fino a ml 5.00.

Il piano di lottizzazione variato prevede all'interno dei singoli lotti lo spostamento del limite edificabile e riduzione dello stesso da ml 10.00 a ml 7.00 dal fronte della strada di lottizzazione prevista nel progetto originario, la modifica planimetrica della sagoma degli edifici, che consenta per tipologia la realizzazione di un unico corpo di fabbrica, fermi restando le volumetrie, le destinazioni, gli standards, la viabilità, i percorsi previsti nel progetto originario.

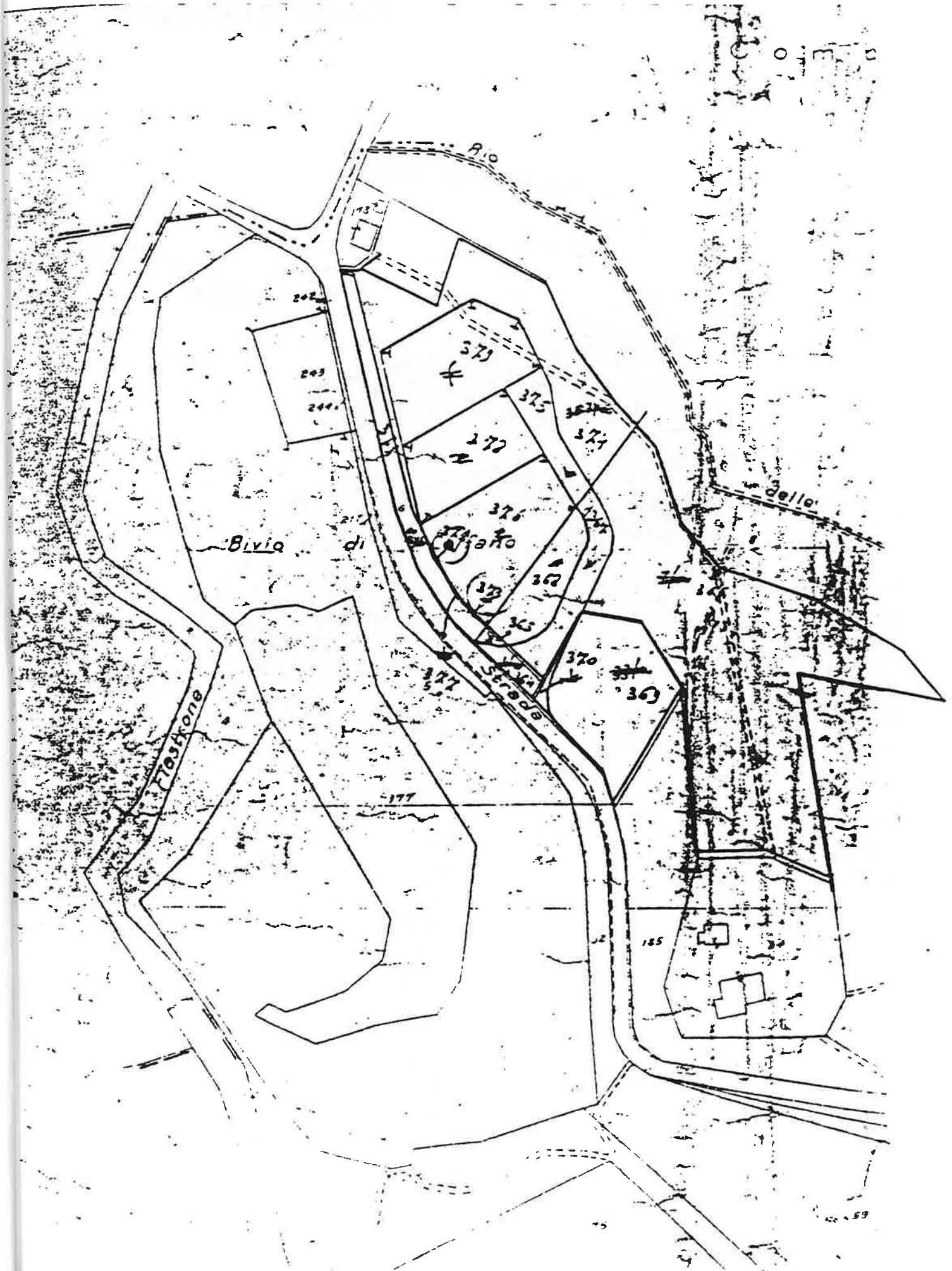
Nel progetto di variante è prevista, la nuova massima sagoma planimetrica di ingombro, rimanendo inalterate come sopra menzionato

le altezze e le destinazioni .

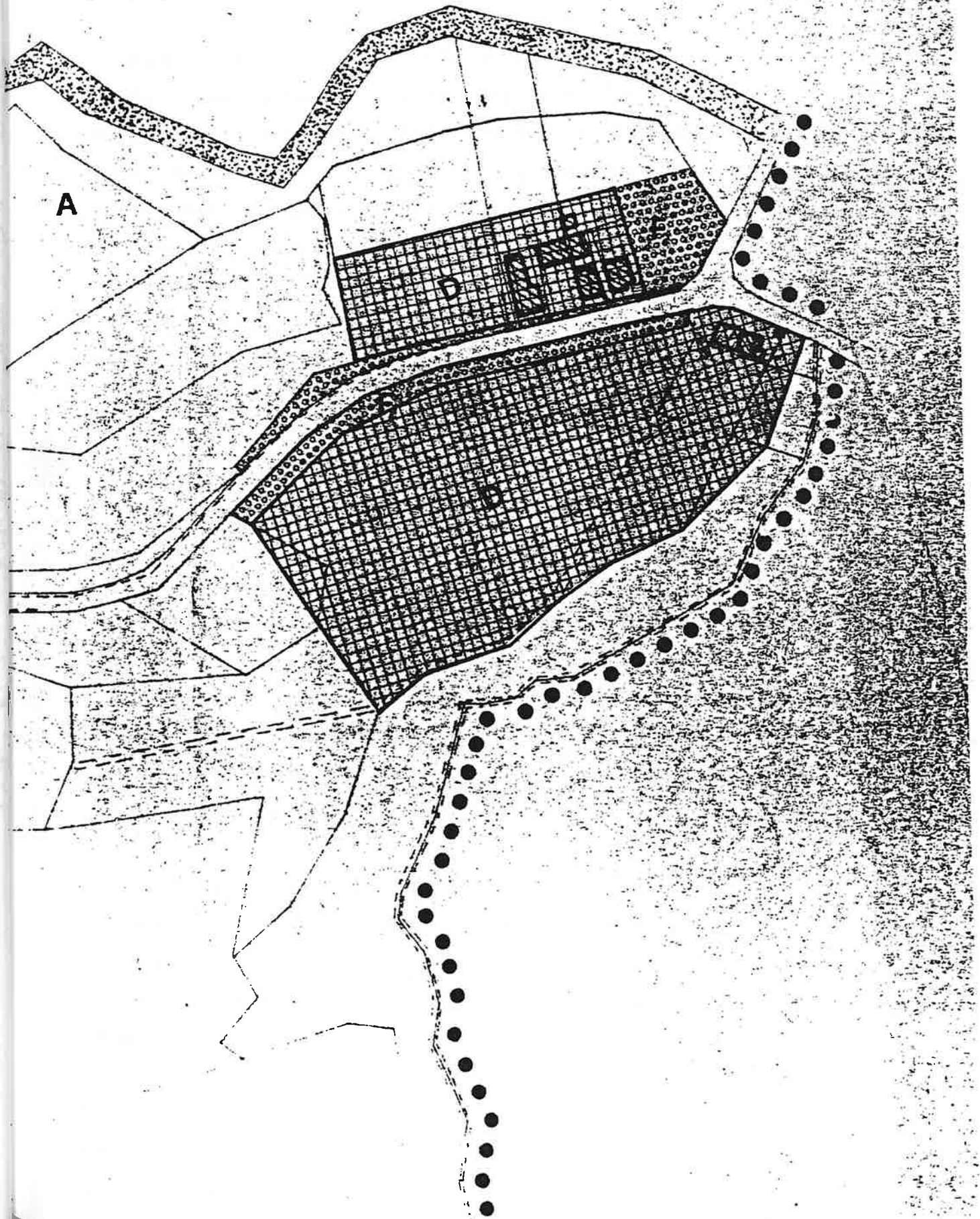
### **Elaborati del Piano**

- Tav 1 - Relazione tecnica illustrante i criteri adottati per la  
elaborazione del Piano e Norme tecniche attuative.
  - Inquadramento Catastale - Urbanistico vigente
  
- Tav 2 - Progetto del Piano di Lottizzazione, Aree oggetto  
di Variante
  
- Tav 3 - Planimetria Quotata

# STRALCIO CATASTALE



# STRALCIO DI PIANO



# NORMATIVA TECNICA P. di F.

## Art. 102 - zona D: zone per attività produttive

Sono le zone destinate all'insediamento di attività produttive: in esse gli edifici debbono essere destinati ad attività artigianali piccolo e medio industriali e commerciali.

Resta salva la facoltà dell'Autorità Comunale sentita la Commissione Edilizia e le Autorità Sanitarie competenti, di vietare l'insediamento di industrie o depositi commerciali che determinano pericoli per la sicurezza e l'igiene delle zone circostanti, o pregiudicano la salvaguardia dell'ambiente comunale.

Le costruzioni dovranno rispettare le seguenti norme:

### 1) Lotti artigianali

a) densità fabbricativa massima mc/mq. 3,00

b) altezza massima degli edifici  $H = 8,50$  m.

c) superficie coperta massima:  $Sc = 1/4 A$  (A = estensione del lotto)

d) distanza minima dal filo stradale e dai confini interni ml. 5,00

E' ammessa deroga all'altezza massima per particolare strutture (camini, serbatoi, solos e simili) fino a limite massimo di ml. 20,00, semprechè la superficie coperta da dette strutture non superi un ventesimo della superficie complessiva coperta.

E' consentita la costruzione di abitazioni nell'ambito di un complesso avente destinazione produttiva, semprechè il volume complessivo della parte edificata avente destinazione abitativa non superi 750 mc per ogni 500 mq. di superficie coperta (Sc).

### 2) Lotti industriali

a) altezza massima degli edifici  $H = m. 9,50$  salvo comprovate esigenze; è ammessa inoltre una diversa altezza massima per particolari strutture e volumi tecnici (camini, serbatoi, silos e simili), semprechè la superficie coperta da dette strutture non superi un ventesimo della superficie complessiva coperta.

b) A: estensione del lotto minima mq. 5.000

c) superficie coperta: Sc massima =  $1/4 A$

d) distanza dalle strade:

Ds = ml. 10,00 per strade di larghezza inferiore a 10 m.

Ds = ml. 15,00 per strade di larghezza superiore a 10 ml.

E' consentita la costruzione di abitazione per il custode o il proprietario nell'ambito dei lotti industriali, nella misura di 750 mc. per ogni lotto.

Le costruzioni nelle zone industriali in ogni caso dovranno rispettare un rapporto di copertura di 6/10 riservando 1/10 dell'area alla formazione di parcheggi e i 3/10 alla formazione di strade e piazzali o sistemazioni alberate.

L'attuazione per le zone per attività produttive avviene mediante rilascio di concessione edilizia, nel rispetto delle disposizioni della legge n° 10/1977 previa autorizzazione di piano di lottizzazione.

La concessione edilizia può essere rilasciata direttamente per le aree indicate nel programma pluriennale di attuazione previsto dalla citata legge n° 10/1977.

Per lotti già occupati (alla data di adozione del presente P. di F.) da insediamenti industriali o artigianali è consentita, fermo restando il rispetto degli altri indici, una maggiore superficie coperta per l'ampliamento degli edifici esistenti fino a coprire il 40% del lotto (Sc = 0,4 A).

I piani di lottizzazione dovranno essere unitari, estesi all'intero comprensorio di espansione previsto dal P. di F. o precisato dal programma pluriennale d'attuazione, fino a comprendere le aree pubbliche necessarie per il rispetto degli standards urbanistici.

Per i fabbricati esistenti uso civile abitazione ricadenti nelle zone D valgono tutte le disposizioni previste per le zone C<sub>1</sub> (zona di completamento con ristrutturazione a carattere conservativo).



# NORMATIVA DEL P.L. VIGENTE

TAB 1		NORMATIVA DEL P.di F.	
DESTINAZIONE	AREA ARTIGIANALE PICCOLA INDUSTRIA		
RAPPORTO VOLUMETRICO	mc. 3.00/ mq.		
DISTANZE STRADALI	STATALE 30.00 ml. - COMUNALE 10.00 ml.		
DISTANZA DAI CONFINI	ml. 5.00		
SUP. MINIMA LOTTI	mq. 400.00		
NUMERO DEI PIANI	N° 2		
ALTEZZA MASSIMA	ml. 8.50		
ALTEZZA MINIMA	ml. 3.00		
VERDE	10% DELL' AREA		

TAB 2		DATI DI PROGETTO	
AREA PROPRIETA' COMUNALE	mq.	15.000	
AREA COMUNALE LOTTIZZABILE	mq.	12.600	
AREA NON SOGGETTA A VINCOLO	mq.	8.853	
AREA EDIFICABILE	mq.	6.640	
STRADE	mq.	695	
VERDE-PARCHEGGI NON VINCOLATI	mq.	1.520	
AREA VINCOLATA A VERDE	mq.	3.745	

TAB 3		DATI DEI LOTTI	
N°	SUPERFICI	VOLUME CONSENTITO	SUP. COPERTA REALIZZABILE
1	mq. 2400.00	mc. 7.200	mq. 819.00
2	mq. 1790.00	mq. 5.370	mq. 495.00
3	mq. 2450.00	mq. 7.350	mq. 790.00
	VOLUME REALIZZABILE		
1	mc 6.961.50	- AREA DA DESTINARE A PARCHEGGI INTERNI AL LOTTO	
2	mc 4.207.50	1 mq per ogni mc. di Volume Realizzato	
3	mc 6.715.00		

# NORMATIVA DEL P.L. DI VARIANTE

TAB 1		NORMATIVA DEL P.di F.	
DESTINAZIONE	AREA ARTIGIANALE PICCOLA INDUSTRIA		
RAPPORTO VOLUMETRICO	mc. 3.00/ mq.		
DISTANZE STRADALI	STATALE 30.00 ml. - COMUNALE 10.00 ml.		
DISTANZA DAI CONFINI	ml. 5.00		
SUP. MINIMA LOTTI	mq. 400.00		
NUMERO DEI PIANI	N° 2		
ALTEZZA MASSIMA	ml. 8.50		
ALTEZZA MINIMA	ml. 3.00		
VERDE	10% DELL' AREA		

TAB 2		DATI DI PROGETTO	
AREA PROPRIETA' COMUNALE	mq.	15.000	
AREA COMUNALE LOTTIZZABILE	mq.	12.600	
AREA NON SOGGETTA A VINCOLO	mq.	8.853	
AREA EDIFICABILE	mq.	6.640	
STRADE	mq.	695	
VERDE-PARCHEGGI NON VINCOLATI	mq.	1.520	
AREA VINCOLATA A VERDE	mq.	3.745	

TAB 3		DATI DEI LOTTI	
N°	SUPERFICI	VOLUME CONSENTITO	SUP. COPERTA REALIZZABILE
1	mq. 2400.00	mc. 7.200	mq. 916.42
2	mq. 1790.00	mq. 5.370	mq. 552.03
3	mq. 2450.00	mq. 7.350	mq. 841.85
	VOLUME REALIZZABILE		
1	mc 6.961.50	- AREA DA DESTINARE A PARCHEGGI INTERNI AL LOTTO	
2	mc 4.207.50	1 mq per ogni mc. di Volume Realizzato	
3	mc 6.715.00		