

Comune di Castelfidardo, Provincia di Ancona, Ufficio Tecnico, Servizio Urbanistica
Piazza della Repubblica n°8; 60022 Castelfidardo (AN)

PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

- AREA MICHELETTO -



STRALCIO
Norme Speciali di Attuazione

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE CON SCHEMI DELLA CONVENZIONE;

RELAZIONE GENERALE ILLUSTRATIVA;

PREVENTIVO DEI COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

ADOTTATO con Delibera C.C. n° 141/99
RETTIFICATO con Delibera C.C. n° 168/00



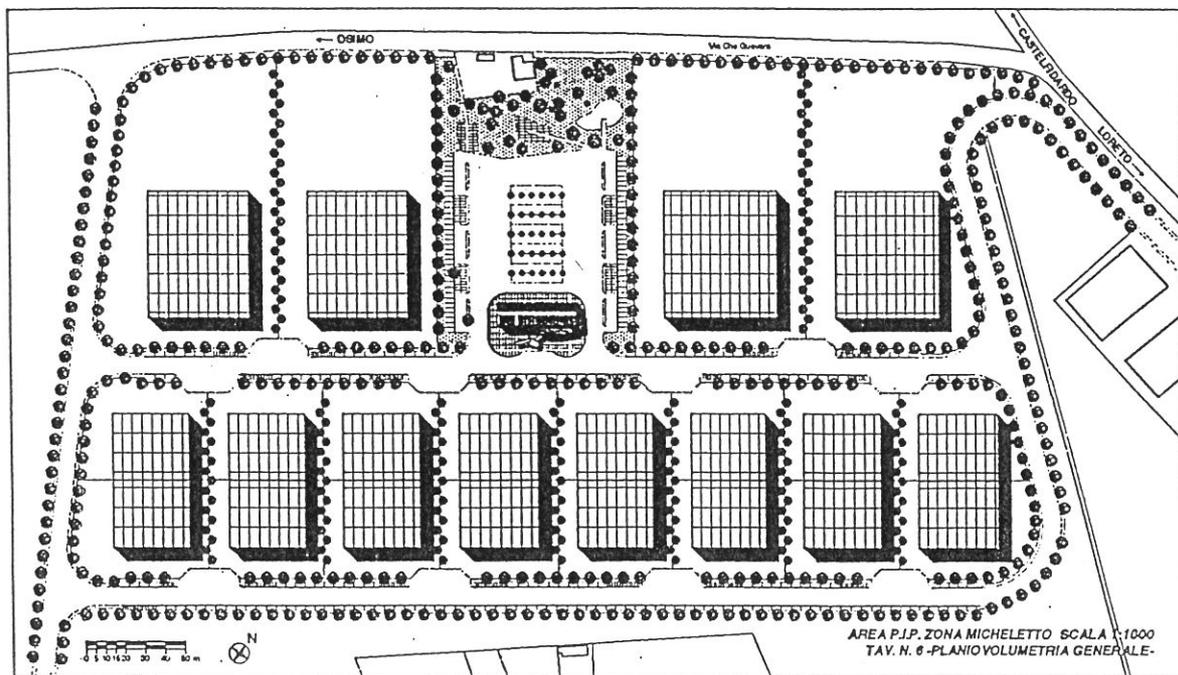
Progettista Dott. Arch. Giacomo Circelli

DATA : APRILE 1999

Collaboratore : Geom. Fabio Guerrini

COMUNE DI CASTELFIDARDO
Ufficio Tecnico
Servizio Urbanistica

PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
AREA MICHELETTO



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
CON SCHEMI DELLA CONVENZIONE



ALLEGATO A

Progettista : Arch. Giacomo Circelli

Collaboratore: Geom. Fabio Guerrini

COMUNE DI CASTELFIDARDO

**PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
ZONA "MICHELETTO"**

Indice Generale:

Capo	I	NORME SPECIALI DI ATTUAZIONE	p. 2
art.	1	<i>Campo di applicazione e durata</i>	
art.	2	<i>Elaborati che compongono il PIP</i>	
art.	3	<i>Destinazioni d'uso ammesse</i>	
art.	4	<i>Modalità generali di attuazione</i>	
art.	5	<i>Completa esecuzione delle opere e loro utilizzazione</i>	
art.	6	<i>Prescrizioni generali per la redazione dei progetti</i>	
art.	7	<i>Modalità costruttive</i>	
art.	8	<i>Aree destinate a Servizi Pubblici</i>	
art.	9	<i>Aree destinate ad Attrezzature di Interesse Pubblico</i>	
art.	10	<i>Aree per l'insediamento delle Attività Miste Artigianali-Industriali-Commerciali-Espositive</i>	
art.	11	<i>Aree destinate a Verde Privato</i>	
CAPO	II	SCHEMA DELLA CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE	p. 10
CAPO	III	SCHEMA DELLA CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA'	p. 19



Capo I

NORME SPECIALI DI ATTUAZIONE

Art. 1 Campo di Applicazione e Durata

Ai sensi della Legge 1150/42, della Legge 865/71 e della Legge Regionale 34/92 e loro successive modificazioni ed integrazioni, la disciplina urbanistica del territorio nelle aree oggetto di PIP, per un periodo di anni 10 a decorrere dalla data di adozione dello stesso, è regolata dalle seguenti norme, ad integrazione di quelle contenute nella convenzione appositamente sottoscritta il cui schema è considerato parte del presente testo.

Per quanto non espressamente riportato nelle presenti norme, vale la legislazione nazionale e regionale.

Art. 2 Elaborati che compongono il PIP

Il PIP si compone dei seguenti elaborati:

- 1) Tav. 1 Inquadramento Territoriale scala 1:25.000; e Vincoli scala 1:10.000 ;
- 2) Tav. 2 Inquadramento Prg. vigente ed adott., scala 1:5.000;
- 3) Tav. 3 Piano quotato, indagine fotografica scala 1:2.000;
- 4) Tav. 4 Stato di fatto delle urbanizzazioni e delle infrastrutture, scala 1:2.000;
- 5) Tav. 5 Zonizzazione generale, scala 1:2.000;
- 6) Tav. 6 Suddivisione in lotti, scala 1:2.000;
- 7) Tav. 7 Planivolumetria, scala 1:1.000;
- 8) Tav. 8 Sistema degli spazi pubblici e di uso pubblico, della rete viaria e dei parcheggi con dati quantitativi, scala 1:2.000 - 1:500;
- 9) Tav. 9 Schema di progetto delle principali reti tecnologiche (acque meteoriche), scala 1:2.000;
- 10) Tav.10 Schema di progetto delle principali reti tecnologiche (acque nere), scala 1:2.000;
- 11) Tav.11 Schema di progetto delle principali reti tecnologiche (acquedotto), scala 1:2.000;
- 12) Tav.12 Schema di progetto delle principali reti tecnologiche (metano), scala 1:2.000;
- 13) Tav.13 Schema di progetto delle principali reti tecnologiche (Illuminazione pubblica), scala 1:2.000;



- 14) Tav.14 Schema di progetto delle principali reti tecnologiche (E.N.E.L. e Telecom), scala 1:2.000;
- 15) Tav.15 Schede tecniche per l'intervento nei lotti con principali tipi edilizi, scala 1:1.000 - 1:500;
- 16) Tav.16 Sezioni e profili , scala 1:200 - 1:1.000;
- 17) Tav.17 Planimetria catastale e Piano particellare di esproprio, scala 1:2.000;
- 18) Tav. 18 Progetto dell'edificio pubblico, scala 1:200;
- 19) Allegato A, Norme Tecniche di Attuazione con schemi della convenzione;
- 20) Allegato B, Relazione Generale illustrativa;
- 21) Allegato C, Preventivo dei costi delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 3 Destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

Zona per servizi pubblici: verde pubblico, percorsi pedonali, piazze, parcheggi pubblici, stazioni di rifornimento di carburanti, verde privato di uso pubblico;

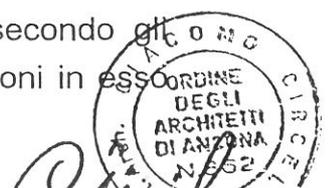
Zona per attrezzature di servizio di interesse pubblico: attrezzature per la ricettività quali ristoranti, bar, servizi igienici pubblici, pubblici ritrovi e alberghi, spazi per uffici, attrezzature religiose, centro civico e sociale, uffici amministrativi, attrezzature culturali, attrezzature di interesse comune;

Zona per le attività industriali, artigianali, commerciali ed espositive: spazi per la produzione, per il deposito dei materiali e delle merci, spazi di manovra, carico e scarico, spazi commerciali ammessi dal piano commerciale comunale, parcheggi privati a servizio delle attività (pubblici nel caso di attività commerciali), uffici, residenze per titolari e i custodi delle ditte insediate.

Zona per verde privato: parcheggi privati a servizio delle attività (pubblici nel caso di attività commerciali), percorsi pedonali, servizi igienici e parco.

Art. 4 Modalità generali di attuazione

Il contenuto del presente PIP, redatto secondo le disposizioni di legge nazionale e regionale, subordinatamente all'espletamento delle procedure previste dalla legge in merito all'acquisizione delle aree, alla loro urbanizzazione e cessione ai soggetti interessati, è direttamente attuabile con concessione per singoli edifici o per complessi edilizi secondo gli elaborati grafici del presente PIP e le altre specifiche prescrizioni in



contenute. Il rilascio delle concessioni edilizie è altresì subordinato, nei casi previsti, alla stipula dell'apposita convenzione ed al rispetto delle propedeuticità ivi fissate.

Al fine di una più agevole gestione dell'intera zona di PIP, o di parte di essa, con l'esclusione dei lotti oggetto di specifiche richieste da soggetti già operanti nell'area, come di seguito specificato, il Comune potrà convenzionarsi con operatori privati singoli o riuniti in consorzio o in società, anche con una propria partecipazione diretta, nel rispetto dello Statuto Comunale, per la concessione in diritto di superficie per 99 anni, rinnovabile. Detto soggetto attuatore convenzionato si impegnerà per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie previste, per la concessione a terzi operatori, per la promozione e la pubblicizzazione del nuovo nucleo produttivo. In tale caso, con apposita deliberazione del Consiglio Comunale saranno preliminarmente individuati ambiti organici e funzionalmente autonomi del PIP la cui attuazione sia da demandare ad uno o più dei suddetti soggetti e sarà sottoscritta l'apposita convenzione allegata, in forma di schema, al presente testo.

E' fatta salva la facoltà degli operatori produttivi esistenti, proprietari di immobili compresi nella zona del PIP alla data di adozione dello stesso, di esercitare un diritto di prelazione per l'assegnazione di lotti nelle aree la cui destinazione risulti coerente con le ragioni sociali delle ditte di cui risultino titolari, anche mediante uno scambio di superfici con eventuale conguaglio; in questo caso l'eventuale conguaglio consisterà nella corresponsione del prezzo convenzionale di vendita delle aree PIP relativo alla maggiore superficie acquisita da parte dell'operatore, conguaglio che non sarà comunque dovuto dal Comune all'operatore nel caso di scambio con differenza attiva per il primo. A tal fine resta inteso che il valore venale delle aree tutte comprese nel PIP è costante a prescindere dalla specifica destinazione d'uso di piano.

Nel caso di più richieste di operatori produttivi relative allo stesso lotto prederà quella pervenuta prima al protocollo comunale.

Art. 5 Completa esecuzione delle opere e loro utilizzazione

Tutte le opere relative al presente PIP dovranno essere realizzate nel massimo rispetto delle prescrizioni generali e particolari.

A tale scopo il rilascio dei certificati di agibilità e di abitabilità degli spazi produttivi, residenziali e di servizio saranno subordinati, oltre che alla completa realizzazione degli edifici, compresa ogni rispettiva finitura, al rispetto delle condizioni previste dall'apposita convenzione e alla completa



realizzazione delle opere di pertinenza, secondo progetto esecutivo. Resta pregiudiziale la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di competenza e di tutti gli allacci tecnici indispensabili all'accesso e allo svolgimento delle attività previste.

Le recinzioni non potranno avere altezza superiore ai ml. 3,00, con parte in muratura di altezza non superiore a ml. 0,70, e saranno progettate in modo da mantenere la coerenza delle loro parti compositive in tutte le visuali unitarie.

Le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate con materiale permeabile per almeno il ~~50%~~ ^{30%} della superficie scoperta e dovranno comunque essere concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale; nel progetto esecutivo dell'edificio dovrà essere allegato uno studio della sistemazione esterna del lotto di pertinenza, con particolare attenzione ai materiali usati.

Art. 6 Prescrizioni generali per la redazione dei progetti

I progetti edilizi saranno redatti per complessi, ove prescritto, secondo gli insiemi definiti dai grafici del PIP stesso, o secondo sub-sistemi organici, o per singoli lotti. Senza alterazione delle impostazioni generali è ammessa una distribuzione dei manufatti edilizi all'interno dei lotti definiti diversa da quella prevista negli elaborati grafici, nel rispetto degli allineamenti principali, senza modifica dei parametri edilizio-urbanistici e delle modalità costruttive, senza rinuncia ai criteri uniformatori delle sistemazioni esterne degli edifici e degli altri manufatti al fine di garantire un assetto fisico organico e visivamente apprezzabile di tutto l'insediamento; è ammessa la variazione della suddivisione in lotti e la variazione degli ingombri dei singoli manufatti alle stesse condizioni sopradette.

Nei progetti edilizi esecutivi, oltre che in quelli relativi a tutte le opere di trasformazione dei suoli, saranno specificate le dettagliate modalità costruttive e ciascuna altra finitura, comprese le colorazioni dei manufatti, le pavimentazioni interne ed esterne e le essenze vegetali da piantumarsi.

Art. 7 Modalità costruttive

Tutti gli edifici destinati ad attività produttive e le loro pertinenze saranno realizzati nel rispetto di tutte le vigenti normative in materia di sicurezza, di circolazione stradale, di accessibilità (compresa la specifica disciplina per l'accesso dei soggetti portatori di handicap), di idoneità degli ambienti lavorativi.

Al fine di garantire una omogeneità dell'ambiente costruito, oltre all'economicità e alla rispondenza tecnica, la costruzione di detti contenitori



sarà realizzata con l'utilizzazione delle tecnologie e dei materiali della prefabbricazione. La scelta dei sistemi costruttivi sarà definita in convenzione, per quanto riguarda gli interventi regolati da tale regime, ed effettuata in collaborazione con l'Ufficio Urbanistica, per tutti gli altri.

Detti sistemi costruttivi dovranno comunque essere unitari per tutta l'area interessata dal PIP.

Art. 8 Aree destinate a Servizi Pubblici

Ai sensi del Decreto Ministeriale 02/04/1968 n. 1444, il PIP riserva aree di dimensione adeguata per servizi pubblici, oltre a quelle destinate alla viabilità generale. In particolare sono individuati negli elaborati grafici, aree e percorsi destinate a Verde Pubblico attrezzato (VPA), aree destinate alla realizzazione dei parcheggi pubblici e dei relativi spazi di manovra (P).

Il verde pubblico attrezzato sarà realizzato con la messa a dimora di alberi d'alto fusto nella quantità minima di 50/ha e cespugli, con la sistemazione delle aree libere a prato e con la definizione di tracciati autonomi per la mobilità pedonale che saranno corredati da piazzole attrezzate con panchine e raccoglitori di rifiuti.

Le essenze vegetali saranno scelte tra le specie autoctone.

Le aree per parcheggio pubblico, saranno adeguatamente pavimentate, dotate di segnalazione orizzontale e di spartitraffici in rilievo con relativa piantumazione nei modi indicati negli elaborati grafici; è ammessa una diversa distribuzione dei posti auto ma senza alterazione del sistema costruttivo generale e soprattutto del rapporto con il sistema della alberatura.

Le alberature lungo le strade ubicate all'interno dei lotti e nei parcheggi saranno realizzate senza copertura della parte radicale per almeno un raggio di ml. 0,50 dal tronco.

Possibile inserire area per sosta elicottero

Art. 9 Aree destinate ad Attrezzature di Interesse Pubblico

Le aree di attuazione per attività d'interesse generale sono quelle destinate all'interesse pubblico.

La realizzazione degli interventi previsti potrà essere di iniziativa pubblica, privata o mista; nel caso di iniziativa privata o mista la concessione delle aree potrà avvenire esclusivamente in diritto di superficie, per 99 anni, rinnovabile.

Le indicazioni progettuali contenute negli elaborati grafici sono da intendersi come di solo indirizzo e rivedibili sulla base di un accurato studio di fattibilità e di un conseguente progetto esecutivo.



I limiti da rispettare in detta progettazione esecutiva sono i seguenti:

- il rispetto degli allineamenti delle recinzioni e degli edifici sui fronti stradali o la distanza minima di ml. 7,50 dal ciglio stradale per gli edifici;
- il numero massimo dei piani fuori terra di 3;
- l'altezza massima degli edifici di ml. 10,50 (4,00 per la stazioni di rifornimento di carburanti; 3,00 per altri tipi di impianti assimilabili);
- il parcheggio pubblico a servizio dell'attrezzatura di interesse pubblico nella misura minima di 1 mq/ma di SU;
- la distanza minima dai confini di ml. 5,00;
- il rapporto massimo di utilizzazione fondiaria (UF) dello 0,40 (0,1 per le stazioni di rifornimento di carburanti; 0,04 per altri tipi di impianti assimilabili);
- il rapporto massimo di copertura (RC) dello 0,30 (0,1 per le stazioni di rifornimento di carburanti; 0,04 per altri tipi di impianti assimilabili);
- il rapporto minimo di piantumazione di 50 alberi d'alto fusto per ha.

Per impianti assimilabili si devono intendere: autolavaggi, pese pubbliche, ecc..

Il rilascio di concessioni edilizie nelle aree di IP è subordinato alla approvazione di un progetto complessivo esteso all'intera area interessata, elaborato alla scala minima di 1:100, contenente ogni indicazione idonea ad assicurare un'utilizzazione organica delle possibilità edificatorie al fine di realizzare un nucleo di servizi che costituisca anche un luogo centrale ad alta qualificazione urbana.

In caso di intervento privato o misto detto progetto complessivo sarà corredato di una proposta di convenzionamento per regolare il rapporto pubblico-privato nei modi previsti dalla legge.

Art. 10 Aree per l'insediamento delle Attività Miste Artigianali-Industriali-Commerciali-Espositive

Le aree individuate negli elaborati grafici sono destinate all'insediamento di nuovi complessi edilizi e spazi connessi per attività produttive artigianali, industriali, commerciali ed espositive.

In queste aree i progetti dovranno rispettare i seguenti limiti e prescrizioni:

- la superficie minima d'intervento della SF pari a quella del lotto di pertinenza definito dal PIP;
- il rispetto degli allineamenti delle recinzioni e degli edifici sui fronti stradali e comunque nel rispetto della scheda tecnica;
- l'altezza massima degli edifici di ml. 10,00; è ammessa un'altezza superiore nella sola parte di capannone interessata da particolari



attrezzature necessarie all'attività dell'azienda (carroponti, ecc.) e per la realizzazione di silos;

- il numero massimo dei piani fuori terra di 2;
- la distanza minima dai confini secondo la scheda tecnica con un minimo comunque di ml. 5,00;
- il rapporto massimo di utilizzazione fondiaria (UF) di 0,50 mq/mq; le tettoie esterne per le operazioni di carico-scarico e per ricovero automezzi non vanno conteggiate come superficie utile ma, nel contempo, non devono superare il 20% della superficie coperta del capannone ed un'altezza pari all'altezza di quest'ultimo; l'eventuale superficie eccedente verrà conteggiata come superficie utile; le stesse potranno essere installate in deroga al rispetto delle distanze dai confini ma nel rispetto delle norme in materia dettate dal Codice Civile;
- il rapporto massimo di copertura (RC) di 0,40 mq/mq;
- il rapporto minimo di piantumazione di 50 alberi d'alto fusto per ha.

E' ammessa la realizzazione di un alloggio, per il titolare o per il custode, fino ad una superficie massima di 100 mq. per ogni 500 mq. di SU , col limite di mq. 200 di SU di alloggio privato per ciascun edificio o per le diverse parti in cui l'edificio può essere suddiviso; in tale caso gli oneri di urbanizzazione saranno conteggiati, per la superficie interessata, come residenziali di espansione $I_f < 1 \text{ mc/mq.}$

Per la durata di due anni a partire dalla data di definitiva approvazione del PIP, è prescritta la riserva di non meno del 40% dei lotti disponibili per imprese artigianali, industriali e commerciali che alla data di adozione dello stesso risultino domiciliate nel comune di Castelfidardo.

Nella zona, l'assegnazione dei lotti sarà effettuata a partire dalla fascia direttamente prospiciente la via Che Guevara e non potrà interessare le fasce retrostanti fino alla completa assegnazione delle prime; essa potrà proseguire solo in rapporto all'effettiva realizzazione di tutte le urbanizzazioni primarie di pertinenza delle parti assegnande o in presenza dell'impegno alla realizzazione, con opportune garanzie, contenuto nella citata convenzione.

Art. 11 Aree destinate a Verde Privato

Il verde privato sarà realizzato con la messa a dimora di alberi d'alto fusto nella quantità minima di 50/ha e cespugli, con la sistemazione delle aree



libere a prato e con la definizione di tracciati autonomi per la mobilità pedonale .

Le essenze vegetali saranno scelte tra le specie autoctone.

I parcheggi saranno adeguatamente pavimentati, dotate di di segnalazione orizzontale e di spartitraffici in rilievo con relativa piantumazione nei modi indicati negli elaborati grafici; è ammessa una diversa distribuzione dei posti auto ma senza alterazione del sistema costruttivo generale e soprattutto del rapporto con il sistema della alberatura.

Le alberature all'interno dei lotti e nei parcheggi saranno realizzate senza copertura della parte radicale per almeno un raggio di ml. 0,50 dal tronco.

