



REGIONE MARCHE

PROVINCIA DI ANCONA

COMUNE DI JESI

Interporto Marche S.p.A.

PROGETTO PRELIMINARE PER IL "SISTEMA" INTERPORTUALE DI JESI

AGGIORNAMENTO NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE. APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART.30
DELLA L.R. 34/92 E SS.MM.II.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

APPROVATE CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA
COMUNALE Atto n. 315 del 24 Ottobre 2014

Elaborato

GE URB 01

REV.	DESCRIZIONE	COMM.						REV.	DATA
1		RED.						0	OTTOBRE 2014
2								1	
3								2	
4								3	

--

SOCIETA' INTERPORTO MARCHE S.p.A.

INTERPORTO DI JESI

Progetto preliminare per il “SISTEMA
INTERPORTUALE DI JESI”
Richiesta di variante urbanistica al P.R.G.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(Aggiornate con Delibera di Giunta Comunale n. 315 del 24/10/2014)

Ottobre 2014

INTERPORTO MARCHE S.p.A.

Regione Marche

Provincia di Ancona

Comune di Jesi

VARIANTE IN AMPLIAMENTO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I

CONTENUTO DELLA VARIANTE IN AMPLIAMENTO AVENTE VALORE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

PREMESSA

Conformemente alle Norme Tecniche di Attuazione del progetto Generale dell'Interporto, che prevedono, all'articolo 21, la possibilità di presentare, nel caso di una accresciuta domanda di trasporto intermodale o ferroviario, una Variante dell'area delimitata dal P.R.G, precedentemente adottato, il presente documento costituisce la proposta di aggiornamento delle Norme che regolano i Parametri e gli Indici riferiti alla Variante in Ampliamento dell'Interporto di Jesi di cui al P.R.G., zone e sottozona M 3.1 art. 75 delle N.T.A..

Art. 1 – Individuazione e consistenza dell'area

Il Progetto di Variante in Ampliamento, soggetto alle presenti norme, è costituito da più lotti di intervento, di cui il primo in corso di esecuzione, con superficie pari a 54 ha circa, incluso nella superficie totale di seguito espressa.

La superficie totale di intervento, di cui alla presente Variante in Ampliamento, risulta pari a mq 1.010.762 circa, da intendersi come estensione della superficie territoriale classificata dal PRG come zona o sottozona M 3.1 art. 75 delle N.T.A.

Art. 2 – Elaborati di piano e Progetto di variante in Ampliamento

Il Progetto di Variante in Ampliamento predisposto ai fini urbanistici, tenendo conto del PRG vigente e della Legge Regionale n. 34/92, si compone dei sottoelencati elaborati:

- GE-URB-01	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
- GE-URB-02	RELAZIONE DI SINTESI	
- GE-URB-03	RAPPORTO AMBIENTALE	
- GE-URB-01	Inquadramento area Interporto	
- GE-URB-02	Limiti di Piano	1:10.000
- GE-URB-03	Estratto P.R.G.	1:10.000
- GE-URB-04	Proposta di Variante	1:10.000
- GE-URB-05	Zonizzazione area D4.5	1:2000

TITOLO II DISTACCHI E DISTANZE

Art. 3 - Riferimenti generali

L'edificazione nelle aree comprese nella sottozona M3.1 nel Progetto di Variante in Ampliamento dell'Interporto è regolata dalle prescrizioni del PRG, dalle presenti Norme di Attuazione, dal Regolamento Edilizio e da ogni altra disposizione legislativa vigente in materia edilizia ed urbanistica oltre che dalle presenti specifiche norme.

Art. 4 - Distacchi e distanze dai confini

I distacchi minimi dei fabbricati dalle strade, dai confini dei lotti o dalle aree di intervento sono regolati dalle seguenti prescrizioni:

- 1) I fabbricati saranno realizzati nel rispetto degli Indici Urbanistici ed Edilizi appresso specificati.
- 2) E' consentita la costruzione in aderenza tra costruzioni esistenti e future;
- 3) Per gli edifici in area produttiva per intermodalità e insediamenti produttivi e depositi all'aperto, è prescritta una distanza minima, tra gli edifici e la viabilità principale, pari a ml. 50,00 per i prospetti con bocche di carico e comunque non inferiore a ml 10,00.
- 4) Per gli edifici direzionali, la distanza minima, di cui al precedente capoverso, deve essere di ml. 10,00.
- 5) I fabbricati in generale devono rispettare la distanza di ml 10,00 da qualunque conduttore delle linee di elettrodotto così come prescritto all'art. 5 del D.P.C.M. 24/04/1992 e successive modifiche ed integrazioni; in particolare i locali e le aree destinate alle abitazioni di custodia e/o alla presenza di persone per periodi prolungati (oltre alle 3 ore continuative) dovranno essere localizzati alla maggiore distanza possibile in relazione alla organizzazione dell'intervento, da linee di elettrodotto e, comunque, a distanza non inferiore a ml 40.

TITOLO III DESTINAZIONI D'USO E STANDARS

Art. 5 – Superficie Territoriale e Superficie Fondiaria

Le presenti Norme tecniche prevedono il rispetto degli indici urbanistici applicati alla superficie territoriale e fondiaria come definite agli artt. 10, 11, 13 e 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del Comune di Jesi.

Superficie Territoriale

La superficie territoriale (St) dell'intervento viene individuata in complessivi mq. 1.010.762.

Principi generali di intervento

La Superficie Fondiaria (Sf), sulla quale vengono applicati gli indici e gli standard, viene determinata, come previsto all’art. 12 delle NTA – PRG, depurando la Superficie Territoriale (St) delle superfici destinate alle opere di Urbanizzazione Primaria (art. 13 delle NTA) e di Urbanizzazione Secondaria (art. 14 delle NTA), che per l’intervento in oggetto sono di seguito indicate:

Urbanizzazione Primaria

- 1) Aree stradali a servizio degli insediamenti
- 2) Laghetto antincendio
- 3) Collettore di scarico
- 4) Impianto depurazione e trattamento acque
- 5) Area occupazione binari

Urbanizzazione Secondaria

- 6) Area a verde e di rispetto
- 7) Attrezzature religiose

Al fine di garantire un elevato standard della struttura di insediamento produttivo, per la zona omogenea “D” viene stabilita che l’aliquota di superficie destinata a *Area a Verde e di rispetto* sia fissata nel limite minimo dello *0,35 mq/mq.* della Superficie Territoriale (St).

In ottemperanza al principio sopra richiamato, cioè di un elevato livello qualitativo dell’insediamento industriale - produttivo, oltre al criterio della fissazione di una aliquota minima di realizzazione di aree a verde e a sosta indispensabili per una risoluzione di alto livello, *la Superficie Fondiaria (Sf)*, ovvero l’area destinata all’insediamento delle attività, determinata come sopra esposto, viene fissata nel limite massimo dello *0,45 mq./mq.* della (St) Superficie Territoriale.

La Superficie Fondiaria (Sf) massima dell’intervento pertanto viene individuata in complessivi mq. 454.842.

Art. 6 – Zone, destinazioni d’uso e attività consentite nelle aree produttive

Attività consentite

Le attività consentite nelle aree A (art. 7), B (art. 8), C (art. 9) e D (art. 10) all’interno della superficie fondiaria sono le seguenti, fatte salve eventuali limitazioni di cui ai successivi articoli:

- 1) Attività di deposito, movimentazione e distribuzione dei materiali, dei prodotti e delle merci e gli uffici strettamente connessi con tali attività;
- 2) Attività produttive, limitatamente a quelle che svolgono lavorazioni semplici e finali di cicli produttivi complessi, preliminari all’imballaggio e/o alla distribuzione e attività di commercio all’ingrosso che utilizzino, in modo prevalente per il trasporto, le strutture intermodali dell’Interporto oltre agli uffici strettamente connessi con le suddette attività;
- 3) Terziario diffuso connesso e complementare con l’utilizzo delle strutture dell’Interporto;
- 4) Le attività di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3 anche qualora ricomprese negli elenchi delle industrie insalubri di cui al DM 5/09/1994.

Destinazioni d’uso

Nell’ambito della superficie fondiaria sono di seguito individuate le seguenti aree:

- A) Area Terminal ferroviario – container
- B) Area per intermodalità e insediamenti produttivi e depositi all’aperto
- C) Area servizi direzionali
- D) Area dei servizi autotrasportatori

Nelle aree di cui ai punti A), B) , C) e D) è consentito l’insediamento di tutti i servizi e di tutte le attività finalizzate allo scambio di merci tra le diverse modalità di trasporto secondo le previsioni del Piano Generale dei Trasporti, della L. 240/90 e successive modificazioni e norme attuative (con particolare riferimento alla Delibera CIPE del 7 aprile 1993- GU n. 111 del 14.05.1993), nell’ambito di una rete logistica nazionale.

Tutte le strutture, impianti ed edifici che insistono all’interno dell’interporto costituiscono un unico compendio immobiliare connesso all’infrastruttura ferroviaria e ad essa funzionale, destinato e finalizzato al trasporto delle merci e all’attività intermodale con una unitaria caratterizzazione tipologica e funzionale , costruttiva e dimensionale.

I magazzini ed i depositi all’aperto, sono finalizzati alle attività di cui ai suddetti punti 1), 2), 3) e 4). All’interno dei magazzini possono essere ricavati uffici a servizio delle attività.

Art. 7 - A) Area Terminal ferroviario – container

All’interno dell’area sono consentite tutte le attività di cui al precedente art. 6.

L’area in oggetto è destinata alla realizzazione della rete e dei servizi di movimentazione dei container, dei materiali, dei prodotti e delle merci con i relativi piazzali di deposito e movimentazione degli stessi.

A tale area si collega inoltre il sistema dei binari che potranno comunque essere realizzati anche all’interno delle zone di cui al successivo articolo 8.

Nelle area terminal ferroviario- container e nei relativi piazzali non sono ammessi edifici o costruzioni ed eccezione di box di sorveglianza e guardiania e controllo movimentazione merci e relativi servizi igienici e degli interventi edilizi minori in conformità al Regolamento edilizio comunale.

Il tracciato dei binari potrà subire delle modeste variazioni richieste da esigenze di particolari allineamenti, purché nel rispetto dei raggi minimi di curvatura adottati che non potranno essere ridotti.

All’area terminal ferroviario - container è riservata una superficie non inferiore al 20 % della superficie fondiaria complessiva.

Art. 8 - B) Area per intermodalità e insediamenti produttivi e depositi all’aperto

All’interno dell’area sono consentite tutte le attività di cui al precedente art. 6.

La superficie fondiaria destinata all’area per intermodalità e insediamenti produttivi e depositi all’aperto è individuata dalla S fondiaria complessiva depurata dall’area terminal ferroviario - containers di cui al precedente art. 7 e delle aree di cui agli articoli 9 e 10.

Nelle aree di cui al presente articolo si applicano i seguenti indici:

- 1) RC_{max} – rapporto di copertura consentito
- superficie coperta / superficie fondiaria intermodale
 $RC_{max} = 0,35 \text{ mq/mq}$
- 2) H_{max} – Altezza massima degli edifici
 $H_{max} = 15,00 \text{ ml.}$

Art. 9 – C) Area servizi direzionali

All'interno dell'area sono consentite le attività di cui ai punti 1), 3),4) del precedente art. 6.

In tali aree è consentita inoltre la realizzazione di attrezzature di interesse collettivo quali bar, mense, ristorante self - service, servizio alle persone (w.c., docce) servizi bancari, postali assicurativi, uffici di direzione, telematici, uffici vettori ferroviari e spedizionieri e quanto altro connesso con l'attività interportuale.

Oltre a quanto previsto nel precedente primo comma è consentita la realizzazione di edicole per giornali. E' consentito il recupero degli edifici esistenti per l'utilizzo con le destinazioni sopra riportate oltre agli eventuali ampliamenti che nel tempo si rendessero necessari.

Il lotto minimo per tali aree è fissato in mq. 8500.

Nelle aree di cui al presente articolo si applicano i seguenti indici:

- 1) RC_{max} – rapporto di copertura consentito
- superficie coperta / superficie fondiaria
 $RC_{max} = 0,25 \text{ mq/mq}$
- 2) H_{max} – Altezza massima degli edifici
 $H_{max} = 15,00 \text{ ml.}$
- 3) DC_{min} - Distanza minima dai confini
 $DC_{min} = 10,00 \text{ ml}$

Art. 10 - D) Area dei servizi autotrasportatori

All'interno dell'area sono consentite le attività di cui ai punti 1), 3),4) del precedente art. 6.

In particolare nelle aree destinate a servizi dell'autotrasporto è consentita la realizzazione di attrezzature di servizio degli autoveicoli quali: officine di manutenzione e riparazione, pompe di rifornimento e servizi in genere piazzali di sosta e parcheggi, autolavaggio, ecc..

Il lotto minimo per tali aree è fissato in mq 10.000.

Nelle aree di cui al presente articolo si applicano i seguenti indici:

- 1) RC_{max} - rapporto di copertura consentito
- superficie coperta/superficie fondiaria
 $RC_{max} = 0,15 \text{ mq / mq}$
- 2) H_{max} – Altezza massima degli edifici

H – max = 7,50 ml

3) DC_{min} – Distanza minima dai confini

DC min = 10,0 ml.

L'edificazione sarà realizzata all'interno della superficie, così come definita nella planimetria di piano nel rispetto degli indici di cui al presente articolo, e dei distacchi dai confini e dalle strade definite al precedente art. 4.

Art. 11 - Aree a verde e di rispetto

La superficie a verde e di rispetto dovrà assolvere alla duplice funzione di schermatura delle attrezzature e degli impianti e di filtro per i rumori connessi con lo svolgimento dell'attività oltre che di ombreggiamento e di filtro frangivento.

Le superfici a prato saranno realizzate con miscugli di sementi rustiche che garantiscono una resistenza alla siccità e richiedono modeste manutenzioni e pochi sfalci all'anno.

Le aree non interessate dalla urbanizzazione saranno lasciate alle quote attuali del piano di campagna e raccordate con scarpate molto dolci ai rilevati dei piazzali e dalle strade sopraelevate rispetto al piano attuale.

Nella redazione dei progetti esecutivi dovrà essere valutata la possibilità di conservare le specie arboree, ubicate nelle aree destinate a verde, che rappresentano memoria dell'organizzazione agricola. Tutte le alberature che saranno messe a dimora saranno scelte tra le essenze autoctone più diffuse. La distribuzione delle essenze potranno essere meglio definite in sede di progetto esecutivo tenendo comunque conto del Progetto di rinaturalizzazione redatto in ottemperanza al decreto V.I.A 3557 e al successivo decreto V.I.A. 374.

All'interno delle aree a verde è consentita la realizzazione di piste ciclabili e delle relative attrezzature ed arredi urbani strettamente connessi, nel rispetto delle norme di sicurezza vigenti.

Come indicato al Titolo III - DESTINAZIONI D'USO E STANDARDS- all'art. 5 – Superficie Territoriale e Superficie Fondiaria – l'area destinata a verde e di rispetto è fissata nel limite minimo dello 0,35 mq. / mq. della Superficie Territoriale (St).

TITOLO IV CARATTERISTICHE FUNZIONALI

Art. 12 - Caratteristiche costruttive degli edifici

Tutti gli edifici, di analoga destinazione (capannone in area trasporto intermodale, insediamenti produttivi, edificio direzionale, etc.) seppure realizzati in tempi successivi, dovranno essere caratterizzati - per quanto possibile - da soluzioni architettoniche e finiture similari, per garantire al complesso una unitarietà architettonica e compositiva oltre che formale.

Nell'ambito delle specifiche aree funzionali le soluzioni architettoniche dovranno essere omogenee.

Tra le diverse aree funzionali è ammessa comunque una differente caratterizzazione architettonica fermo restando la prescritta omogeneità, di cui al precedente comma.

Tutta la progettazione degli edifici, dei piazzali, delle pavimentazioni, delle finiture esterne dovrà essere improntata a criteri di razionalità semplicità costruttiva, durabilità nel tempo e facile manutenzione con opportuna scelta di materiali idonei.

I progetti esecutivi dovranno essere orientati in tale senso.

Art. 13 - Reti tecnologiche

E' prevista la realizzazione delle seguenti reti tecnologiche ed impianti:

- Canalizzazione acque bianche dei piazzali;
- Canalizzazione acque bianche delle coperture per alimentazione vasca antincendio;
- Fognature acque nere dei servizi igienici;
- Impianto di trattamento acque di prima pioggia e lavaggio dei piazzali;
- Impianto di trattamento acque nere;
- Collettore di raccordo al fiume Esino;
- Rete idrica di alimentazione dal civico acquedotto;
- Rete idrica antincendio;
- Rete idrica di irrigazione;
- Rete idrica di servizio per usi non potabili;
- Rete alimentazione elettrica F.M.;
- Rete pubblica illuminazione;
- Rete telefonica;
- Rete telematica;

Tutto il complesso delle reti sarà eseguito con progetti esecutivi commisurati alle esigenze dei singoli stralci in maniera da assicurare in ogni fase la piena funzionalità di tutto il realizzato.

Art. 14 - Recinzioni

Ad avvenuto completamento dell'intervento tutta l'area dovrà essere recintata con idonee tipologie di recinzione costituite da muretto in c.l.s. e rete metallica, zincata e plastificata sui lati confinanti con l'area agricola ovvero da recinzioni con elementi prefabbricati tipo "New-Jersey" e sovrastante pannello in griglia metallica tipo "Orsogrill" sulle aree confinanti con la viabilità e la delimitazione di piazzali.

TITOLO V NORME GENERALI

Art. 15 - Modifiche attuative

I progetti potranno prevedere modifiche attuative limitatamente ai seguenti casi senza che ciò costituisca variante: spostamenti traslativi dei fabbricati, delle strade di penetrazione e dei fasci di binari purché non siano aumentate le relative superfici previste dal Piano e siano rispettate le distanze. Potranno essere previsti, senza che ciò costituisca variante, lievi aggiustamenti non sostanziali del perimetro delle aree a parità di superficie.

Art. 16 - Attuazione del progetto

Il Piano si attua per intervento diretto anche per stralci funzionali.

Art. 17 - Validità del presente piano

Il presente Piano ha valenza di piano urbanistico attuativo ai sensi del titolo IV articoli n. 31 e 32 della L.R. 34/92 e dovrà essere attuato entro 10 anni dalla data di esecutività della delibera di approvazione.

Entro quella data dovrebbero essere state completate tutte le opere di urbanizzazione e rilasciati tutti i permessi a costruire.

Art. 18 - Dichiarazione di pubblica utilità

Tutte le opere necessarie per la realizzazione dell'Interporto previste nel presente Piano e da realizzare all'interno della sottozona M 3.1 definita dal PRG sono dichiarate di pubblica utilità, indefferibilità ed urgenza ai sensi delle Leggi Regionali n.15/86, n.33/88 e n. 6/94 e successive modifiche ed integrazioni.

Inoltre l'area per standard prevista dal presente Piano garantisce la dotazione minima di legge, in sede di rilascio dei singoli titoli autorizzativi non è dovuta la monetizzazione delle aree per standard.

Con l'approvazione del presente Piano da parte del C.C. del Comune di Jesi tutte le aree ivi comprese sono dichiarate espropriabili e soggette alle procedure di occupazione di urgenza.

Art. 19 - Ampliamento dell'area interportuale

Ove entro il periodo di validità del presente Piano si ravvisasse la necessità di ampliamento dell'area interportuale per una accresciuta domanda di trasporto e di logistica, l'Amministrazione Comunale, su richiesta della Società Interporto Marche s.p.a. si impegna a valutare l'opportunità di ampliamento dell'area delimitata dal PRG che potrà avvenire con apposita variante.