

RELAZIONE TECNICA

Piano Attuativo in variante

PREMESSA

L'area oggetto d'intervento è sita in C.da Campiglione nel Comune di Fermo (FM), inserita in un contesto industriale/produttivo.

L'area, di proprietà della ditta Mandolesi Giuseppe e Pierino Srl, è posta in continuità con la sede di attività per il recupero di materiali inerti e rifiuti non pericolosi

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area oggetto della presente variante urbanistica, ai sensi del vigente PRG, è ricompresa nel perimetro dell'APR 82 ed è distinta al CT di Ascoli Piceno al foglio n.38 con le seguenti particelle, distinte fra le proprietà:

Mandolesi Giuseppe e Pierino SRL

particelle, 369,370,371,278,282,368,35,312, 528 (porzione),531 (porzione) e 532 (porzione)

Comune di Fermo

particelle n. 408,409, 407(porzione),411(porzione),314 (porzione) e 322 (porzione)

Santarelli Beatrice + altri

porzione della particella n. 619

La superficie territoriale complessiva è di 13922.00 mq.

Il contesto in cui è inserita l'area è prevalentemente a carattere produttivo ed essa, morfologicamente, si presenta di forma pressoché regolare con il lato maggiore posto secondo la direttrice Est-Ovest, è pressoché pianeggiante con una leggerissima pendenza verso il fiume Tenna con un dislivello complessivo di c.ca 1.00 mt.

Le sue condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche, la rendono idonea sia all'intervento progettato che a quello di una eventuale futura edificazione nonché per la realizzazione e la sistemazione delle aree da cedere destinate a standard.

INQUADRAMENTO URBANISTICO – PRG VIGENTE

La superficie fondiaria dell'APR82 (SF mq 8.060) è destinata all'industria ed all'artigianato (zona D), una strada di previsione che lambisce il confine Nord per poi tagliare diagonalmente l'APR la mette in comunicazione con la via pubblica denominata via Malintoppi e con il resto del contesto edificato, sono presenti aree destinate a standard (parcheggio e verde pubblico) in posizione marginale, verso il fiume, tuttavia in continuità con quelle dell'APR62 limitrofa.

L'APR82 è inserita in un contesto edificato ed urbanizzato con carattere prevalentemente produttivo, la ditta proprietaria, dedita al recupero di rifiuti inerti non pericolosi ed al trattamento degli stessi, svolge la propria attività nelle immediate vicinanze dell'APR 82.

Le tavole di PRG vigente e la relativa scheda normativa definiscono le quantità di aree ed i tipi di destinazioni vincolati a standard all'interno del singolo comparto.

In sede di convenzione le quantità di aree necessarie a ricostituire la dotazione minima di standard previsti dalla L.R. 34/92 dovranno essere sistemate e cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

All'interno del perimetro dell'area "PROGETTO 82" le tavole normative del PRG vigente individuano le seguenti zone:

- D- Zona di concentrazione degli edifici a prevalente destinazione artigianale industriale (da art. 76 nt ad art. 135 nt) ;

- STR- Viabilità (art.51 nt);
- P- Parcheggi (art.50 nt);
- V-Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco (art.42nt)

Premesso quanto sopra, nella trattazione che segue, si confrontano le previsioni del PRG vigente con la proposta contenuta nel presente Piano Attuativo, redatto in VARIANTE, per meglio comprendere i vantaggi scaturiti soprattutto in termini di pubblica utilità.

RAFFRONTO NTA VIGENTI ED NTA DI VARIANTE

Premesso che il disegno attuale dell'APR82 non consente l'espansione dell'attività della Mandolesi G & P srl sia per la mancanza di spazi ampi e continui su cui stoccare ordinatamente le materie aziendali ma anche per la presenza di una strada pubblica che, oltre a dividere fisicamente il terreno, impedirebbe lo svolgimento in sicurezza dell'attività di recupero inerti, emerge la necessità di una variante urbanistica che con gli stessi indici e parametri edilizi, le stesse destinazioni d'uso, gli stessi standard preveda ed organizzi il sito produttivo con un disegno rispondente ad una previsione progettuale basata sulla logica della separazione degli usi per maggior riservatezza a garanzia di funzioni non sempre compatibili fra di loro.

1) D - Zona di concentrazione degli edifici a prevalente destinazione artigianale industriale (da art.76 nt ad art. 135 nt)

PREVISIONE PRG VIGENTE

Attualmente la zona D si sviluppa per gran parte dell'APR 82, si presenta con una forma pressoché regolare divisa a metà dalla strada di previsione di piano. Normata dal seguente articolo:

Art. 135/22 – Area progetto n.82 - Campiglione

1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- la realizzazione di un area di ricucitura del tessuto produttivo esistente.

2. Modo d'intervento

Intervento urbanistico preventivo d'iniziativa privata.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

UF = 0,6 mq/mq

H max = 11,00 ml

4. Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso previste **U2 - Secondarie** U2/1 Artigianato produttivo complementare;
 U2/2 Artigianato produttivo e industria;
 U2/3 Depositi a cielo aperto;

delle quali le seguenti sono

-Destinazioni d'uso regolate: globalmente massimo il 30% della SUL totale

- | | |
|--------|---|
| U2/2.1 | attività di organizzazione e gestione del processo produttivo e del prodotto (amministrazione, gestione del personale, gestione dei materiali, ecc.); |
| U2/2.2 | attività volte a produrre e fornire conoscenza e informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato e pubblicità, servizi informatici, formazione del personale, ecc.); |
| U2/2.3 | servizio per il personale (attività sociali, igienico-sanitarie, assistenza medica, preparazione e consumo di cibi, ecc.); |

5. Tipo edilizio

Edifici industriali.

6. Prescrizioni particolari

- L'intervento urbanistico potrà essere realizzato anche per stralci di opere funzionali, purché previsti in sede di piano attuativo esteso all'intera area di intervento.
- Il lotto minimo edificabile non può avere una superficie fondiaria inferiore a mq 1.500;
- Non sarà consentito realizzare locali interrati così come definiti dall'art. 13 del REC;
- Gli spazi destinati alla produzione non potranno avere altezza interna media inferiore a ml. 4.50;
- E' consentito l'accorpamento ed il frazionamento dei lotti purché gli stessi mantengano le dimensioni non inferiori a quelle stabilite per il lotto minimo edificabile;
- Gli standard urbanistici dovranno essere determinati nella misura del 10% della superficie territoriale (ST) relativa allo 70% di attività produttive e nella misura di mq 80 ogni mq 100 di superficie utile lorda (SUL) per la quota restante di attività regolate.
- Recinzioni di altezza costante nei materiali opportuni, cancelli semplici.
- Nelle aree individuate come "area a Rischio R – esondabile" nella Delibera Consiglio Regionale n. 116 del 21/1/04 "Approvazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) – Art. 11 della L.R. 25 maggio 1999, n. 13" si applica il disposto degli artt. 7 e 9 delle Norme di Attuazione.
- L'attuazione dell'intervento presuppone l'adeguamento e sistemazione della viabilità esistente, ricadente all'interno dell'area progetto 62, posta a sud e ad est del parcheggio previsto in detta area progetto, come meglio indicato negli elaborati di progetto, subordinatamente alla cessione dell'area al Comune da parte dell'attuale proprietà o del suo esproprio.
- Il parcheggio dovrà essere realizzato con fondo permeabile.
- Devono essere rispettati i pareri e/o indicazioni degli Enti Competenti in materia ambientale;
- Per le sistemazioni delle infrastrutture viarie, previste al di fuori della presente variante, dovrà essere valutata la fattibilità, dato che verranno realizzate all'interno dell'ambito di tutela del corso d'acqua e nelle aree soggette al vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- Dovranno essere previste, per i manufatti che verranno realizzati, tipologie consone al contesto paesaggistico circostante;
- Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale della trasformazione urbanistica, devono essere realizzati interventi utili per un significativo contributo al raggiungimento dell'autosufficienza energetica degli edifici con l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili e gli accorgimenti tecnici necessari per il recupero delle acque meteoriche per limitare l'utilizzo delle risorse idriche idropotabili;
- Nelle aree di pertinenza del nuovo insediamento previsto dalla variante dovranno essere utilizzati tutti i possibili accorgimenti finalizzati alla permeabilità dei suoli, per garantire un efficace smaltimento delle acque meteoriche e delle portate di piena da parte dei corpi idrici ricettori.
- vengano rispettati i contenuti della ex L.R. n.26/99, come modificata dal Testo Unico in materia di Commercio di cui alla L.R. n.27/09 e relativi Regolamenti, mentre ai sensi del vigente P.T.C. art.13 comma 4 sia vietata la realizzazione di Grandi strutture di Vendita, e la concentrazione in ambiti circoscritti di un numero superiore a due quando trattasi di Medie strutture di Vendita;
- vengano rispettate le prescrizioni contenute nella Determinazione Dirigenziale n.1252/GEN del 25/10/2010 del Servizio Urbanistica Provinciale relativamente alla procedura di esclusione a V.A.S., ai sensi del D.Lgs 152/06;
- vengano rispettate le prescrizioni contenute nel parere espresso dal Settore Patrimonio Ed. Scolastica e Genio Civile della Provincia di Fermo con Determinazione Dirigenziale Gen. n.981 / Settore n. 97 del 03/09/2010.

- L'attuazione dell'Area Progetto dovrà avvenire in conformità alle disposizioni del PRG vigente, in conformità delle norme della convenzione, nonché in conformità degli elaborati tecnici del Piano di Lottizzazione ed in conformità delle prescrizioni impartite nei pareri istruttori, acquisiti in sede di variante urbanistica e da acquisire sul progetto di Piano Attuativo, che dovranno fare parte integrante e sostanziale delle NTA del Piano Attuativo, tra le "Prescrizioni particolari".

- Per i nuovi edifici a ridosso del parcheggio va rispettato l'allineamento indicato nella tav. 4.1 "Planimetria di variante aggiornata con i rilievi della Provincia di Fermo, D.G.P. n. 183 del 2/8/2012" datata settembre 2012.

7. Tabella riassuntiva (superfici calcolate su base aerofotogrammetrica)

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)) SUL (mq)
13.922	8.060	1.205	1.567	3.090		60% SF

PREVISIONE DA PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE

Si evidenzia che l'APR 82 con la zona D ricadente in essa è oggetto di variante urbanistica ai sensi dell'Art.208 del DLgs 152/2006: il progetto prevede la riorganizzazione dell'area per attività di recupero, stoccaggio e lavorazione di inerti con l'inclusione anche dell'area posta al di fuori del perimetro dell'APR 82 ad oggi sede dell'attività (vedi specificatamente tavole n.3,4 di 7- doc.18 -19 del PAUR).

L'intera proprietà della ditta Mandolesi Giuseppe e Pierino srl, ai sensi del vigente PRG, comprende sia porzione di territorio ricadente in APR82 che porzione esterna ad essa orbene, il progetto redatto ai sensi dell'Art 208 costituisce variante temporanea per tutta l'area sopra descritta.

Si evidenzia che l'intera proprietà, durante tutto il periodo di validità dell'autorizzazione all'attività di recupero rifiuti non pericolosi, avrà le seguenti destinazione d'uso:

- Relativamente alla porzione posta fuori dal perimetro dell'APR 82 avrà destinazione d'uso **DA*** e sarà soggetta ad intervento edilizio diretto(vedi *tabella 1*)
- Relativamente alla porzione ricadente all'interno dell'APR 82 avrà destinazione d'uso **DA**** anch'essa soggetta ad intervento edilizio diretto a seguito dell'attuazione del presente Piano Attuativo. (vedi *tabella 2*)

Entrambe, nei limiti temporali dell'attività della ditta Mandolesi, saranno assoggettate alla stessa normativa ovvero Art. 208 comma 6 DLgs 152/2006.
(vedi tavola 1 variante urbanistica – doc.53 del PAUR)

Tabelle riepilogative: Riferimenti normativi DURANTE IL PERIODO DELL'ATTIVITA'

<i>Tabella 1</i>	ZONA DA* (fuori dal perimetro dell'APR 82)
<u>Tipo di intervento</u> Progetto per un impianto di recupero di rifiuti non pericolosi per attività di tipo R13 ed R5 ai sensi del DLgs 152/2006	
<u>Normativa:</u> Art. 208 comma 6 DLgs 152/2006	
<u>Destinazione d'uso:</u> R5: riciclo/recupero di altre sostanze inorganiche R13: messa in riserva di rifiuti per sottoporli a una delle operazioni indicate da R1 a R12 U2/3 Depositi a cielo aperto	

<i>Tabella 2</i>	ZONA DA** (all'interno del perimetro dell'APR 82)
<u>Tipo di intervento</u> Progetto per un impianto di recupero di rifiuti non pericolosi per attività di tipo R13 ed R5 ai sensi del DLgs 152/2006	
<u>Normativa:</u> Art. 208 comma 6 DLgs 152/2006	
<u>Destinazione d'uso:</u> R5: riciclo/recupero di sostanze inorganiche R13: messa in riserva di rifiuti per sottoporli a una delle operazioni indicate da R1 a R12 U2/3 Depositi a cielo aperto	

Riferimenti normativi DOPO LA CESSAZIONE DELL'ATTIVITA'

Quando verrà dismessa l'attività consentita dalla presente variante redatta ai sensi dell'Art208 varranno le seguenti norme tecniche:

ZONA DA (fuori dal perimetro dell'ex APR 82)

(Coincidente con art. 71 bis nta PRG vigente)

Per tessuto prevalentemente produttivo di completamento derivante da strumenti attuativi si intende la parte del tessuto, con funzioni produttive artigianali ed industriali, realizzato mediante piani attuativi in cui le opere di urbanizzazione sono state completamente realizzate e prese in carico dal Comune e l'edificazione è pressoché completata.

1. Tipo di intervento

Intervento sull'edilizia esistente

2. Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto

3. Parametri urbanistici ed edilizi

IF = IF esistente.

H max = 11 ml

4. Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso previste **U2 - Secondarie** U2/1 Artigianato prod. Compl.

:

U3 - Terziarie

U2/2 Artigianato prod. e industria
U3/1 Commercio al dettaglio
U3/2 Commercio complementare
U3/3 Centri comm. E supermercati
U3/4 Commercio all'ingrosso
U3/5 Pubblici esercizi rist. e svago
U3/6 Pubblici esercizi per ricez.
U3/7 Studi professionali
U3/8 Attività direzionali e di serv.
U3/9 Magazzini
U3/10 Artigianato di servizio
U5/2 Attrezzature per lo sport

U5 - Servizi

delle quali le seguenti sono

Destinazioni d'uso regolate: nessuna

5. Prescrizioni particolari

- per i nuovi insediamenti di carattere commerciale, dovrà essere rispettato quanto stabilito dall'art 5 del D.M. n. 1444/68; per le medie e grandi strutture di vendita è prescritto il rispetto della Legge Regionale n. 19/02. Non sono comunque ammesse GSV.

- In caso di variazione della destinazione d'uso degli immobili che comporti un aumento degli standard urbanistici rispetto a quelli esistenti, relativi all'attività produttiva, questi vanno reperiti all'interno del singolo lotto, ad esclusione degli interventi all'interno dell'area denominata ex LC Valtenna, in località Campiglione per i quali in sostituzione degli standards trova applicazione l'istituto della monetizzazione. - Sono ammesse nuove abitazioni, destinate esclusivamente al personale di custodia e/o al proprietario nella misura massima di una ogni unità produttiva e connessa con questa, con superficie utile lorda massima pari a mq. 200.

- Per la zona ex Omsa in località Campiglione è consentita la destinazione d'uso secondaria U2/3, depositi a cielo aperto.

Per quanto non espressamente previsto nelle nta del presente piano attuativo si farà riferimento alle nta del vigente PRG, al vigente RET e al testo unico in materia urbanistica/edilizia DPR 380/2001 smi.

ZONA DA (all' interno del perimetro APR 82)**

1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- la realizzazione di un area di ricucitura del tessuto produttivo esistente.

2. Modo d'intervento

Intervento urbanistico preventivo d'iniziativa privata già eseguito, per tanto soggetta ad intervento edilizio diretto previa la presentazione della progettazione urbanistica di dettaglio.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

UF = 0,6 mq/mq

H max = 11,00 ml

4. Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso previste **U2 - Secondarie** U2/1 Artigianato produttivo complementare;
U2/2 Artigianato produttivo e industria;
U2/3 Depositi a cielo aperto;

delle quali le seguenti sono

-Destinazioni d'uso regolate: globalmente massimo il 30% della SUL totale

U2/2.1 attività di organizzazione e gestione del processo produttivo e del prodotto (amministrazione, gestione del personale, gestione dei materiali, ecc.);

U2/2.2 attività volte a produrre e fornire conoscenza e informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato e pubblicità, servizi informatici, formazione del personale, ecc.);

U2/2.3 servizio per il personale (attività sociali, igienico-sanitarie, assistenza medica, preparazione e consumo di cibi, ecc.);

5. Tipo edilizio

Edifici industriali.

6. Prescrizioni particolari

- L'intervento urbanistico potrà essere realizzato anche per stralci di opere funzionali, purché previsti in sede di piano attuativo esteso all'intera area di intervento.

- Il lotto minimo edificabile non può avere una superficie fondiaria inferiore a mq 1.500;

- Non sarà consentito realizzare locali interrati così come definiti dall'art. 13 del REC;

- Gli spazi destinati alla produzione non potranno avere altezza interna media inferiore a ml. 4.50;

- E' consentito l'accorpamento ed il frazionamento dei lotti purché gli stessi mantengano le dimensioni non inferiori a quelle stabilite per il lotto minimo edificabile;

- Gli standard urbanistici dovranno essere determinati nella misura del 10% della superficie territoriale (ST) relativa allo 70% di attività produttive e nella misura di mq 80 ogni mq 100 di superficie utile lorda (SUL) per la quota restante di attività regolate.

- Recinzioni di altezza costante nei materiali opportuni, cancelli semplici.

- Nelle aree individuate come "area a Rischio R – esondabile" nella Delibera Consiglio Regionale n. 116 del 21/1/04 "Approvazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) – Art. 11 della L.R. 25 maggio 1999, n. 13" si applica il disposto degli artt. 7 e 9 delle Norme di Attuazione.

- L'attuazione dell'intervento presuppone l'adeguamento e sistemazione della viabilità esistente, ricadente all'interno dell'area progetto 62, posta a sud e ad est del parcheggio previsto in detta area progetto, come meglio indicato negli elaborati di progetto, subordinatamente alla cessione dell'area al Comune da parte dell'attuale proprietà o del suo esproprio.

- Il parcheggio dovrà essere realizzato con fondo permeabile.

- Devono essere rispettati i pareri e/o indicazioni degli Enti Competenti in materia ambientale;

- Per le sistemazioni delle infrastrutture viarie, previste al di fuori della presente variante, dovrà essere valutata la fattibilità, dato che verranno realizzate all'interno dell'ambito di

tutela del corso d'acqua e nelle aree soggette al vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/2004 e s.m.i.;

- Dovranno essere previste, per i manufatti che verranno realizzati, tipologie consone al contesto paesaggistico circostante;
- Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale della trasformazione urbanistica, devono essere realizzati interventi utili per un significativo contributo al raggiungimento dell'autosufficienza energetica degli edifici con l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili e gli accorgimenti tecnici necessari per il recupero delle acque meteoriche per limitare l'utilizzo delle risorse idriche idropotabili;
- Nelle aree di pertinenza del nuovo insediamento previsto dalla variante dovranno essere utilizzati tutti i possibili accorgimenti finalizzati alla permeabilità dei suoli, per garantire un efficace smaltimento delle acque meteoriche e delle portate di piena da parte dei corpi idrici ricettori.
- vengano rispettati i contenuti della ex L.R. n.26/99, come modificata dal Testo Unico in materia di Commercio di cui alla L.R. n.27/09 e relativi Regolamenti, mentre ai sensi del vigente P.T.C. art.13 comma 4 sia vietata la realizzazione di Grandi strutture di Vendita, e la concentrazione in ambiti circoscritti di un numero superiore a due quando trattasi di Medie strutture di Vendita;
- vengano rispettate le prescrizioni contenute nella Determinazione Dirigenziale n.1252/GEN del 25/10/2010 del Servizio Urbanistica Provinciale relativamente alla procedura di esclusione a V.A.S., ai sensi del D.Lgs 152/06;
- vengano rispettate le prescrizioni contenute nel parere espresso dal Settore Patrimonio Ed. Scolastica e Genio Civile della Provincia di Fermo con Determinazione Dirigenziale Gen. n.981 / Settore n. 97 del 03/09/2010.
- L'attuazione dell'Area Progetto dovrà avvenire in conformità alle disposizioni del PRG vigente, in conformità delle norme della convenzione, nonché in conformità degli elaborati tecnici del Piano di Lottizzazione ed in conformità delle prescrizioni impartite nei pareri istruttori, acquisiti in sede di variante urbanistica e da acquisire sul progetto di Piano Attuativo, che dovranno fare parte integrante e sostanziale delle NTA del Piano Attuativo, tra le "Prescrizioni particolari".
- Per i nuovi edifici a ridosso del parcheggio va rispettato l'allineamento indicato nella tav. 4.1 "Planimetria di variante aggiornata con i rilievi della Provincia di Fermo, D.G.P. n. 183 del 2/8/2012" datata settembre 2012.

7. Tabella riassuntiva (superfici calcolate su base aerofotogrammetrica)

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)) SUL (mq)
13.922	8.060	1.205	1.567	3.090		60% SF

Per quanto non espressamente previsto nelle nta del presente piano attuativo si farà riferimento alle nta del vigente PRG, al vigente RET e al testo unico in materia urbanistica/edilizia DPR 380/2001 smi.

2) STR- Viabilità (art.51 nt)

PREVISIONE PRG VIGENTE

Queste zone comprendono gli spazi pubblici esistenti e di nuova formazione destinati alla circolazione e allo stazionamento dei pedoni e dei veicoli in genere, e le relative fasce di rispetto, nonché gli spazi occupati dalla linea ferroviaria e dalle relative strutture di supporto. In tali spazi è prevista la realizzazione delle infrastrutture viarie, nonché di tutti gli elementi di arredo stradale, per la riduzione dell'impatto visivo, dell'inquinamento acustico e chimico derivante dal traffico motorizzato, nonché degli eventuali servizi accessori. L'indicazione grafica dei tracciati stradali ha valore di massima; eventuali lievi modifiche del tracciato e delle sezioni stradali che si rendessero necessarie per motivi tecnici in sede di redazione del progetto esecutivo non costituiscono variante al PRG. Il PRG individua graficamente la viabilità come area di colore bianco, priva di retinatura, definita dai contorni della retinatura circostante. 18 Il PRG individua graficamente le fasce di rispetto delle viabilità esterna al perimetro dei centri abitati ai sensi del D.Lgs.vo 30/04/1992 n. 285 ed al D.P.R. 16/12/1992, n. 495 (Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione) e successive integrazioni e modificazioni. Nelle fasce di rispetto stradale si applicano le disposizioni delle leggi sopracitate. E' comunque prescritto il rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs.vo 30/04/1992 n. 285 ed al D.P.R. 16/12/1992, n. 495 (Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione) e successive integrazioni e modificazioni e del D.M. n. 1404/68. Le aree destinate alla viabilità sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità o a cessione gratuita, a seguito dell'attuazione di "Area progetto" o dell'applicazione di specifiche disposizioni di PRG. Gli interventi ricompresi nel perimetro dell'"Area progetto", sono di competenza dei soggetti, pubblici o privati, che danno attuazione alle previsioni di PRG, salvo diversa specificazione contenuta nella scheda normativa della stessa "Area progetto". I viali alberati e le fasce di rispetto debbono altresì essere sistemati secondo le modalità di cui al precedente Art. 16. Le aree relative alla linea ferroviaria sono destinate al mantenimento ed al potenziamento dell'infrastruttura stessa e delle sue attrezzature di servizio. Le previsioni dei nuovi tracciati stradali contenute nel PRG devono intendersi indicative; tali previsioni, ove ricorrano le condizioni, dovranno essere oggetto di Valutazione di Impatto Ambientale di cui alla L.R. n. 7/04. Nelle fasce di rispetto stradali ricadenti all'interno delle zone "F" di cui al D.M. n. 1444/68, prevalentemente urbanizzate e parzialmente dotate di attrezzature, è consentita la rivendita di giornali ed affini e box bancomat e simili, tramite installazione di una struttura prefabbricata, facilmente rimovibile. Il permesso di costruire per l'installazione, su proprietà privata o su suolo pubblico o di uso pubblico, dato in concessione, delle suddette strutture, non può essere rilasciato quando ne derivi un ostacolo alla circolazione veicolare e pedonale o diminuzione della visibilità agli incroci ed alle curve stradali. Tale permesso è subordinato al rispetto del disposto di cui all'art. 20 del Codice della Strada, D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e art. 29 del relativo regolamento di esecuzione, D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modificazioni e integrazioni. In particolare, nei centri abitati, l'occupazione del marciapiede può essere consentita fino ad un massimo della metà della loro larghezza, purché in adiacenza ai fabbricati e sempre che rimanga libera una zona per la circolazione dei pedoni e delle persone con limitata o impedita capacità motoria, larga non meno di ml. 2. L'esposizione della merce non deve essere estesa oltre il limite del banco di vendita

La viabilità prevista dal vigente PRG taglia il sito produttivo e sfocia su via Malintoppi. Il carattere pubblico di tale strada di previsione non consentirebbe neppure lo svolgimento in sicurezza dell'attuale attività.

PREVISIONE DA PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE

La variante progettuale prevede, graficamente, l'eliminazione di parte della viabilità all'interno dell'APR 82 tranne quella di collegamento da via Malintoppi all'area privata Mandolesi rappresentante l'ingresso a quest'ultima.

La suddetta strada di previsione rappresenta standard urbanistico ed essa salvo quella di collegamento con via Malintoppi, sarà collocata in posizione diversa e rispondente alla nuova progettazione del parcheggio rappresentandone le corsie di manovra e di stallo; il tutto, retinato di colore bianco, si evince dalla "tavola 1- variante urbanistica" (doc. 53 del PAUR) in allegato.

La superficie della strada mantenuta inalterata nella sua posizione di accesso è pari a 272 mq, mentre quella ricollocata come corsia della parcheggio è pari a 2818 mq per un totale di 3090 mq previsti dal PRG vigente ai fine dell'attuazione dell'APR 82 nonché ad evasione totale della superficie di standard da sistemare e cedere gratuitamente.

L'area destinata alla nuova viabilità è normata dall'art. 3 del presente piano attuativo di seguito riportato.

Queste zone comprendono gli spazi pubblici esistenti e di nuova formazione destinati alla circolazione e allo stazionamento dei pedoni e dei veicoli in genere, e le relative fasce di rispetto, nonché gli spazi occupati dalla linea ferroviaria e dalle relative strutture di supporto. In tali spazi è prevista la realizzazione delle infrastrutture viarie, nonché di tutti gli elementi di arredo stradale, per la riduzione dell'impatto visivo, dell'inquinamento acustico e chimico derivante dal traffico motorizzato, nonché degli eventuali servizi accessori. L'indicazione grafica dei tracciati stradali ha valore di massima; eventuali lievi modifiche del tracciato e delle sezioni stradali che si rendessero necessarie per motivi tecnici in sede di redazione del progetto esecutivo non costituiscono variante al PRG. Il PRG individua graficamente la viabilità come area di colore bianco, priva di retinatura, definita dai contorni della retinatura circostante. 18 Il PRG individua graficamente le fasce di rispetto delle viabilità esterna al perimetro dei centri abitati ai sensi del D.Lgs.vo 30/04/1992 n. 285 ed al D.P.R. 16/12/1992, n. 495 (Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione) e successive integrazioni e modificazioni. Nelle fasce di rispetto stradale si applicano le disposizioni delle leggi sopracitate. E' comunque prescritto il rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs.vo 30/04/1992 n. 285 ed al D.P.R. 16/12/1992, n. 495 (Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione) e successive integrazioni e modificazioni e del D.M. n. 1404/68. Le aree destinate alla viabilità sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità o a cessione gratuita, a seguito dell'attuazione di "Area progetto" o dell'applicazione di specifiche disposizioni di PRG. Gli interventi ricompresi nel perimetro dell'"Area progetto", sono di competenza dei soggetti, pubblici o privati, che danno attuazione alle previsioni di PRG, salvo diversa specificazione contenuta nella scheda normativa della stessa "Area progetto". I viali alberati e le fasce di rispetto debbono altresì essere sistemati secondo le modalità di cui al precedente Art. 16. Le aree relative alla linea ferroviaria sono destinate al mantenimento ed al potenziamento dell'infrastruttura stessa e delle sue attrezzature di servizio. Le previsioni dei nuovi tracciati stradali contenute nel PRG devono intendersi indicative; tali previsioni, ove ricorrano le condizioni, dovranno essere oggetto di Valutazione di Impatto Ambientale di cui alla L.R. n. 7/04. Nelle fasce di rispetto stradali ricadenti all'interno delle zone "F" di cui al D.M. n. 1444/68, prevalentemente urbanizzate e parzialmente dotate di attrezzature, è consentita la rivendita di giornali ed affini e box bancomat e simili, tramite installazione di una struttura prefabbricata, facilmente rimovibile. Il permesso di costruire per l'installazione, su proprietà privata o su suolo pubblico o di uso pubblico, dato in concessione, delle suddette strutture, non può essere rilasciato quando ne derivi un ostacolo alla circolazione veicolare e pedonale o diminuzione della visibilità agli incroci ed alle curve stradali. Tale permesso è subordinato al rispetto del disposto di cui all'art. 20 del Codice della Strada, D.Lgs. 30 aprile 1992, n.

285 e art. 29 del relativo regolamento di esecuzione, D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modificazioni e integrazioni. In particolare, nei centri abitati, l'occupazione del marciapiede può essere consentita fino ad un massimo della metà della loro larghezza, purché in adiacenza ai fabbricati e sempre che rimanga libera una zona per la circolazione dei pedoni e delle persone con limitata o impedita capacità motoria, larga non meno di ml. 2. L'esposizione della merce non deve essere estesa oltre il limite del banco di vendita

Per quanto non espressamente previsto nelle nta del presente piano attuativo si farà riferimento alle nta del vigente PRG, al vigente RET e al testo unico in materia urbanistica/edilizia DPR 380/2001 smi.

Il presente articolo è coincidente con l'art. 51 delle nta del vigente PRG.

3) P- Parcheggi (art.50 nt)

PREVISIONE PRG VIGENTE

Per parcheggi si intendono le parti del territorio destinate alla sosta degli autoveicoli. Gli interventi sono di competenza della pubblica Amministrazione. Sono comunque consentiti anche interventi da parte di operatori privati in aree di proprietà pubblica, in regime di concessione del diritto di superficie, oppure in aree di proprietà privata con convenzione per costruzione e gestione pluriennale del suolo o del sottosuolo. Qualora siano previsti parcheggi lungo la viabilità, siano essi individuati cartograficamente dal PRG o previsti dagli strumenti attuativi, possono essere comunque previste soluzioni di continuità per la realizzazione di viabilità secondaria di zona o per consentire l'accesso ai lotti prospicienti la viabilità stessa. Gli interventi facenti parte di "Area progetto" sono di competenza dei soggetti, pubblici o privati, che danno attuazione alle previsioni di PRG, salvo diversa specificazione contenuta nella scheda normativa del "Area progetto" stesso. Gli spazi di parcheggio debbono altresì essere sistemati secondo le modalità di cui al precedente Art. 16. Tra le aree a parcheggio il PRG individua uno spazio pubblico che l'Amministrazione può attrezzare per la sosta dei camper (sc) ai sensi della Legge 336/91. Per tutte le aree a parcheggio, pubblico o privato, ubicate nella fascia costiera a sud del torrente Ete Vivo deve essere realizzata una piantumazione con alberi di alto fusto a chioma larga, disposti secondo maglia modulare di ml. 8 x 5, relativi a tre posti auto, e comunque un albero ogni 40 mq. di superficie, comprendente anche la quota parte della corsia di accesso al posto auto.

La zona a parcheggio, ai sensi di vigente PRG, è posta tra la zona D e quella a verde, verso il confine sud ed in prossimità dell'alveo fluviale.

PREVISIONE DA PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE

L'area destinata a parcheggio è normata dall'art. 4 delle nta del piano attuativo, la variante contempla una diversa collocazione ed una diversa forma infatti la nuova proposta progettuale prevede la collocazione del parcheggio lungo il confine Est, in aderenza all'area progetto 62, di superficie pari a 1567.00 mq, mantenuti identici alla dotazione minima prevista dal PRG per gli stalli di sosta.

Gli accessi al futuro parcheggio avverranno da Est, tramite la strada di previsione che taglia l'APR 62; il nuovo progetto pone lo standard a parcheggio in continuità con i parcheggi di previsione della APR 62, attraverso un disegno della viabilità fluido e coerente con tutto il contesto zonizzato.

Per parcheggi si intendono le parti del territorio destinate alla sosta degli autoveicoli. Gli interventi sono di competenza della pubblica Amministrazione. Sono comunque consentiti anche interventi da parte di operatori privati in aree di proprietà pubblica, in regime di concessione del diritto di superficie, oppure in aree di proprietà privata con convenzione per costruzione e gestione pluriennale del suolo o del sottosuolo. Qualora siano previsti parcheggi lungo la viabilità, siano essi individuati cartograficamente dal PRG o previsti dagli strumenti attuativi, possono essere comunque previste soluzioni di continuità per la realizzazione di viabilità secondaria di zona o per consentire l'accesso ai lotti prospicienti la viabilità stessa. Gli interventi facenti parte di "Area progetto" sono di competenza dei soggetti, pubblici o privati, che danno attuazione alle previsioni di PRG, salvo diversa specificazione contenuta nella scheda normativa del "Area progetto" stesso. Gli spazi di parcheggio debbono altresì essere sistemati secondo le modalità di cui al precedente Art. 16. Tra le aree a parcheggio il PRG individua uno spazio pubblico che l'Amministrazione può attrezzare per la sosta dei camper (sc) ai sensi della Legge 336/91. Per tutte le aree a parcheggio, pubblico o privato, ubicate nella fascia costiera a sud del torrente Ete Vivo deve essere realizzata una piantumazione con alberi di alto fusto a

chioma larga, disposti secondo maglia modulare di ml. 8 x 5, relativi a tre posti auto, e comunque un albero ogni 40 mq. di superficie, comprendente anche la quota parte della corsia di accesso al posto auto.

Il presente articolo è coincidente con l'art. 50 delle nta del vigente PRG.

4) V-Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco (art.42nta)

PREVISIONE PRG VIGENTE

Per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco si intendono le parti del territorio pubbliche con prevalenza di sistemazioni a verde. Tra questi il PRG individua alcuni spazi pubblici non ancora attrezzati, sui quali l'Amministrazione effettuerà nuove piantumazioni ai sensi della Legge 113/92. Il PRG individua inoltre, uno spazio pubblico sul quale l'Amministrazione può consentire la sosta per spettacoli viaggianti ai sensi della Legge 337/68. Gli interventi sono di competenza della pubblica Amministrazione; gli interventi ricadenti all'interno delle aree oggetto di "Area progetto", sono di competenza dei soggetti, pubblici o privati, che danno attuazione alle previsioni di PRG. Le aree sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità o a cessione gratuita a seguito dell'attuazione di "Aree progetto" o dell'applicazione di specifiche disposizioni di PRG. 1. Parametri urbanistici ed edilizi Per interventi di nuova edificazione UF = 3.000 mq/ha per attrezzature per lo sport di cui fino ad un massimo di: UF = 1.000 mq/ha per attrezzature per lo sport coperte e servizi Per interventi su impianti esistenti è comunque ammesso un incremento fino al 20% delle superfici esistenti, finalizzato al miglioramento degli impianti e delle attrezzature, nel rispetto del distacco minimo tra i fabbricati e della densità edilizia massima stabilita dal D.M. n. 1444/68. 2. Prescrizioni particolari - gli spazi liberi per il gioco e lo sport, con fondo inerbito e permeabile non sono da computare ai fini dell'applicazione dell'indice di utilizzazione; - gli spazi liberi dalle attrezzature di servizio debbono essere sistemati a verde secondo le modalità di cui al precedente Art. 16; - per la costruzione e/o gestione delle attrezzature di servizio, sportive, ricreative e/o del sistema del verde, è ammesso l'intervento di enti, associazioni, cooperative o soggetti privati; l'Amministrazione può affidare ad essi la realizzazione e/o la gestione di impianti, di attrezzature e/o del sistema del verde, nel rispetto delle finalità e degli interessi collettivi, garantendo il controllo pubblico sul servizio ed un parziale uso di impianti ed attrezzature da parte del Comune; il progetto di costruzione di nuovi impianti e attrezzature e/o di potenziamento di quelli esistenti e/o del sistema del verde, deve essere conforme alle esigenze comunali e la sua realizzazione e/o gestione da parte di soggetti privati è subordinato alla stipula di una apposita convenzione.

La zona a verde, ai sensi di vigente PRG, è posta verso il confine sud in prossimità dell'alveo fluviale.

PREVISIONE DA PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE

L'area destinata a verde è normata dall'art. 5 delle nta del presente Piano Attuativo, essa rappresenta lo standard urbanistico "V" - Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco - e nella nuova previsione progettuale rimarrà nella stessa posizione originaria nonché di superficie immutata. (V= 1205.00 mq)

Per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco si intendono le parti del territorio pubbliche con prevalenza di sistemazioni a verde. Tra questi il PRG individua alcuni spazi pubblici non ancora attrezzati, sui quali l'Amministrazione effettuerà nuove piantumazioni ai sensi della Legge 113/92. Il PRG individua inoltre, uno spazio pubblico sul quale l'Amministrazione può consentire la sosta per spettacoli viaggianti ai sensi della Legge 337/68. Gli interventi sono di competenza della pubblica Amministrazione; gli interventi ricadenti all'interno delle aree oggetto di "Area progetto", sono di competenza dei soggetti, pubblici o privati, che danno attuazione alle previsioni di PRG. Le aree sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità o a cessione gratuita a seguito dell'attuazione di "Aree progetto" o dell'applicazione di specifiche disposizioni di PRG. 1. Parametri urbanistici ed edilizi Per interventi di nuova edificazione UF = 3.000 mq/ha per attrezzature per lo sport di cui fino ad un massimo di: UF = 1.000 mq/ha per attrezzature

per lo sport coperte e servizi Per interventi su impianti esistenti è comunque ammesso un incremento fino al 20% delle superfici esistenti, finalizzato al miglioramento degli impianti e delle attrezzature, nel rispetto del distacco minimo tra i fabbricati e della densità edilizia massima stabilita dal D.M. n. 1444/68. 2. Prescrizioni particolari - gli spazi liberi per il gioco e lo sport, con fondo inerbito e permeabile non sono da computare ai fini dell'applicazione dell'indice di utilizzazione; - gli spazi liberi dalle attrezzature di servizio debbono essere sistemati a verde secondo le modalità di cui al precedente Art. 16; - per la costruzione e/o gestione delle attrezzature di servizio, sportive, ricreative e/o del sistema del verde, è ammesso l'intervento di enti, associazioni, cooperative o soggetti privati; l'Amministrazione può affidare ad essi la realizzazione e/o la gestione di impianti, di attrezzature e/o del sistema del verde, nel rispetto delle finalità e degli interessi collettivi, garantendo il controllo pubblico sul servizio ed un parziale uso di impianti ed attrezzature da parte del Comune; il progetto di costruzione di nuovi impianti e attrezzature e/o di potenziamento di quelli esistenti e/o del sistema del verde, deve essere conforme alle esigenze comunali e la sua realizzazione e/o gestione da parte di soggetti privati è subordinato alla stipula di una apposita convenzione.

Per quanto non espressamente previsto nelle nta del presente piano attuativo si farà riferimento alle nta del vigente PRG, al vigente RET e al testo unico in materia urbanistica/edilizia DPR 380/2001 smi.

Il presente articolo è coincidente con l'art. 42 delle nta del vigente PRG.

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE

La volontà di attuare una variante allo strumento urbanistico vigente scaturisce dalla necessità di rendere esclusiva gran parte della proprietà, mantenendo gli standard previsti dal PRG vigente previa convenzione con la sistemazione e cessione gratuita delle aree.

La nuova proposta progettuale dell'APR 82, rispetta pienamente i parametri imposti dalla tabella riassuntiva contenuta all'art. 135/22:

	ST (mq)	SF(mq)	V(mq)	P(mq)	Str+vr (mq)
Previsione PRG attuale	13922.00	8060.00	1205.00	1567.00	3090.00
Previsione PRG progetto	13922.00	8060.00	1205.00	1567.00	3090.00

Si evidenzia che le quantità previste per le aree da destinare a standard non cambiano.

CONSIDERAZIONI FINALI

L'intervento progettato completa in maniera razionale la zona, salvaguardando entrambi gli aspetti, pubblico e privato, infatti, seguendo gli originari principi di pianificazione volti alla restituzione di aree pubbliche, si assecondano le esigenze del privato che necessita di spazi sempre più ampi per il soddisfacimento crescente della domanda di messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi.

L'analisi del sito e lo studio del contesto hanno mostrato coerenza con il progetto in esame, l'inserimento urbanistico, supportato da analisi di carattere ambientale, è pienamente realizzabile oltretutto sia sul comparto che sulle aree limitrofe sono previsti usi produttivi e sono presenti siti già avviati pertanto si ritiene che non sussistono impatti o interferenze con le strutture esistenti.

L'espansione dell'azienda prevale sull'impegno alla realizzazione con cessione degli standard in quanto la ditta da anni rappresenta un punto di riferimento nodale per il settore delle costruzioni ed era impossibile pensare ad una delocalizzazione sia per motivi economici (l'area è di proprietà) che logistici visto che aziende operanti nello stesso settore occupano spazi lontani.

L'intervento, nella sua globalità, risulta:

- Attuabile dal punto di vista geologico, geomorfologico, idrogeologico;
- Pertinente in relazione alla mobilità e trasporti in quanto situato in posizione strategica;
- Munito di basso impatto ambientale per il quale sono stati adottati tutti gli accorgimenti di mitigazione ed attenuazione dei fenomeni/matrici;
- Privo di vincoli salvo quello di "tutela dei corsi d'acqua" insistente al margine sud, verso il fiume Tenna, entro il quale è compatibile la realizzazione dello standard
- Compromesso dal punto di vista paesaggistico in quanto inserito in un contesto fortemente antropizzato.

Tanto dovevasi
Fermo lì 31/03/2025

Il tecnico

