

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

Piano Attuativo in Variante al PRG

PREMESSA

L'area oggetto d'intervento è sita in C.da Campglione 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 l'asse longitudinale posto secondo la direttrice Nord-Sud, 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 in quanto destinate a standard.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

La volontà di variare lo strumento urbanistico vigente scaturisce dalla necessità, al momento dell'attuazione dell'area progetto, di rendere esclusiva gran parte della proprietà mantenendo inalterate le quantità degli standard previsti.

La nuova proposta progettuale prevede principalmente una diversa posizione dello standard a parcheggio o meglio la collocazione dello stesso lungo il confine Est in aderenza all'area progetto 62.

Gli accessi al futuro parcheggio avverranno dalla strada di previsione che taglia anche l'APR 62, in continuità con i parcheggi della stessa, attraverso un disegno della viabilità fluido e coerente con tutto il contesto zonizzato.

Parte della viabilità prevista dal vigente PRG all'interno dell'APR 82, nella nuova previsione, coinciderà con le corsie di manovra del parcheggio, le superfici previste in sede di stesura del PRG saranno mantenute inalterate da questo piano attuativo.

Lo standard "V" - Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco – rimarrà nella stessa posizione originaria nonché di superficie immutata.

Il proponente svolge attività industriale pesante incompatibile con il carattere pubblico previsto dal vigente PRG pertanto la nuova progettazione separa le attività confinando quella pubblica in maniera sicura e riservata così come altrettanto riservata diventerà la porzione rimanente per la conduzione dell'attività.

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 presenti.

La presente relazione, parte integrante della variante urbanistica, è resa per meglio chiarire gli aspetti già ampiamente esplicitati sulla documentazione contenuta nel PAUR ovvero la procedura unica che autorizzerà l'intervento privato di messa in riserva e recupero di rifiuti inerti non pericolosi e che costituisce variante urbanistica ai sensi dell'Art 208 Dlgs 152/2006; per quanto sopra si allega tabella riepilogativa delle superfici ricadenti nelle rispettive zone evidenziando il carattere privato del sito produttivo, la sua strada di accesso e l'inalterata superficie destinata a standard.

FOGLIO	PORZIONE	PARTICELLE	Superfici CATASTALI TOTALI	Superfici PORZIONI RICADENTI IN APR 82	Superfici PORZIONI RICADENTI IN APR 82 distinte per zone			PROPRIETA'
					STANDARD da cedere	AREE PRIVATE	STANDARD ESISTENTE Strada pubblica ingresso da Via Malintoppi	
38		369	1680.00 mq	1680.00 mq	1250.00 mq	430.00 mq	—	DITTA MANDOLESI
		370	2350.00 mq	2350.00 mq	1330.00 mq	1020.00 mq	—	
		371	1130.00 mq	1130.00 mq	1050.00 mq	80.00 mq	—	
		278	2180.00 mq	2180.00 mq	1910.00 mq	270.00 mq	—	
		282	240.00 mq	240.00 mq	—	240.00 mq	—	
		368	50.00 mq	50.00 mq	50.00 mq	—	—	
		35	2370.00 mq	2370.00 mq	—	2370.00 mq	—	
		312	172.00 mq	172.00 mq	—	172.00 mq	—	
	X	528	255.00 mq	26.00 mq	—	26.00 mq	—	
	X	531	3190.00 mq	2010.00 mq	—	2010.00 mq	—	
	X	532	3663.00 mq	800.00 mq	—	800.00 mq	—	
		408	84.00 mq	84.00 mq	—	—	84.00 mq	COMUNE DI FERMO
	X	407	41.00 mq	27.00 mq	—	—	27.00 mq	
	X	411	32.00 mq	27.00 mq	—	—	27.00 mq	
		409	14.00 mq	14.00 mq	—	—	14.00 mq	
	X	314	310.00 mq	84.00 mq	—	—	84.00 mq	
	X	322	665.00 mq	36.00 mq	—	—	36.00 mq	
	X	619	3086.00 mq	642.00 mq	—	642.00 mq	—	SANTARELLI + altri
		TOTALE		13922.00 mq	5590.00 mq	8060.00 mq	272.00 mq	
				SUP. TERRITORIALE	SUP. Parcheggio SUP. Strada SUP. Verde	SUP. FONDIARIA	SUP. Strada	

Tanto dovevasi
Fermo li 31/03/2025

Il tecnico

