


COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

3° SETTORE - Gestione, Governo, Valorizzazione del Territorio e delle Infrastrutture
 U.O.C. Pianificazione Territoriale e Cartografia

Addi, _____

Prot.n. _____

AI SINDACO
Goffredo Baldoni
ALL'ASSESSORE all'URBANISTICA
Clemente Rossi
**oggetto: Variante Parziale al PRG per SAT B1-ZUT 1-Sottozona C ed E (via Marconi) -
 Proposta di Controdeduzione alla osservazione presentata e Adozione
 Definitiva.**

Il Consiglio Comunale, con la delibera n° 100 del 29/11/2016 ha adottato la "Variante Parziale al PRG per SAT B1-ZUT 1-Sottozona C ed E (via Marconi)".

Ai sensi della vigente normativa urbanistica la suddetta delibera è stata pubblicata all'Albo Pretorio Comunale a far data dal 22/12/2016, affinché gli interessati potessero presentare entro i 60 giorni successivi le loro osservazioni.

Come risulta dal certificato prot. 1326 del 01/03/2017 è stata presentata entro i termini prescritti una sola osservazione, quella della ditta Trozzi Autodemolizioni s.r.l. avente sede in Falconara M.ma in via G. Marconi 118, pervenuta il 17/02/2017 e registrata al Protocollo Generale in pari data col n° 6142.

La variante adottata ha inserito l'intera proprietà di questa ditta, oggi utilizzata per l'attività di autodemolizione, nella unità area 45 per la quale è previsto che all'atto della dismissione dell'attività valgano le norme generali della Sottozona C, con destinazione d'uso commerciale/direzionale.

Con l'osservazione viene chiesto di:

- stralciare dalla unità area 45 il mappale 1373 (Fg. 10), confinante con via La Costa, costituente ai sensi della variante parte dell'area S3, AUS da cedere al comune, con specifica destinazione a parcheggio;
- prevedere che la stessa particella costituisca una nuova unità area ad uso esclusivamente residenziale, con una propria quota di AUS localizzata lungo la strada;
- compensare la riduzione di superficie di AUS per l'unità area 45 ampliando la parte di area S3 situata a monte, a ridosso dello svincolo delle strade statali.

L'osservazione è stata valutata dall'Ufficio, verificando le conseguenze di un suo accoglimento sulla dotazione minima di AUS prevista dalla legge per la Sottozona C, giungendo alle conclusioni di seguito riportate che vengono sottoposte all'Amministrazione Comunale per andare alla adozione definitiva della variante in oggetto.

- a) Lo stralcio dalla unità area 45 e la formazione di una nuova unità area sul mappale 1373 non pongono problemi al dimensionamento totale della Sottozona C riguardo l'incremento del carico insediativo, dato che questo si configura in n° 11 abitanti in più (217 contro i 206 della variante) per cui permarrrebbe in ogni caso una notevole riduzione del carico insediativo rispetto al PRG, che ne prevedeva 460.
- b) La nuova unità area sarebbe svincolata dalla dismissione dell'attività di autodemolizione e potrebbe essere attuata con proprio p.p.a/p.p.c direttamente, una volta approvata la variante,

\\GAIA\Urb Cartografia\Prg 1999\varianti parziali\VARIANTE via MARCONI ZUT1-SATB1\Atti
 Amministrativi\2^ADOZIONE\RelazioneGC.doc



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

3° SETTORE - Gestione, Governo, Valorizzazione del Territorio e delle Infrastrutture
U.O.C. Pianificazione Territoriale e Cartografia

Addi, _____

Prot.n. _____

consentendo così una migliore e più celere attuazione degli interventi urbanistici nella Sottozona C.

- c) Problematico risulta invece lo spostamento delle AUS per l'unità area 45 a compensazione proposto nell'osservazione, dato che la porzione di S3 già individuata dalla variante a ridosso dello svincolo delle statali è destinata a spazio pubblico attrezzato e non a parcheggio, come l'area localizzata dalla variante sul mappale 1373; verrebbe meno in tal caso, infatti, la dotazione minima di parcheggi prescritta dalla normativa vigente (0,80/2 mq rispetto alla SUL realizzabile).

Pertanto, ove l'Amministrazione Comunale si esprimesse in accoglimento dello stralcio dalla unità area 45 del mappale 1373 per costituire una nuova unità area con destinazione residenziale, l'Ufficio propone di provvedere al soddisfacimento dello standard di parcheggi per la Sottozona C ampliando di almeno mq 1440 la porzione di S3 già destinata dalla variante a parcheggi, di mq 391,96, localizzata lungo la strada di accesso al lotto.

Il Titolare UOC Pianificazione Territoriale e Cartografia
arch. Maria Alessandra Marincioni

Il Funzionario Tecnico
geom. Claudio Molinelli

IL DIRIGENTE 3° SETTORE
ing. Stefano Capannelli

Allegati:

- *Documento recante il calcolo e la verifica del fabbisogno di standard nel caso di accoglimento dell'osservazione e ipotesi di localizzazione standard a parcheggio nella UA 45.*
- *Scheda osservazione.*
- *Proposta di delibera.*