



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

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

Prot.n. _____

All'Assessore all'Urbanistica
Dott. Clemente Rossi

E p.c.

Al Segretario Generale
Dott.ssa Rossella Bartolini

SEDE

Oggetto: Proposta preliminare di SUAP in variante al PRG per la localizzazione di un'attività di ricovero automezzi - via Adriatica 17/19 - Falconara M. – **Ditta CAF Cooperative Autotrasportatori Falconara e dalla Società Immobiliare Transomnia.**

Documento istruttorio e richiesta di parere preventivo alla Giunta Comunale

In data 14/12/2017 è stata acquisita al SUAP (nota Prot. n° 46786 del 14/12/2017) la richiesta di parere preliminare sulla proposta progettuale presentata dalla CAF Cooperative Autotrasportatori Falconara e dalla Società Immobiliare Transomnia per la localizzazione di una attività di ricovero automezzi in via Adriatica 17 e 19. Tale istanza è stata trasmessa alla scrivente U.O.C. in data 15.12.2017 prot. 7919.

Le motivazioni che hanno portato le Società CAF Cooperative Autotrasportatori Falconara e Immobiliare Transomnia alla presentazione della proposta progettuale, scaturiscono dalla necessità di individuare nel territorio di Falconara Marittima un'area idonea ad accogliere il tipo di attività svolta dalla suddetta società, a seguito dell'esproprio di una parte dell'area oggi utilizzata per tale attività, da parte di RFI per la realizzazione del "By-pass ferroviario" al fine di poter proseguire l'attività di autotrasporto.

L'area è stata individuata in quanto ad assoluta facilità di collegamento con le principali infrastrutture viarie. Tali condizioni costituiscono la motivazione della richiesta di parere preventivo alla Giunta Comunale per la realizzazione dell'intervento che risulta essere in variante al P.R.G. e pertanto necessiterà dell'attivazione del S.U.A.P. in variante agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010. Di seguito vengono definite le caratteristiche di massima del progetto desumibili dalla documentazione pervenuta, oltre alle norme urbanistiche relative alla zona in oggetto.

Consistenza dell'intervento

Dalla documentazione presentata si evince che: l'intervento "interesserà un area con una superficie totale di circa 23500 mq indispensabile a sopperire al fabbisogno di ricovero mezzi creatosi a seguito dell'esproprio ad opera di RFI.

L'area consentirà lo stazionamento di circa 100 automezzi con i relativi spazi di manovra.

Nell'area insiste anche un capannone ad uso officina con relativi uffici di circa 600 mq (superficie coperta) che potrebbe ospitare in un futuro la nuova sede e le attività connesse attualmente presenti nell'area di in via Fiumesino .

Le aree esterne sono già pavimentate parte in asfalto parte in misto cementato e stabilizzato, mentre l'attuale mappale 403 risulta ancora totalmente permeabile (terreno vegetale), inoltre a confine con il mappale 331 è presente un fosso di scolo (reliquato mapp 616) che sarà oggetto di tombatura come già realizzata per il resto della sottozona F, previa autorizzazione del servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio della Regione Marche.

L'attività della CAF è quindi classificata come **attività di servizio** diretta ai propri soci artigiani ed in quanto tale, potrebbe essere assimilata all'uso "**d - attività produttiva di servizio, direzionale e terziaria**" previsto all'art.31 delle NTA del PRG. Relativamente all'utilizzo degli immobili, essi saranno adibiti a uffici della ditta CAF (**uso d1**) e ad officina (**uso c10**)

Rispetto alle aree di pertinenza degli immobili, esse saranno destinate a piazzale e verranno utilizzate dai soci come sosta notturna dei propri mezzi durante la inattività e pertanto definito come uso **p6 – Deposito a cielo aperto, deposito mezzi, rimesse di veicoli, autorimesse e altre att. Industriali: (DM 02/03/87 lett. C punti 1,2,7,14,19,22).**



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

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

Normativa urbanistica vigente

L'immobile e l'area individuati per la delocalizzazione, ricadono sensi del PRG' 99 approvato con delibera C.P. n. 96 del 23.06.03, nell'Ambito Territoriale Omogeneo "B" – Sub Ambito Territoriale "B3" – Zona Urbana di Trasformazione "1" –sottozona "F" normata dal relativo Foglio Normativo di Zona e dall'art. 26 delle NTA, Zona definita, ai sensi del DM 1444/68, come zto "B - Completamento".

Per tale ambito il PRG prevede l'attuazione tramite strumento indiretto (Piano Particolareggiato), con i seguenti indici, parametri destinazioni d'uso e normativa specifica:

- V (volume) = esistente
- U.T. (indice di utilizzazione territoriale mq/mq) = esistente
- H (altezza massima edifici) = H 12 ml
- D.C. (distanza dai confini) = 5 ml
- D.S. (distanza dalle strade) = 20 ml
- Usi :
 - c – Commercio, pubblici esercizi e artigianato di servizio**
 - c1: Attività diffuse compatibili con la residenza con S. di Vendita <250 mq (esercizi di vicinato)
 - c2: Medie strutt. inf. di att. compatibili con la residenza con S. di Vendita da 251mq a 900 mq
 - c3: Medie strutt. sup. di att. compatibili con la residenza con S. di Vendita da 901mq a 2500 mq
 - c6: Abitazioni temporanee (ricettivo: alberghi, pensioni, camere d'aff. per turismo, residence)
 - c10 Artigianato di servizio:
 - s – Servizi collettivi a carattere sociale**
 - s4: Sport
 - s5: Ricreativo-culturale
 - s9: Autorimessa per parcheggio pubblico
 - d – Attività produttiva di servizio, direzionale terziaria**
 - d1: Uffici, studi professionali, agenzie (assicurazioni, turismo, tecnologie, agenzie bancarie) aziende di servizi e intermediatori dei trasporti (questi ultimi possono avere sede nelle ZUD, nelle ZUR e nelle ZUT con destinazione esclusivamente o prevalentemente residenziale a condizione che tale uso non venga associato all'uso p6)
 - d2: Attività fieristica
 - v – Spazi a prevalenza verde**
 - v3: Parcheggi in superficie
 - v6: Uso decorativo del verde
- Sottozona "F": l'eventuale coinvolgimento degli edifici esistenti in sottozona all'interno del progetto programma comporterà l'acquisizione di una quota premiale pari al 50% del Ve. L'intervento è finalizzato alla sola dismissione delle attività esistenti e loro riconversione in usi compatibili con gli obiettivi di APU. If max = 3 mc / mq

L'intervento proposto **contrasta parzialmente** con il vigente PRG sia per la modalità attuativa che per l'uso p6 che non è presente nella sottozona F. Pertanto il proponente intende ricorrere all'attivazione del S.U.A.P. in variante agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010

Vincoli insistenti sull'area

L'area d'intervento ricade parzialmente all'interno della fascia di rispetto stradale – 30mt.
L'intervento proposto non contrasta con le limitazioni di cui sopra.

Rapporto tra l'intervento e gli strumenti sovraordinati

P.P.A.R. : l'intervento non ricade all'interno di ambiti di tutela del P.P.A.R.

P.T.C.: l'intervento ricade all'interno dell'Ambito Territoriale "V" del PTC delle Pianure e dei Terrazzi Alluvionali

P.A.I. : l'intera area non ricade in ambito P.A.I.

Elementi di contrasto con il vigente Piano Regolatore Generale

L'intervento proposto **contrasta** con la normativa urbanistica vigente per i seguenti aspetti:

- **modalità attuativa:** viene prevista una **attuazione di tipo diretto**, senza quindi la previa redazione di un piano particolareggiato relativo alla Sottozona F come previsto dal foglio normativo di zona del P.R.G.
- **destinazione d'Uso:** nella Sottozona F non è prevista la **destinazione uso p6** – Deposito a cielo aperto, deposito mezzi, rimesse di veicoli, autorimesse e altre att. Industriali: (DM 02/03/87 lett. C punti 1,2,7,14,19,22).



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

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

Requisiti per la fattibilità dell'intervento

Trattandosi di progetto in variante al PRG, corre l'obbligo di ottenere, prima della adozione (cioè prima o contestualmente alla Conferenza dei Servizi decisoria) i seguenti **pareri obbligatori**:

- parere di compatibilità geomorfologica (ex art. 13 Legge 64/74);
- parere di compatibilità ed invarianza idraulica di cui alla D.G.R. 53/2014 in accordo alla L.R. 22/2011, da rendersi da parte della Autorità Idraulica sulla base della documentazione e asseverazione del proponente.

Inoltre trattandosi di variante urbanistica andrà **valutata la necessità di verifica di assoggettabilità alle procedure VIA e VAS.**

Conclusioni

Alla luce di quanto sopra l'intervento può essere unicamente richiesto tramite la **procedura dello Sportello Unico per le Attività Produttive** secondo le modalità di cui all'**art. 26 quater della L.R. 34/92** (Progetti inerenti al SUAP comportanti la variazione dello strumento urbanistico) **attuative dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010** e s.m.i., secondo il quale *"Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli 14 e 14 quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al sindaco ovvero al Presidente del Consiglio Comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile. Gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste al presente comma, sono avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità previste all'art. 15 del testo unico delle disposizioni legislative in materia edilizia di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380."*

Il presupposto per l'attivazione di tale procedura, ovvero l'unicità dell'area per la realizzazione dell'intervento, è giustificata dalla posizione strategica del lotto, in quanto ubicato in un'area lontana dalle zone edificate residenziali, con assoluta facilità e comodità di accesso e collegamento con i vicini caselli autostradali, raggiungibili senza attraversare zone urbane in quanto servito dalla SS.16 Adriatica e vicino allo svincolo della superstrada SS76, condizione che costituisce un punto cardine e di forza dell'intervento.

Soggetti aventi titolo a richiedere il SUAP in Variante al PRG

La richiesta di Permesso Unico (SUAP) in Variante al PRG dovrà essere presentata e sottoscritta congiuntamente dalla Ditta interessata alla realizzazione e all'esercizio dell'attività (**Ditta CAF Cooperative Autotrasportatori Falconara**) e dai proprietari dell'area interessata dal progetto come da "assetto proprietario" dichiarato dal richiedente nella istanza.

Parere preliminare della Giunta Comunale

Visto il ruolo dell'organo politico definito dall'art. 8 del citato DPR, la prassi consolidata assunta da questo Comune è quella di sottoporre l'iniziativa del proponente il SUAP in Variante al PRG, a preventivo parere della Giunta Comunale.

Ove questa si esprima favorevolmente, lo scrivente Ufficio procederà a redigere apposito atto di indirizzo da sottoporre alla Giunta comunale.

L'Istruttore Direttivo Tecnico

Arch. Manuela Veschiatti

Il Titolare della U.O.C. Pianificazione Territoriale e Cartografia

Arch. Maria Alessandra Marincioni

Il Dirigente del 3° Settore
Ing. Stefano Capannelli



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

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

Allegati:

- 1) Istanza del proponente (Prot. n° 7919 del 15/12/2017)
Relazione descrittiva
elaborati grafici:
 - tav1 stralcio di PRG e nuovo tracciato RFI
 - tav2 stralcio progetto RFI "nodo di Falconara" interventi sulla SS16 Adriatica
 - tav3 individuazione catastale e proprietà
 - tav4 planimetria generale di progetto
- 2) Stralcio del PRG vigente con individuazione dell'area di intervento e Fogli normativi di Zona