



Frittelli Maritime Group

FRITTELLI MARITIME GROUP S.P.A. 60121 ANCONA
Lungomare Vanvitelli, 18 info@fmg.eu www.fmg.eu
Capitale Sociale €2.550.000 REA AN 104524 Iscr. Reg.
Impr. An CF e P.IVA 01023760422

Ciò che emerge dalla documentazione ostesa è che tale domanda nulla ha a che vedere, anche per il criterio con cui è stata impostata, con qualsivoglia parametro riconducibile al concetto di intermodalità che non può di certo ritenersi connesso all'attività dichiarata, ovvero la "sosta di automezzi e rimorchi".

Appare peraltro fortemente dubbia la compatibilità dell'attività svolta da Transport Service con il vigente Piano Regolatore Portuale e con gli altri Piani Urbanistici, stando all'interpretazione che si offre con l'allegata relazione asseverata con cui l'ing. Moreno Paciaroni ha offerto una più puntuale interpretazione degli stessi.

In consonanza con la regola della concorsualità ispirata dall'art. 37 cod.nav. e pur al cospetto della concomitanza delle domande, l'AdSP, a parere di chi scrive, in un contesto ampiamente caratterizzato dall'assoluta carenza di aree, risulta essere obiettivamente confliggente con le regole della massima funzionalità delle scarse opere infrastrutturali presenti, adottare modalità competitive per la selezione dei concessionari, tra un operatore ex art. 16 L. 84/94 ed un soggetto estraneo alla portualità.

Del resto, l'art. 37 cod. nav. prevede che nel caso di più domande di concessione, "è preferito il richiedente che offra maggiori garanzie di proficua utilizzazione della concessione e si proponga di avvalersi di questo per un uso che, a giudizio dell'amministrazione, risponda ad un più rilevante interesse pubblico".

*** **

Alla luce di tutto quanto sopra esposto ed argomentato, Frittelli Maritime Group S.p.A. chiede che, in piena applicazione dell'art. 37 cod. nav., sia emesso provvedimento concessorio in Suo favore senza che sia posto in essere il procedimento competitivo.

Si allega relazione asseverata.

FRITTELLI MARITIME GROUP SPA

Il Direttore Generale

Marco Suardi

¹ Sosta di automezzi e rimorchi.

Divisione Passeggeri
Tel. 071.50211621 ca.
Fax 071.202296
Stazione Marittima
Tel. 071.50211220
Fax 071.2072601

Divisione Ro-Ro Merci
Tel. 071.50211621
cargo@fmg.eu
Divisione Containers
Tel. 071.2270501
Fax 071.2270500

Divisione Amministrazione
Tel. 071.2270461
Fax 071.2270450
Divisione Agenzia M.ma
Tel. 071.2270551
Fax 071.2270550

Sede Operativa Ravenna
48100 Ravenna (RA)
Circ. Piazza d'Armi, 74
Tel. 0544.67144
Fax 0544.67426
Info.nv@fmg.eu



Oggetto: usi consentiti sull'area L del Compendio Ex Tubimar del porto di Ancona.

Per l'area in oggetto le Norme urbanistiche vigenti prevedono quanto segue:

P.R.G. - Porto - ZT 26 - art.65 - uso U3/3

Comprende tutte le attività connesse all'uso commerciale del porto, la cantieristica navale, le attrezzature per la pesca, le industrie connesse al porto.

Oltre agli spazi per lo svolgimento diretto delle attività di cui sopra (spazi di movimentazione delle merci, magazzinaggio, depositi a cielo aperto), sono compresi gli spazi:

- per attività di organizzazione e di gestione del porto (direzionali, amministrative, commerciali, di gestione del personale)
- per attività volte a produrre e/o formare l'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, servizi di software, ecc.)
- per il soddisfacimento delle esigenze degli operatori portuali (produzione e consumo del cibo, attività sociali, socio/sanitarie).

P.P.E. del Porto - Art.4 - Ampliamento nuovo porto commerciale - sub Area A (art.4)

L'area è prevalentemente destinata al **traffico di container e merci varie**.

Le attività consentite riconducibili all'uso U3/3 – Porto, sono:

- **stoccaggio**
- **smistamento**
- **manipolazione**
- **deposito**
- **direzione, amministrazione e controllo.**

Le opere edilizie e infrastrutturali ammesse riconducibili all'uso U3/3 – Porto, sono:

- mezzi meccanici per il carico e scarico delle merci;
- magazzini;
- depositi;
- capannoni;
- officine di riparazione;
- uffici;
- spazi di transito e sosta degli automezzi;
- opere stradali;

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Moreno Paciaroni
Via Palestro 48, 60122 Ancona (AN)

- parcheggi;
- opere ferroviarie;
- servizi.

Da quanto sopra si evince che gli usi consentiti sull'area sono esclusivamente quelli di **stoccaggio, smistamento, manipolazione, deposito, direzione, amministrazione e controllo di container e merci varie** e che tali usi si possono mettere in atto attraverso una serie di interventi edilizi che comprendono, tra quelli sopra elencati, anche "spazi di transito e sosta degli automezzi" e "parcheggi".

Risulta pertanto chiaro che non sono previsti usi riconducibili a "spazi di transito e sosta degli automezzi" e a "parcheggi" e che tali definizioni non sono altro che mere opere edilizie eventualmente necessarie allo svolgimento degli usi che le Norme Tecniche di Attuazione prevedono per l'area de quo.

Si allegano alla presente le Norme Tecniche di Attuazione sopra menzionate (art. 4 del P.P.E. del Porto).

Ancona, li 09/05/2022



ART. 4	AMPLIAMENTO NUOVO PORTO COMMERCIALE
<i>CARATTERISTICHE PRINCIPALI DELL'AREA</i>	
<p>St = 251.530 mq Sf = 234.080 mq Ife = 3,82 mc/mq V = 894.800 mc Se = 168.790 mq</p> <p>L'area, localizzata nel cuore dell'intero ambito portuale, investe la parte nord dell'ex area ZIPA (Zona Industriale Portuale di Ancona). Confina a nord e a est con l'area "Nuovo Porto Commerciale"; a ovest è delimitata dal fosso Conocchio, a sud dall'area "Polo di Servizi Urbani". Attualmente essa ospita attività industriali e artigianali, attività commerciali e logistiche e servizi tecnologici. Contempla, inoltre, alcune aree dismesse.</p> <p>L'area è destinata alle attività previste per il contiguo Nuovo Porto Commerciale, in vista dello sviluppo programmato del traffico marittimo.</p>	
<i>USI DEL TERRITORIO</i>	
<p>L'area "Ampliamento Nuovo Porto Commerciale" è prevalentemente destinata al traffico di container e merci varie.</p> <p>Le attività consentite riconducibili all'uso U3/3 – Porto, sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stoccaggio; - smistamento; - manipolazione; - deposito; - direzione, amministrazione e controllo. <p>Le opere edilizie e infrastrutturali ammesse riconducibili all'uso U3/3 – Porto, sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mezzi meccanici per il carico e lo scarico delle merci; - magazzini; - depositi; - capannoni; - officine di riparazione; - uffici; - spazi di transito e sosta degli automezzi; - opere stradali; - parcheggi; - opere ferroviarie; - servizi. <p>È vietata ogni nuova attività che non sia coerente con le sopraindicate tipologie consentite. Sono altresì vietati nuovi impianti per attività incompatibili con gli usi delle opere ammesse.</p> <p>Per gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante, soggetti agli adempimenti di cui agli artt.6 e 8 del Dlgs 334/99 così come specificati dalle deliberazioni della Regione Marche, è consentita la sola manutenzione ordinaria e straordinaria ad eccezione di interventi di messa in sicurezza degli impianti.</p> <p>Alla cessazione di tali attività, attualmente in essere, gli usi consentiti sono quelli previsti nelle specifiche subaree</p> <p>Una quota massima complessiva del 30% della sub-area A può essere utilizzata per attività industriali della cantieristica navale con i seguenti usi: U3/1 (artigianato produttivo, industria); U4/10 (magazzini) e U3/2 (depositi a cielo aperto).</p>	

PRESCRIZIONI TECNICHE

Nuove edificazioni con altezza massima (H max) pari a 15 m, fatta eccezione per le attrezzature tecniche o di controllo, sono consentite solo per i servizi portuali. Le nuove destinazioni d'uso sono consentite solo per servizi portuali.

Per i volumi esistenti è ammessa la manutenzione straordinaria.

Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = U_{fe}$

Altezza massima degli edifici (H max) = 15 m

Per il sito distinto al catasto fabbricati al Foglio n. 6 particella 881 e Foglio 11 particelle 4,5,6,7,85 (area ex Bunge Italia s.p.a.) individuato cartograficamente nella tav. A.3.1 e A.3.2., Il documento di "Analisi di Rischio sito specifica" ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. n. 152/06 s.m.i., approvato con Det. Dir. Comune di Ancona n. 992 del 16/05/2013, ha rilevato il superamento dei limiti delle concentrazioni di rischio (CSR).

Qualora il sito sia interessato da eventuali demolizioni delle strutture presenti, comprese le fondazioni, si dovrà procedere alla caratterizzazione delle matrici suolo e sottosuolo interessate da tale attività.

DISCIPLINA CONCERTATA PER L'ACQUISIZIONE DELLE AREE ZIPA FINALIZZATE ALLE ESIGENZE DEL TRAFFICO MARITTIMO E PORTUALE

Art. 4.1

1. l'area in oggetto è articolata in due sub-aree (A e B) come riportato nell'allegato grafico.
2. Nella sub-area A qualora il Comune d' intesa con l'Autorità Portuale non dovesse raggiungere l'accordo con i privati per l'acquisizione dell'area nel termine di due anni, si procederà all'apposizione, agli immobili interessati, della misura dell'inedificabilità assoluta preordinata all'espropriazione.
3. Nella sub-area B è consentito il mantenimento degli usi e delle cubature esistenti. Al soggetto proprietario; qualora intendesse realizzare servizi connessi all'attività portuale (U3/3), sarà consentita un'edificazione con un volume fino al 20 % superiore al valore attuale.

Da "frittellimaritime@pec.fedespedi.it" <frittellimaritime@pec.fedespedi.it>

A "AutoritaPortuale" <segreteria@pec.porto.ancona.it>

Data giovedì 12 maggio 2022 - 15:43

Domanda di rilascio concessione area di mq 6.841 - complesso ex Tubimar - Relazione ex art. 37 cod. nav.

Si prega di prendere visione della documentazione allegata.

Distinti saluti.

FRITTELLI MARITIME GROUP SPA

Allegato(i)

FMG_Relazione ex art. 37 cod. nav. area L_ADSP_12.05.2022.pdf (75 KB)

relazione ex Tubimar.pdf (2192 KB)