



# COMUNE DI ANCONA

## Assessorato all' Urbanistica

# P.P.E. del Porto di Ancona in variante al P.R.G. vigente

(L.R. 5 AGOSTO 1992 N° 34)

<i>Coordinamento:</i>	Alberto Lacava
<i>Pianificazione territoriale e urbanistica:</i>	Veziro De Lucia, Alberto Lacava, Paolo Maria Ceschel, Piero Bertucci, Georg Josef Frisch, Andrea Giura Longo, Alessandro Abaterusso
<i>Pianificazione portuale:</i>	Alberto Noli, Renato Marconi, Leopoldo Franco, Paolo Turbolente, Vittoria Biego, Tiziana D'Atria, Giancarlo Milana
<i>Viabilità e traffico:</i>	Tito Berti Nulli, Luciano Governatori
<i>Analisi economica:</i>	Maurizio Di Palma, Claudio Mazziotta
<i>Beni culturali e storici:</i>	Marisa Bonfatti, Alessandra Panzini, Stefania Sebastiani (archeologa)
<i>Problematiche della valutazione ambientale:</i>	Francesco Karrer
<i>Quadro giuridico - amministrativo:</i>	Paolo Urbani

Il Dirigente del Servizio  
Pianificazione Urbanistica Generale  
Ing. Sauro Moglie

L' Assessore all'Urbanistica  
Dott. Gianni Giaccaglia

Il Sindaco  
Fabio Sturani

Aggiornamenti:  
Determina Dirigenziale 992 del 16/05/2013  
Deliberazione C.C. n. 102 del 23/11/2015  
Deliberazione C.C. n. 14 del 31/01/2017  
Deliberazione C.C. n. 126 del 21/12/2017  
Deliberazione C.C. n. 100 del 30/11/2018  
Deliberazione C.C. n. 94 del 13/09/2021  
Deliberazione C.C. n. 7 del 21/02/2024  
Deliberazione C.C. n. 18 del 16/03/2026

## Norme Tecniche di Attuazione

data: aprile 2026

## *GRUPPO DI LAVORO*

**Coordinamento:** Alberto Lacava - **Pianificazione territoriale, urbanistica ed ambientale:** Vezio De Lucia, Alberto Lacava, Paolo Maria Ceschel, Piero Bertucci, Georg Frisch, Andrea Giura Longo, Alessandro Abaterusso - **Pianificazione Portuale:** Alberto Noli, Renato Marconi, Leopoldo Franco, Paolo Turbolente, Vittoria Biego, Tiziana D'Atria, Giancarlo Milana – **Viabilità e traffico:** Tito Berti Nulli, Luciano Governatori, Antonio Federici - **Analisi economica:** Maurizio Di Palma, Claudio Mazziotta - **Beni culturali e storici:** Marisa Bonfatti, Alessandra Panzini, Stefania Sebastiani (archeologa) – **Problematiche della valutazione ambientale:** Francesco Karrer - **Quadro giuridico-amministrativo:** Paolo Urbani.



## INDICE

<b>Parte Prima: disciplina generale</b>	<b>3</b>
<b>Parte Seconda: disciplina delle aree</b>	<b>8</b>
<b>Parte Terza: disciplina degli interventi sugli edifici esistenti</b>	<b>32</b>

### PARTE PRIMA: DISCIPLINA GENERALE

#### ART.1

- 1 Il piano per lo sviluppo del porto di Ancona, è redatto ai sensi dell'art.5 della legge 28 gennaio 1994 n.84 e degli artt. 31 e 34 della L.R. Marche 5 agosto 1992 n.34, giusto protocollo d'intesa tra Comune di Ancona e Autorità portuale sottoscritto il 31 luglio 1998.
- 2 Le norme che seguono e le tavole ad esse correlate costituiscono il Piano Particolareggiato Esecutivo del Porto, di seguito denominato PPE, redatto ai sensi degli artt. 31 e 34 della L.R. Marche 5 agosto 1992 n.34 e successive modificazioni.
- 3 Le presenti norme prevalgono su qualunque altro elaborato del piano.
- 4 Il perimetro di competenza del PPE riguarda le aree individuate nella Tavola a.3.
- 5 Il PPE, nella parte seconda della presente normativa, detta prescrizioni relativamente alla disciplina de:
  - le destinazioni d'uso delle singole aree;
  - le funzioni principali dei moli in riferimento all'attracco, al carico e scarico delle merci, al movimento passeggeri;
  - le funzioni relative all'attività peschereccia e all'attività di diporto;
  - le tipologie edilizie costruttive ammesse, le relative destinazioni d'uso e le precisazioni planovolumetriche;
  - gli interventi di demolizione e/o ricostruzione;
  - gli interventi di recupero e restauro dell'edificato e delle preesistenze culturali;
  - gli interventi relativi alla dotazione di servizi urbani;
  - gli interventi e le relative modalità attuative nelle sub-aree.

Il piano si articola nelle seguenti aree:

- Porto Storico;
- Nuovo Porto Commerciale;
- Ampliamento Nuovo Porto Commerciale;
- Porto Turistico;
- Porto Peschereccio;

- Cantieri Navali;
- Lato Orientale Molo Nord;
- Cantieristica Minore;
- Produzione di Beni e Servizi;
- Parco Ferroviario;
- Servizi Tecnici;
- Parcheggio Polmone;
- Fronte Mare della Città;
- Polo di Servizi Urbani.

La disciplina di ciascuna area è riportata nella parte seconda delle presenti norme.

- 5 Nelle tavole a.3.1 e a.3.2 è riportata su base aerofotogrammetrica e su base catastale la *Planimetria di Piano* con l'articolazione in aree del piano, la viabilità, la rete ferroviaria, gli interventi sui manufatti esistenti (distinti in esistenti, da restaurare, da ristrutturare e da demolire) nonché l'ingombro massimo della nuova edificazione per le trasformazioni di valenza strategica e di rilevante consistenza volumetrica, compreso l'ingombro delle trasformazioni più rilevanti nel fronte mare. All'esterno degli ingombri massimi indicati, è consentita la nuova edificazione nel rispetto delle prescrizioni tecniche di cui alle norme relative a ogni area. La quantità volumetrica complessiva nelle singole aree non può, in ogni caso, eccedere il tetto massimo indicato nei rispettivi articoli. Per quanto non specificatamente definito nella presente normativa vale la disciplina generale indicata dal P.R.G.
- 6 Le prescrizioni relative alla disciplina degli interventi riguardanti le sub-aree, che costituiscono l'arco del porto storico, sono contenute nelle relative schede. L'attuazione dei progetti d'intervento nelle sub-aree ricadenti nel demanio marittimo è effettuata secondo un ordine di priorità stabilito dall'Amministrazione Comunale e dall'Autorità Portuale. In ogni caso, la priorità assoluta è costituita dall'allargamento delle banchine, come indicato dalle tavole di piano.
- 7 Nella tavola a.4. *Programma di interventi nell'arco del porto storico* e nelle relative schede di sub-area hanno valore prescrittivo le indicazioni contenute nel quadro C – *Prescrizioni progettuali* mentre ha valore indicativo il quadro D degli interventi. Il quadro C di ciascuna sub-area è quindi riportato al termine della normativa di piano relativa all'area di appartenenza della sub-area stessa. Sono inoltre prescrittive le indicazioni che riguardano la demarcazione città-porto, la nuova viabilità, i manufatti da restaurare, i manufatti da ristrutturare, i manufatti da demolire e, quando specificati, gli ingombri massimi e gli allineamenti. Le nuove volumetrie di limitata dimensione non iscritte in un perimetro di ingombro massimo possono essere liberamente collocate all'interno delle sub-aree, ferma restando la quantità indicata. La localizzazione, ove indicata, esprime l'ubicazione di preferenza. L'ubicazione dei parcheggi a raso e multipiano può essere modificata dai progetti unitari di sub-area, ferma restando la superficie minima indicata nelle schede di sub-area. L'articolazione degli spazi pubblici tra spazi pavimentati e non pavimentati, le alberature, i percorsi pedonali devono essere specificati nei progetti unitari

di sub-area. In ogni modo deve essere garantita la messa a sistema dei percorsi pedonali così come indicati sulla tavola e devono essere garantite tutte le connessioni con la città individuate con apposito simbolo.

- 7bis. La realizzazione dei progetti delle sub-aree 2 (viabilità sottomare), 3 (percorso di fruizione ai beni culturali) e 4 (parco storico-archeologico) è subordinata all'allargamento delle banchine dalla numero 8 alla 14. La realizzazione dei progetti delle sub-aree 8 (nuovi servizi passeggeri e terrazza sul mare) e 9 (riqualificazione di via XXIX settembre e lungomare) è subordinata alla realizzazione del collegamento viario tra gli scali di alaggio del Mandracchio e la banchina n. 17.
- 8 Le nuove eventuali connessioni stradali tra il porto e la grande viabilità nazionale e le modifiche agli attuali tracciati ferroviari esterni allo scalo ferroviario in direzione nord potranno essere consentiti solo dopo la dimostrata compatibilità dei progetti con il riassetto dell'area in frana.
- 9 Tutti gli interventi del Prusst, compatibili con il PRG previgente, sono fatti salvi dalle presenti norme qualora vengano presentati i progetti esecutivi, per il rilascio delle autorizzazioni di legge, entro un anno dall'approvazione definitiva di questo piano.
- 10 Il PPE ha durata decennale.
- 10.bis Deve comunque essere garantito il collegamento ferroviario fino alla Fincantieri.

11 Gli elaborati facenti parte integrante del PPE, sono:

- Relazione generale,
- Stralcio NTA del PRG vigente ed in variante
- Norme Tecniche di Attuazione del PPE
- Elaborati grafici come di seguito indicati:
  - a.1.1 Stralcio della mappa catastale con individuazione dell'area di piano;
  - a.1.2 Stralcio della mappa catastale. Individuazione delle aree da espropriare;
  - a.2.1 tav. 7A; PRG vigente;
  - a.2.2 tav. 7O, PRG vigente;
  - a.2.3 tav. 7P, PRG vigente;
  - a.2.4 tav. 7A, PRG in variante;
  - a.2.5 tav. 7O, PRG in variante;
  - a.2.6 tav. 7P, PRG in variante;
  - a.3.1 Planimetria di piano su base aerofotogrammetrica;
  - a.3.2 Planimetria di piano su base catastale;
  - a.4 Programma di interventi nell'arco del porto storico;
  - a.5.1 Reti tecnologiche - Enel;
  - a.5.2 Reti tecnologiche - Gas;
  - a.5.3 Reti tecnologiche - Acqua;
  - a.5.4 Reti tecnologiche - Fognature;
- Relazione geologica;

Costituiscono compendio informativo, senza alcun valore prescrittivo sul piano urbanistico, i seguenti elaborati grafici allegati:

- b.1 Il Piano Regolatore Portuale vigente;
- b.2 Opere marittime al 2012;
- b.3 Assetto degli spazi portuali al 2012.

12 I dati riportati all'interno de: "le caratteristiche principali dell'area", contenute negli articoli della parte seconda delle presenti norme, hanno valore indicativo e non hanno alcun valore prescrittivo;

### 13 Definizioni:

Per quanto riguarda la terminologia utilizzata nelle presenti norme per i parametri urbanistici (superficie territoriale St, superficie fondiaria Sf, indice di utilizzazione fondiaria Uf, indice di fabbricabilità fondiaria esistente Ife) si fa riferimento al capo III, articolo n.8, commi 1, 2, 6 e 8 delle norme del piano regolatore vigente. I parametri edilizi utilizzati (superficie utile Su, volume V, superficie coperta Sc, rapporto massimo di copertura Q, altezza massima degli edifici H max) sono definiti invece al capo III, articolo n.9, commi 1, 2, 5, 6 e 8 delle norme del piano regolatore vigente. In aggiunta, le superfici interrate o fuori terra di un eventuale parcheggio pubblico multipiano non concorrono alla determinazione della superficie utile.

Tutti i parametri indicati nei singoli articoli di norma che descrivono lo stato di fatto delle relative aree, sono stati individuati mediante misurazione a computer sulla base della cartografia fornita dagli uffici tecnici del comune. Pertanto tali parametri descrittivi sono suscettibili a ulteriori verifiche.

14 Il PPE, nella parte terza, contiene la disciplina degli interventi sugli edifici esistenti.

15 La previsione di demolizione della scogliera prospiciente i cantieri minori è da considerarsi indicativa, essendo consentito il parziale mantenimento di un tratto dell'opera esistente ed il suo banchinamento. Competerà ai progetti delle opere definire l'entità della demolizione parziale in modo da non pregiudicare gli obiettivi del piano, nonché l'individuazione e la quantificazione dei banchinamenti.

16 Sono ammessi gli interventi in adeguamento alla disciplina internazionale sulla "SECURITY" (SOLAS e ISPS CODE, disposizioni CISM)"

## PARTE SECONDA: DISCIPLINA DELLE AREE

### ART. 2

### PORTO STORICO

#### CARATTERISTICHE PRINCIPALI DELL'AREA

St = Sf = 181.630 mq

Ife = 0,54 mc/mq

V = 97.200 mc

Sc = 12.150 mq

Il "Porto Storico" è localizzato nella parte nord-orientale dell'intero ambito portuale. Procedendo in senso orario, a partire dall'estremo molo a Nord, il "Porto Storico" investe le seguenti aree a terra:

Area del molo nord sopraccitato;

Area del molo Clementino;

Area del molo Rizzo;

Area del molo Wojtila,

Area del molo Santa Maria;

Area del molo XXIX Settembre.

#### USI DEL TERRITORIO

Si prevede la specializzazione del Porto Storico nel traffico traghetti Ro-Pax.

In relazione al rapporto di integrazione tra il Porto Storico e la città e alla conseguente esigenza di escludere tra i due ambiti barriere doganali, il Porto Storico è destinato al solo traffico Schengen.

Le attività e le opere connesse al traffico traghetti Ro-Pax sono quelle riconducibili all'uso U3/3 – Porto:

A) Attività di banchina

- imbarco e sbarco passeggeri, autoveicoli, TIR;
- carico e scarico.

B) Attività servizi

- direzione, amministrazione e controllo.

Il molo XXIX Settembre, detto "molo trapezoidale", è destinato in parte o in toto ad attività crocieristiche.

Le opere realizzabili e riconducibili all'uso U3/3 – Porto, sono:

A) Attività di banchina

- banchine, attrezzature di ormeggio.

B) Attività servizi

- uffici e servizi essenziali per i passeggeri (biglietteria, sale di attesa, ristoro, servizi igienici...);
- magazzini;
- arredi connessi alla movimentazione;
- spazi di transito e sosta;
- opere stradali.

C) Altri usi purché coerenti, funzionali e strettamente necessari alle attività portuali

- commercio al dettaglio (U4/1);
- pubblici esercizi (U4/4 – le quote di verde previste non sono obbligatorie);
- sedi istituzionali/amministrative (U4/9);
- magazzini (U4/10)
- attrezzature culturali (U4/20)
- attrezzature militari (U4/22)
- parcheggi attrezzati (U4/25)

## NORMA TRANSITORIA

In attesa che siano attivate le strutture doganali in corrispondenza del Nuovo Porto Commerciale, sono ammesse attrezzature doganali alla base del molo trapezoidale per il traffico extra-Schengen.

In attesa del completamento delle opere di grande infrastrutturazione (opere foranee di difesa, banchine rettilinee e piazzali retrostanti) che consentiranno il completo trasferimento delle attività mercantili dal porto storico, è consentita la realizzazione di strutture e manufatti di facile rimozione sul molo Rizzo, strettamente necessarie al servizio e la continuità delle attività portuale, nel rispetto dei parametri edilizi dell'area. A completamento delle opere di grande infrastrutturazione, tali strutture dovranno essere rimosse. Il regime transitorio rimarrà vigente fino al completamento delle opere di grande infrastrutturazione del nuovo porto commerciale, escavo fondali incluso e comprensive di tutte quelle opere necessarie allo svolgimento delle attività commerciali che attualmente si svolgono nel porto storico, nell'ottica del rilancio e sviluppo dello scalo, così come previsto al successivo art.3 delle N.T.A..

## PRESCRIZIONI TECNICHE

Gli interventi ammessi ricadono nelle 3 sub-aree individuate sulla tavola di piano (SA 1, SA 6, SA 8), di cui la sub-area n.6 in comune con l'area "Fronte mare della città" (art. 14). Queste sub-aree sono:

- SA 1. Percorso storico delle mura
- SA 6. Nuovo scalo Vittorio Emanuele II
- SA 8. Nuovi servizi passeggeri e terrazza sul mare

Per ciascuna delle tre sub-aree indicate è stata prediposta una scheda progetto contenente:

- una relazione descrittiva;
- una valutazione quantitativa dello stato di fatto;
- le prescrizioni progettuali;
- un quadro degli interventi.

Inoltre sono state predisposte per ciascuna sub-area tre elaborati grafici contenenti:

- l'individuazione dell'area di intervento;
- la planimetria dello stato di fatto;
- le linee guida per la progettazione.

Oltre alla disciplina di area, le trasformazioni nelle subaree sono subordinate alle prescrizioni contenute nelle relative schede progetto. Le indicazioni contenute nel quadro C – *Prescrizioni progettuali* di ogni scheda hanno valore prescrittivo. La nuova edificazione è consentita solo ed esclusivamente nella misura e nelle funzioni indicate nelle rispettive sub-aree.

La configurazione degli spazi e degli accosti è connessa alla tipologia ed ai volumi di traffico previsti.

Le funzioni connesse all'attività portuale debbono essere allocate all'interno dei volumi esistenti per i quali non è prevista la demolizione. Per il solo manufatto della Stazione Marittima è consentito un aumento di S.U. del 30% con un'altezza massima (H max) pari all'esistente. E' consentita nuova edificazione per una superficie utile massima pari a 3.800 mq da localizzare in non più di tre siti. Altezza max degli edifici è 6,5 m. dal piano banchina.

In sede di progettazione della strada, che collega la viabilità urbana con il cantiere navale, il tracciato stradale previsto nelle tavole di piano potrà essere collocato all'interno della zona disciplinata dal presente articolo, nel caso in cui non fosse autorizzata la demolizione dell'ex-infermeria; ciò subordinatamente alla verifica, ai fini operativi, dello spazio di retrobanchina che risulterà disponibile a seguito dell'avanzamento del fronte mare.

In ogni caso, la realizzazione della strada all'infuori dell'area di sedime del manufatto ex-infermeria è comunque subordinata al completamento dell'intervento di avanzamento di cui sopra.

## SUB-AREA 1

### PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Oltre alla normativa di area, il progetto di subambito deve rispettare le seguenti prescrizioni:

<b>a. Prescrizioni funzionali</b>	
Funzioni ammesse	Servizi turistici e pubblici esercizi

<b>b. Prescrizioni quantitative</b>	
Superficie utile lorda massima	300 mq
Numero massimo di piani fuori terra	1
Altezza massima degli edifici alla linea di gronda	5

<b>b. Prescrizioni morfologiche</b>	
Edifici storici	gli interventi devono seguire i criteri del restauro filologico
Edifici da demolire	quelli indicati nella scheda e successivo ripristino dei luoghi

## SUB-AREA 6

ANNULLATA

## SUB-AREA 8

### PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Oltre alla normativa di area, il progetto di subambito deve rispettare le seguenti prescrizioni:

<b>a. Prescrizioni funzionali</b>	
Funzioni ammesse	attività di servizio per il traffico passeggeri, pubblici esercizi, parcheggio

<b>b. Prescrizioni quantitative</b>	
Superficie utile lorda massima	1.800 mq
Superficie minima di parcheggi pubblici	2.500 mq
Numero massimo di piani fuori terra	1 + tetto a giardino
Altezza massima degli edifici alla linea di gronda	6,5 m

<b>c. Prescrizioni morfologiche</b>	
Perimetro di concentrazione volumetrica	la nuova edificazione è ammessa soltanto all'interno del perimetro di concentrazione volumetrica
	Una parte delle volumetrie può essere realizzata sul tetto a giardino senza compromettere la vista sul porto da via XXIX Settembre
	Il tetto a giardino deve garantire la connessione con via XXIX Settembre e la discesa sulle banchine da Chio

**ART. 3****NUOVO PORTO COMMERCIALE***CARATTERISTICHE PRINCIPALI DELL'AREA*

$St = Sf = 486.020 \text{ mq}$

$I_{fe} = 0,78 \text{ mc/mq}$

$V = 379.100 \text{ mc}$

$Sc = 26.000 \text{ mq}$

Il Nuovo Porto Commerciale, localizzato nella parte centrale dell'ambito portuale, occupa le banchine a ovest del Porto Storico.

- Si tratta dell'ampliamento in direzione sud-ovest dell'area portuale prevista nel Piano Regolatore Portuale vigente e li denominata "porto nuovo".

*USI DEL TERRITORIO*

Il Piano destina il Nuovo Porto Commerciale all'attracco delle seguenti tipologie di navi:

- navi porta-container;
- navi carboniere/rinfuse;
- navi merci varie;
- navi porta-granaglie;
- navi Ro-Ro;
- navi Ro – Pax

Le attività e le opere consentite sono quelle riconducibili all'uso U3/3 – Porto;

Altri Usi purché coerenti, funzionali e strettamente necessari all'attività portuale:

- depositi a cielo aperto (U3/2);
- sedi istituzionali/amministrative (U4/9);
- magazzini (uso U4/10)
- attrezzature militari

**NORMA TRANSITORIA**

Limitatamente al periodo che intercorre tra l'adozione del Piano urbanistico particolareggiato (PPE) e la sua approvazione definitiva, è consentita la realizzazione di strutture e manufatti di facile rimozione sulle banchine, strettamente necessari al servizio e alla continuità delle attività portuali.

Dopo l'approvazione del piano tali strutture e manufatti dovranno essere rimossi.

*PRESCRIZIONI TECNICHE*

La configurazione degli spazi e degli accosti è connessa alla tipologia ed ai volumi di traffico previsti.

La superficie coperta ( $Sc$ ) massima ammissibile, compresa quella esistente, per tutti gli usi, esclusi i silos, è di 32.000 mq. La concentrazione volumetrica di queste funzioni è indicata con apposito perimetro sulla tavola di piano; è prescrittiva per quanto riguarda la localizzazione dei silos e indicativa per la localizzazione delle altre funzioni.

L'altezza massima consentita ( $H_{max}$ ) per i volumi di nuova realizzazione è di 20 m, fatta eccezione per le attrezzature tecniche o di controllo.

Lungo il molo sud (banchine 18, 19 e 20) è prevista la demolizione degli attuali silos e non è consentita alcuna edificazione per una fascia di profondità pari a 40 m dal fronte mare. Nei successivi 60 m di larghezza,  $H_{max} = 6,5 \text{ m}$ .

È prevista la realizzazione di una piattaforma logistica di base, correlata ad altra di maggiori dimensioni nelle aree interne della Regione, per massimizzare la possibilità di interscambio tra il traffico marittimo e quello ferroviario.

**ART. 4****AMPLIAMENTO NUOVO PORTO COMMERCIALE***CARATTERISTICHE PRINCIPALI DELL'AREA*

St = 251.530 mq  
Sf = 234.080 mq  
Ife = 3,82 mc/mq  
V = 894.800 mc  
Sc = 168.790 mq

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.

L'area è destinata alle attività previste per il contiguo Nuovo Porto Commerciale, in vista dello sviluppo programmato del traffico marittimo.

*USI DEL TERRITORIO*

L'area "Ampliamento Nuovo Porto Commerciale" 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 lo scarico delle merci;
- magazzini;
- depositi;
- capannoni;
- officine di riparazione;
- uffici;
- spazi di transito e sosta degli automezzi;
- opere stradali;
- parcheggi,
- opere ferroviarie;
- servizi.

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.

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.

Alla cessazione di tali attività, attualmente in essere, gli usi consentiti sono quelli previsti nelle specifiche subaree

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).

## 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.

Per l'immobile distinto al foglio 11 mappali 102/103 a seguito della procedura di cui all'art. 8 del DRP 160/2010 è consentito un aumento di volumetria fino al raggiungimento massimo di mc. 13.748,88, la deroga alla distanza dalla strada e dagli altri fabbricati, la deroga alla verifica dei P1 -P3 previsti per l'uso U3/3 art. 6 delle NTA del PRG.

**ART. 5****PORTO TURISTICO***CARATTERISTICHE PRINCIPALI DELL'AREA*

Il porto turistico è localizzato nella parte occidentale dell'intero ambito portuale. Il suo completamento rappresenta una delle azioni di piano volte all'ottimizzazione dell'uso degli spazi portuali. Sulle tavole di piano è indicato l'ambito entro il quale il porto dovrà essere realizzato.

*USI DEL TERRITORIO*

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

- imbarco e sbarco;
- cantieristica di manutenzione e riallestimento;
- rimessaggio;
- approvvigionamento carburante;
- servizi commerciali;
- amministrazione, direzione e controllo.

Sono altresì consentiti i seguenti usi:

- artigianato produttivo e industria (U3/1)
- pubblici esercizi (U4/4)
- esposizioni (U4/6)
- artigianato di servizio (U4/11)
- attrezzature per lo sport (U4/7)
- parcheggi attrezzati (U4/25)
- attrezzature ricettive (U5/1).

è inoltre consentita l'attività di commercio al dettaglio purchè ogni singola struttura commerciale non superi 250 mq. di superficie di vendita; le quantità complessive delle attività commerciali e la loro ubicazione spaziale dovranno essere definite con la redazione del planivolumetrico da approvare in Consiglio Comunale.

Gli standard saranno definiti in base alle quantità complessive previste per ciascun uso dal planivolumetrico,

Le opere ammesse riconducibili all'uso U3/3 – Porto, consistono in:

- banchine, pontili, attrezzature di ormeggio;
- scivoli di alaggio, darsena travel-lift;
- impianti generali;
- cantieri, officine, spazi per il rimessaggio a terra;
- stazione di rifornimento carburanti;
- opere stradali, parcheggi, box-ripostiglio;
- aree verdi;
- servizi igienici;
- uffici;
- esercizi pubblici.

Per le attività consentite e le opere ammesse gli standard di riferimento sono quelli dell'uso U3/3 – Porto.

*PRESCRIZIONI TECNICHE*

L'organizzazione delle aree a terra è conseguenza della definizione delle categorie dei posti barca che interessano il marina.

Poiché il valore standard del rapporto superficie acquea - superficie terrestre è pari a 1,25, l'area a terra costituisce il 45% della superficie complessiva del marina (aree a terra + specchio acqueo).

Deve essere garantita la dotazione di 0,7 posto-auto per posto barca oltre ai parcheggi necessari per le eventuali altre funzioni insediate.

La conformazione spaziale e le quantità edilizie necessarie, dovranno essere definite da un apposito progetto, fermo restando le destinazioni d'uso e le prescrizioni tecniche contenute nella presente norma.

Si dovrà procedere alla redazione di un planovolumetrico, esteso all'intera area d'intervento del Porto Turistico che dovrà essere approvato dal Consiglio comunale.  
La realizzazione è subordinata alla dimostrazione di compatibilità con gli interventi da adottare per il risanamento dell'area in frana o dietro nullaosta delle Autorità competenti all'esame del progetto.

**ART. 6****PORTO PESCHERECCIO***CARATTERISTICHE PRINCIPALI DELL'AREA*

Il Porto Peschereccio è previsto in continuità al Porto Turistico. E' necessaria la definizione di un'area portuale destinata unicamente alle flotte delle navi da pesca, date le peculiarità che gli accosti di tale tipo di imbarcazione richiedono.  
Sulle tavole di piano è indicato l'ambito entro il quale il porto dovrà essere realizzato.

*USI DEL TERRITORIO*

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

- carico e scarico;
- imbarco e sbarco;
- stoccaggio, manipolazione, conservazione del pescato;
- distribuzione, vendita;
- cantieristica, manutenzione attrezzature.

Le opere realizzabili riconducibili all'uso U3/3 - Porto, sono:

- banchine;
- attrezzature di ormeggio;
- scalo di alaggio e attrezzature di sollevamento;
- mezzi meccanici per il carico e lo scarico della merce;
- impianti generali;
- edifici destinati allo scarico, allo smistamento, alla conservazione e alla vendita (dotati di celle frigorifere e macchine per la produzione del ghiaccio);
- edifici di direzione con servizi annessi;
- capannoni e depositi all'aperto;
- opere stradali, spazi di sosta e transito.

Altri Usi

- magazzini (U4/10).
- stazioni di servizio e distributori carburante (U4/26)

Per le attività consentite e le opere ammesse gli standard di riferimento sono quelli dell'uso U3/3 – Porto.

*PRESCRIZIONI TECNICHE*

Le caratteristiche tecniche del Porto Peschereccio dovranno corrispondere al tipo di imbarcazione cui è destinato, al tipo di pesca praticato e alle modalità di traffico. Per quanto attiene la superficie utile (Su) degli edifici di servizio, è necessario prevedere 4 mq per ogni tonnellata di pesce trattato.

Il rapporto superficie acqua - superficie terrestre oscilla intorno al valore numerico 1,25. Le aree a terra, dunque, rappresentano il 45% della superficie complessiva dell'intero Porto Peschereccio. Gli interventi previsti nel presente articolo potranno essere consentiti solo dopo la dimostrata compatibilità con l'area in frana o dietro nullaosta delle Autorità competenti all'esame del progetto.

La conformazione spaziale e le quantità edilizie necessarie, dovranno essere definite da un apposito progetto, fermo restando le destinazioni d'uso e le prescrizioni tecniche contenute nella presente norma. Si dovrà procedere alla redazione di un planovolumetrico, esteso all'intera area d'intervento del Porto Turistico che dovrà essere approvato dal Consiglio comunale.

La realizzazione è subordinata alla dimostrazione di compatibilità con gli interventi da adottare per il risanamento dell'area in frana o dietro nullaosta delle Autorità competenti all'esame del progetto.

**ART. 7****CANTIERI NAVALI***CARATTERISTICHE PRINCIPALI DELL'AREA*

St = Sf = 322.620 mq

Ife = 3,59 mc/mq

V = 1.159.500 mc

Sc = 67.750 mq

L'area Cantieri Navali è localizzata nell'estremità nord-orientale dell'ambito portuale. E' un'area demaniale situata sull'estrema propaggine nord del promontorio di Monte Conero. E' stata data in uso concessorio alla Fincantieri fino al 2022.

*USI DEL TERRITORIO*

L'area dei Cantieri Navali conserva la destinazione d'uso attuale.

Le attività ivi consentite riconducibili all'uso U3/1 – Artigianato produttivo e Industria sono:

- cantieristica di costruzione, manutenzione e riallestimento;
- direzione, amministrazione e controllo, servizi vari.

Le opere realizzabili riconducibili all'uso all'uso U3/1 – Artigianato produttivo e Industria, sono:

- banchine, pontili e attrezzature di ormeggio;
- servizi di alaggio e darsena travel-lift;
- magazzini;
- capannoni;
- spazi di transito e sosta degli automezzi;
- opere stradali.

Altri Usi

- magazzini (U4/10).

*PRESCRIZIONI TECNICHE*

Per l'edificazione è previsto un indice di utilizzazione fondiaria (Uf) di 0,6 mq/mq e un'altezza massima (H max) pari a quella esistente, fatta esclusione per gli impianti tecnici.

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,6 mq/mq

Altezza massima degli edifici (H max) = He

**ART. 8****LATO ORIENTALE MOLO NORD***CARATTERISTICHE PRINCIPALI DELL'AREA*

$$St = Sf = 26.720 \text{ mq}$$

$$Ife = 0,0 \text{ mc/mq}$$

$$V = 0 \text{ mc}$$

$$Sc = 0 \text{ mq}$$

La riorganizzazione del fronte mare dell'ambito portuale in vista delle previsioni di sviluppo contemplate nel piano, comporta la realizzazione del Lato Orientale del Molo Nord. Si tratta di una nuova vasta area, affacciante sulla darsena Fincantieri, atta ad ospitare alcune delle attività che attualmente sono svolte sul molo Nord.

*USI DEL TERRITORIO*

Le tipologie di navi per le quali è previsto l'attracco sono:

- navi della Marina Militare;
- mezzi di servizio (VVFF; ormeggiatori; rimorchiatori; polizia piloti; Autorità Portuale; guardia di Finanza).

Le attività consentite sono:

- direzione, amministrazione e controllo;
- imbarco e sbarco.

Le opere realizzabili sono:

- banchine, pontili e attrezzature di ormeggio;
- scali di alaggio;
- uffici;
- stazione sanitaria;
- stazione dei Vigili del Fuoco;
- opere stradali;
- parcheggi.

Altri usi, purché coerenti e strettamente necessari alle attività portuali sopra indicate:

- magazzini (uso U4/10)
- attrezzature militari (U4/22)

*PRESCRIZIONI TECNICHE*

E' consentita, sulla base di un progetto complessivo riguardante l'intera area, la realizzazione di nuovi edifici fino a raggiungere una superficie coperta non superiore al 10% della superficie complessiva dell'area. La distanza minima del muro storico con il corridore deve essere di m 10. L'altezza massima consentita (H max) è pari a 5 m, ad eccezione delle attrezzature tecniche e di controllo (esempio torre di controllo ormeggiatori e piloti).

Rapporto massimo di copertura (Q) = 0,1 mq/mq

Altezza massima degli edifici (H max) = 5 m

**ART. 9****CANTIERISTICA MINORE***CARATTERISTICHE PRINCIPALI DELL'AREA*

St = 153.360 mq  
Sf = 119.880 mq  
Ife = 4,5 mc/mq  
V = 539.300 mc  
Sc = 45.880 mq

L'area comprende attività produttive e servizi direttamente connessi con il trasporto marittimo; negli ultimi anni si sono realizzati importanti interventi di rinnovo degli impianti esistenti, specialmente per la produzione di yacht di elevata dimensione.

*USI DEL TERRITORIO*

Sono ammesse esclusivamente attività produttive di beni e servizi che necessitano di un contatto diretto con il mare; sono consentiti inoltre magazzini e depositi a cielo aperto a servizio diretto delle attività produttive di cui sopra, pubblici esercizi e stazioni di servizio per il carburante.

Gli usi consentiti sono i seguenti:

- artigianato produttivo e industria (U3/1);
- depositi a cielo aperto (U3/2);
- porto (U3/3);
- magazzini (U4/10).

*PRESCRIZIONI TECNICHE*

Per tutte le nuove costruzioni è richiesta una distanza minima di 5 m dalla viabilità esistente.

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,8 mq/mq  
Altezza massima degli edifici (H max) = 25 m

<b>ART. 10</b>	<b>PRODUZIONE DI BENI E DI SERVIZI</b>
<i>CARATTERISTICHE PRINCIPALI DELL'AREA</i>	
<p>St = 108.500 mq  Sf = 93.460 mq  Ife = 2,97 mc/mq  V = 277.800 mc  Sc = 34.020 mq</p> <p>L'area fa parte dell'ex Zipa e comprende attività produttive prevalentemente artigianali e industriali, interessate negli ultimi anni da significativi interventi di rinnovo.</p>	
<i>USI DEL TERRITORIO</i>	
<p>Sono ammesse esclusivamente attività produttive di beni e di servizi, magazzini e depositi a cielo aperto, pubblici esercizi e stazioni di servizio per il carburante.</p> <p>Gli usi consentiti sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- artigianato produttivo e industria (U3/1);</li> <li>- depositi a cielo aperto (U3/2);</li> <li>- porto (U3/3);</li> <li>- commercio al dettaglio (U4/1)</li> <li>- pubblici esercizi (U4/4);</li> <li>- magazzini (U4/10).</li> </ul>	
<i>PRESCRIZIONI TECNICHE</i>	
<p>Per le nuove costruzioni è richiesta una distanza minima di 5 m. dalla viabilità esistente e dai confini.</p> <p>Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,7 mq/mq  Altezza massima degli edifici (H max) = 15 m</p> <p>Per eventuali nuove attività di cantieristica navale è consentito un indice di utilizzazione fondiaria (Uf) pari a 0,8 mq/mq.</p> <p>Per quanto non espressamente disciplinato nel presente articolo, valgono le prescrizioni del piano regolatore vigente per le zone Z.T.O. prevalentemente artigianali, industriali (Artt. 61, 62, 65) e la zona di trasformazione ZT26 "Porto" (Art.65).</p> <p>Per l'immobile distinto al NCEU di Ancona al foglio 165 mappale 34 sub 2 altezza massima degli edifici = 17 m secondo il progetto edilizio di cui al procedimento prot. n.143098 del 12/10/2020".</p> <p>Per l'immobile distinto al NCEU di Ancona al foglio 65 mappale 167 altezza massima degli edifici = 17 m secondo il progetto edilizio di cui al procedimento prot. n.204792 del 21/12/2021".</p> <p>Per l'immobile distinto al NCEU di Ancona al foglio 165 mappali 18, 19 altezza massima degli edifici = 25 m e distanza tra gli edifici con pareti non finestrate pari a 5 m secondo il progetto edilizio di cui al procedimento prot.n. 167038 del 23/09/2025</p>	

<b>ART. 11</b>	<b>PARCO FERROVIARIO</b>
<i>CARATTERISTICHE PRINCIPALI DELL'AREA</i>	
<p>St = Sf = 376.860 mq  Ife = 1,12 mc/mq  V = 423.800 mc  Sc = 53.570 mq  Si confermano per quest'area le scelte del piano regolatore vigente.</p>	
<i>USI DEL TERRITORIO</i>	
<p>Il parco ferroviario comprende gli spazi destinati attualmente a sedi ferroviarie e ai relativi servizi e impianti, ivi comprese attività direzionali di carattere pubblico e/o privato, attività amministrative e di rappresentanza.</p>	
<i>PRESCRIZIONI TECNICHE</i>	
<p>Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,6 mq/mq  Altezza massima degli edifici (H max) = 15 m</p> <p>Per quanto non diversamente disciplinato nel presente articolo, valgono le prescrizioni del piano regolatore vigente per le "Zone ferroviarie" (Art. 27). È prevista la realizzazione di una piattaforma logistica di base, correlata ad altra di maggiori dimensioni nelle aree interne della Regione, per massimizzare la possibilità di interscambio tra il traffico marittimo e quello ferroviario.</p>	

<b>ART. 12</b>	<b>SERVIZI TECNICI</b>
<i>CARATTERISTICHE PRINCIPALI DELL'AREA</i>	
<p> <math>St = Sf = 35.280 \text{ mq}</math>  <math>I_{fe} = 0,09 \text{ mc/mq}</math>  <math>V = 3.200 \text{ mc}</math>  <math>Sc = 470 \text{ mq}</math> </p> <p>L'area di proprietà comunale destinata ad impianti di depurazione per la città di Ancona è ubicata tra il parco ferroviario e l'ex Zipa.</p>	
<i>USI DEL TERRITORIO</i>	
<p>Sono ammessi esclusivamente impianti di depurazione ed eventuali altre attrezzature tecnologiche e per servizi tecnici urbani di interesse pubblico.</p> <p>Gli usi consentiti sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- depositi a cielo aperto (U3/2);</li> <li>- sedi istituzionali - amministrative (U4/9);</li> <li>- magazzini (U4/10);</li> <li>- attrezzature tecnologiche e per servizi tecnici urbani (U4/18).</li> </ul>	
<i>PRESCRIZIONI TECNICHE</i>	
<p>Indice di utilizzazione fondiaria (<math>U_f</math>) = 0,6 mq/mq  Altezza massima degli edifici (<math>H_{max}</math>) = 10 m</p> <p>Per quanto non diversamente disciplinato nel presente articolo, valgono le prescrizioni del piano regolatore vigente per le zone "Servizi urbani" (Art. 29, comma 9) e la zona di trasformazione ZT26 "Porto" (Art.65).</p>	

<b>ART. 13</b>	<b>PARCHEGGIO POLMONE</b>
<i>CARATTERISTICHE PRINCIPALI DELL'AREA</i>	
<p> <math>St = Sf = 47.460 \text{ mq}</math>  <math>I_{fe} = 0,49 \text{ mc/mq}</math>  <math>V = 23.100 \text{ mc}</math>  <math>Sc = 10.090 \text{ mq}</math> </p> <p>L'incremento del traffico marittimo registrato negli ultimi anni e quello ulteriore previsto dagli scenari di crescita indicati dal presente Piano, rendono necessario e urgente, al fine di limitare l'impatto ambientale determinato dal traffico dei TIR, la realizzazione di un parcheggio polmone in prossimità del grande svincolo di collegamento tra l'area portuale e la grande viabilità esterna alla città.</p>	
<i>USI DEL TERRITORIO</i>	
<p>L'area in oggetto è destinata a parcheggio entro e fuori terra, compresi gli spazi di manovra nonché spazi accessori come rampe, corsie, spazi di servizio e spazi tecnici.</p> <p>Gli usi consentiti sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parcheggi attrezzati (U4/25);</li> <li>- porto (U3/3).</li> </ul> <p>L'attuazione delle previsioni a parcheggio avverrà previa intesa tra il comune e gli altri soggetti interessati, con lo scopo di disciplinare i termini, le modalità e gli impegni del processo di delocalizzazione delle attività insediate.</p>	
<i>PRESCRIZIONI TECNICHE</i>	
<p>La superficie destinata ad usi complementari non può superare il 10% della superficie complessiva di ciascun parcheggio.</p> <p>In ogni caso l'altezza massima (H max) degli edifici non può essere maggiore di 7 m.</p> <p>Rapporto massimo di copertura (Q) = 0,10 mq/mq  Altezza massima degli edifici (H max) = 7 m</p>	

**ART. 14****FRONTE MARE DELLA CITTÀ***CARATTERISTICHE PRINCIPALI DELL'AREA*

St = 73.560 mq  
V = 226.500 mc  
Sc = 18.410 mq

Il Fronte Mare della Città costituisce l'ambito di interconnessione tra la città e il porto. L'area comprende un insieme di volumi edilizi con varie caratteristiche, di grande importanza culturale ma anche alcuni edifici di nessun valore architettonico e spesso in cattivo stato di manutenzione, nonché un insieme di spazi aperti di interconnessione.

*USI DEL TERRITORIO*

Gli usi in atto compatibili sono:

- abitazioni (U1/1);
- **abitazioni collettive (U1/2);**
- commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 400 mq (U4/1);
- pubblici esercizi (U4/4);
- uffici e studi professionali (U4/7);
- complessi direzionali e terziari (U4/8);
- sedi istituzionali/amministrative (U4/9);
- attrezzature di interesse comune civili e religiose (U4/12);
- attrezzature per l'istruzione superiore (U4/14);
- attrezzature sociosanitarie (U4/19);
- attrezzature culturali (U4/20);
- attrezzature militari (U4/22);
- attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile (U4/24);
- parcheggi attrezzati (U4/25);
- attrezzature ricettive (U5/1).

Le trasformazioni previste sono disciplinate dalle schede di sub-area.

*PRESCRIZIONI TECNICHE*

Gli interventi previsti ricadono nelle 6 sub-aree individuate sulla tavola di piano (SA 2, SA 3, SA 4, SA 5, SA 6, SA 7), di cui la sub-area n.6 in comune con l'area "Porto storico" (art. 2). Le sub-aree sono:

- SA 2. Viabilità sottomare
- SA 3. Percorso di fruizione dei beni culturali
- SA 4. Parco storico-archeologico
- SA 5. Fronte mare Vanvitelli – Piede del Guasco
- SA 6. Nuovo Scalo Vittorio Emanuele II
- SA 7. Riqualificazione di via XXIX Settembre (fronte mare edificato)

Per ciascuna delle sei sub-aree indicate è stata predisposta una scheda progetto contenente:

- una relazione descrittiva;
- una valutazione quantitativa dello stato di fatto;
- le prescrizioni progettuali;
- un quadro degli interventi.

Inoltre sono state predisposte per ciascuna sub-area tre elaborati grafici contenenti:

- l'individuazione dell'area di intervento;
- la planimetria dello stato di fatto;
- le linee guida per la progettazione.

Oltre alla disciplina di area, le trasformazioni nelle subaree sono subordinate alle prescrizioni contenute nelle relative schede progetto. Le indicazioni contenute nel quadro C – *Prescrizioni progettuali* di ogni scheda hanno valore prescrittivo. La nuova edificazione è consentita solo ed esclusivamente nella misura e nelle funzioni indicate nelle rispettive sub-aree.

## SUB-AREA 2

### PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Oltre alla normativa di area, il progetto di subambito deve rispettare le seguenti prescrizioni:

<b>a. Prescrizioni funzionali</b>	
Funzioni ammesse	parcheggio
<b>b. Prescrizioni quantitative</b>	
Superficie minima parcheggio attrezzato	-
<b>c. Prescrizioni morfologiche</b>	
	La demarcazione tra città e porto deve essere oggetto di uno specifico progetto

## SUB-AREA 3

### PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Oltre alla normativa di area, il progetto di subambito deve rispettare le seguenti prescrizioni:

<b>a. Prescrizioni funzionali</b>	
Funzioni ammesse	tutte quelle compatibili con il riuso dei manufatti storici
<b>b. Prescrizioni quantitative</b>	
<b>c. Prescrizioni morfologiche</b>	
Edifici storici	Il restauro e riuso degli edifici storici deve integrarsi in un unico sistema
Spazi pubblici pavimentati	L'insieme degli spazi pedonali deve essere progettato in modo unitario; devono essere garantite le connessioni con la città individuate

<b>d. Prescrizioni specifiche</b>	
Per l'immobile distinto al foglio 007 mappali 152 (LA BITTA di Gabrielloni F e C. S.n.c.) a seguito della procedura di cui all'art. 8 del DRP 160/2010 è consentito un incremento di volumetria pari a mc.132, Superficie Utile mq. 55 e la deroga al rispetto degli standard previsti dall'art. 6 delle NTA del PRG.	

## SUB-AREA 4

### PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Oltre alla normativa di area, il progetto di subambito deve rispettare le seguenti prescrizioni:

<b>a. Prescrizioni funzionali</b>	
Funzioni ammesse	Attività museali e pubblici esercizi
<b>b. Prescrizioni quantitative</b>	
Superficie utile lorda massima	420 mq
Numero massimo di piani fuori terra	1
Altezza massima degli edifici alla linea di gronda	5
<b>c. Prescrizioni morfologiche</b>	
Edifici storici	gli interventi devono seguire i criteri del restauro filologico

Edifici da demolire	quelli indicati nella scheda e successivo ripristino dei luoghi La demolizione della caserma della guardia di finanza è subordinata ad una intesa tra le amministrazioni interessate
---------------------	---

## SUB-AREA 5

### PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Oltre alla normativa di area, il progetto di subambito deve rispettare le seguenti prescrizioni:

<b>a. Prescrizioni funzionali</b>	
Funzioni ammesse	tutte quelle previste dalla normativa di area; almeno il 30% della superficie utile lorda deve essere riservata a residenza

<b>b. Prescrizioni quantitative</b>	
Superficie utile lorda massima	14.500 mq
Superficie minima di parcheggi pubblici	pari al 70% della superficie utile lorda destinata ad attività non-residenziali e al 30% della superficie utile lorda destinata a residenza; metà della superficie necessaria può essere reperita nelle immediate vicinanze all'esterno della subarea
Numero massimo di piani fuori terra	4 + piano terra
Altezza massima degli edifici alla linea di gronda	18 m

<b>c. Prescrizioni morfologiche</b>	
Nuovo fronte edificato	almeno l'80% della superficie della facciata deve coincidere con l'allineamento principale indicato nella scheda; non sono ammessi aggetti di alcun tipo.
Edifici storici	gli interventi devono seguire i criteri del restauro filologico
Edifici da demolire	quelli indicati nella scheda e successivo ripristino dei luoghi
Perimetro di concentrazione volumetrica	la nuova edificazione è ammessa soltanto all'interno del perimetro di concentrazione volumetrica

## SUB-AREA 6

ANNULLATA

## SUB-AREA 7

### PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Oltre alla normativa di area, il progetto di subambito deve rispettare le seguenti prescrizioni:

<b>a. Prescrizioni funzionali</b>	
Funzioni ammesse	Parcheggi e depositi nei locali sotto via XXIX Settembre

<b>b. Prescrizioni quantitative</b>	
Superficie minima di parcheggi pubblici	500 mq

<b>ART. 15</b>	<b>POLO DI SERVIZI URBANI</b>
<i>CARATTERISTICHE PRINCIPALI DELL'AREA</i>	
<p>St = 128.960 mq  V = 269.800 mc  Sc = 28.980 mq</p> <p>L'area destinata a polo di servizi urbani comprende la Mole Vanvitelliana, il mercato ittico, l'edificio della Fiera di Ancona e la parte terminale dello scalo ferroviario, denominato scalo Marotti.</p>	
<i>USI DEL TERRITORIO</i>	
<p>Gli usi ammessi sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- porto (U3/3);</li> <li>- Commercio al dettaglio (U4/1)</li> <li>- pubblici esercizi (U4/4);</li> <li>- attrezzature per lo spettacolo (U4/5);</li> <li>- esposizioni (U4/6);</li> <li>- complessi direzionali e terziari (U4/8);</li> <li>- sedi istituzionali ed amministrative (U4/9);</li> <li>- magazzini (U4/10);</li> <li>- attrezzature per il verde (U4/16);</li> <li>- attrezzature tecnologiche e per servizi tecnici urbani (U4/18);</li> <li>- attrezzature culturali (U4/20);</li> <li>- attrezzature per la mobilità meccanizzata (U4/23);</li> <li>- attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile (U4/24);</li> <li>- parcheggi attrezzati (in ogni sub-area è indicata la superficie minima) (U4/25).</li> </ul> <p>Le trasformazioni previste sono disciplinate dalle schede di sub-area.</p>	
<i>PRESCRIZIONI TECNICHE</i>	
<p>Gli interventi previsti ricadono nelle 4 sub-aree individuate sulla tavola di piano (SA 9, SA 10, SA 11, SA 12). Le sub-aree sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- SA 9. Riqualificazione di Via XXIX Settembre e della banchina Giovanni di Schio</li> <li>- SA 10. Mole Vanvitelliana</li> <li>- SA 11. Centralità urbana, Mercato ittico e Fiera</li> <li>- SA 12. Trasformazione urbana scalo Marotti</li> </ul> <p>Per ciascuna delle quattro sub-aree è stata predisposta una scheda progetto contenente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- una relazione descrittiva</li> <li>- una valutazione quantitativa dello stato di fatto</li> <li>- le prescrizioni progettuali;</li> <li>- un quadro degli interventi.</li> </ul> <p>Inoltre sono state predisposte per ciascuna sub-area tre elaborati grafici contenenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'individuazione dell'area di intervento;</li> <li>- la planimetria dello stato di fatto;</li> <li>- le linee guida per la progettazione.</li> </ul> <p>Oltre alla disciplina di area, le trasformazioni nelle subaree sono subordinate alle prescrizioni contenute nelle relative schede progetto. Le indicazioni contenute nel quadro C – <i>Prescrizioni progettuali</i> di ogni scheda hanno valore prescrittivo. La nuova edificazione è consentita solo ed esclusivamente nella misura e nelle funzioni indicate nelle rispettive sub-aree.</p> <p>Date le caratteristiche dell'area, gli standard dei diversi usi possono non contemplare il verde di tipo V1 e V3 nonché il rispetto dei parametri relativi alla permeabilità del suolo.</p> <p>Gli interventi edilizi e funzionali previsti per l'area della fiera sono subordinati alle scelte rilocalizzative delle funzioni fieristiche.</p> <p>Nel caso di spostamento della Fiera in altra sede, le aree attualmente occupate dai padiglioni</p>	

espositivi saranno destinate a funzioni più propriamente portuali e connesse ai traffici marittimi. Le aree e gli edifici antistanti l'area Mandracchio assumeranno le funzioni urbane previste dal presente articolo  
 E' consentita nuova edificazione solo ed esclusivamente nella misura e nelle funzioni indicate nelle rispettive sub-aree.

## SUB-AREA 9

### PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Oltre alla normativa di area, il progetto di subambito deve rispettare le seguenti prescrizioni:

<b>a. Prescrizioni funzionali</b>	
Funzioni ammesse	pubblici esercizi e attività per il tempo libero e lo sport
<b>b. Prescrizioni quantitative</b>	
Superficie utile lorda massima	1.000 mq
Superficie minima di parcheggi pubblici	1.000 mq da realizzare preferibilmente lungo via XXIX Settembre
Numero massimo di piani fuori terra	1
Altezza massima degli edifici alla linea di gronda	5m
<b>c. Prescrizioni morfologiche</b>	
Edifici storici	
Edifici da demolire	quelli indicati nella scheda e successivo ripristino dei luoghi

## SUB-AREA 10

Non vi sono prescrizioni progettuali

## SUB-AREA 11

### PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Oltre alla normativa di area, il progetto di subambito deve rispettare le seguenti prescrizioni:

<b>a. Prescrizioni funzionali</b>	
Funzioni ammesse	tutte quelle previste dalla normativa di area
<b>b. Prescrizioni quantitative</b>	
Superficie utile lorda massima	25.000 mq
Superficie minima di parcheggi pubblici	pari al 70% della superficie utile lorda
Numero massimo di piani fuori terra	2 + piano terra
Altezza massima degli edifici alla linea di gronda	12 m
<b>c. Prescrizioni morfologiche</b>	
Perimetro di concentrazione volumetrica	almeno il 90% della nuova volumetria deve essere realizzato all'interno del perimetro di concentrazione volumetrica; il 10% della volumetria può essere

	localizzata all'esterno
	Gli assi ordinatori della nuova volumetria devono seguire i percorsi pedonali indicati

## SUB-AREA 12

### PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Oltre alla normativa di area, il progetto di subambito deve rispettare le seguenti prescrizioni:

<b>a. Prescrizioni funzionali</b>	
Funzioni ammesse	tutte quelle previste dalla normativa di area, in particolare attrezzature per il parcheggio

<b>b. Prescrizioni quantitative</b>	
Superficie utile lorda massima	10.000 mq
Superficie minima di parcheggi pubblici	pari al 100% della superficie utile lorda
Numero massimo di piani fuori terra	3 + piano terra
Altezza massima degli edifici alla linea di gronda	15

<b>c. Prescrizioni morfologiche</b>	
Edifici da demolire	quelli indicati nella scheda
Perimetro di concentrazione volumetrica	la nuova edificazione è ammessa soltanto all'interno del perimetro di concentrazione volumetrica

<b>ART. 16</b>	<b>VIABILITÀ</b>
<i>CARATTERISTICHE PRINCIPALI DELL'AREA</i>	
<p>Tale area comprende tutti gli spazi destinati alla viabilità sia di collegamento territoriale che di distribuzione locale.</p>	
<i>USI DEL TERRITORIO</i>	
<p>Valgono le prescrizioni del piano regolatore vigente per le “zone destinate alla viabilità” (Art. 26).</p> <p>Nelle immediate vicinanze del parcheggio polmone si prevede un manufatto di altezza massima di 15 m. destinato ad attività di servizi, di controllo e di polizia, di consistenza pari a 150 mq.</p>	
<i>PRESCRIZIONI TECNICHE</i>	
<p>Valgono le prescrizioni del piano regolatore vigente per le “zone destinate alla viabilità” (Art. 26).</p>	

## **PARTE TERZA: DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI**

### **ART. 17**

### **EDIFICI E MANUFATTI ESISTENTI**

Gli edifici e manufatti esistenti sono individuati con apposita campitura sulla planimetria di piano. Sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per gli edifici ricadenti nell'area "Fronte mare della città" sono, inoltre, consentiti interventi di ristrutturazione edilizia senza vincoli (art. 34 comma CPI8 delle norme tecniche di attuazione del Prg vigente).

Per tutti gli altri edifici esistenti sono consentiti anche interventi di demolizione e ricostruzione (art. 34 comma CPI9 delle norme tecniche di attuazione del Prg vigente) nel rispetto della specifica normativa di area.

**ART. 18****EDIFICI E MANUFATTI DA RISTRUTTURARE**

Per gli edifici e manufatti da ristrutturare, individuati con apposita campitura sulla planimetria di piano, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia (ex art.31, comma d, legge n.457 del 5 agosto 1978) secondo le prescrizioni funzionali, quantitative e morfologiche stabilite nelle schede delle sub aree.

Per i manufatti ubicati sul molo nord in uso alla Marina Militare è prevista anche la possibilità di demolizione e ricostruzione.

**ART. 19****EDIFICI E MANUFATTI DA RESTAURARE**

Gli edifici e manufatti da restaurare sono individuati con apposita campitura sulla planimetria di piano. Gli interventi ammessi riguardano un insieme sistematico di opere, nel rispetto dei loro caratteri, consentendone la conservazione e la valorizzazione che rientrano nella categoria del restauro (art. 34 comma CPII delle norme tecniche di attuazione del Prg vigente).

Per gli interventi sulla “cinta muraria” oltre a quelli di restauro, consolidamento ed eliminazione delle superfetazioni, sono previsti adeguamenti funzionali atti a consentire la lettura complessiva del sistema fortificato e la sua valorizzazione.

In ogni caso vanno rispettate le specifiche indicazioni riportate nelle schede di sub-area.

**ART. 20****EDIFICI E MANUFATTI DA DEMOLIRE**

Gli interventi riguardano edifici, manufatti o parti di essi, individuati con apposita campitura sulla planimetria di piano, la cui demolizione concorre all'opera di riordinamento urbanistico – architettonico e al risanamento funzionale degli spazi portuali. Per tali edifici o manufatti è prevista la demolizione senza possibilità di ricostruzione.

Per i soli manufatti di stoccaggio di merci sfuse (silos) attualmente localizzate sulle banchine del molo sud è prevista la delocalizzazione in un'apposita area contrassegnata sulla tavola di piano (confronta Art.3 – Nuovo porto commerciale).

<b>ART. 21</b>	<b>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b>
Le prescrizioni contenute nei pareri obbligatori rilasciati sono cogenti ai fini delle trasformazioni previste da questo piano e si intendono qui integralmente trascritte	