

# Piano di Sviluppo del Porto di Ancona

2002 - 2012

A cura di Sauro Moglie e Dorianò Sordoni

con la collaborazione di: Riccardo Raccosta

Comune di Ancona - Servizio Pianificazione Urbanistica Generale



## 1 Processo di formazione del Piano di Sviluppo del Porto

## 2 Le scelte di piano

Ricostruzione storica delle fasi di sviluppo del porto

Gli scenari

La configurazione fisica dell'area di Piano

La nuova distribuzione dei traffici marittimi

La nuova viabilità

Zonizzazione e normativa tecnica

## Formazione del Piano di Sviluppo del Porto

27 aprile 1998

Delibera Consiglio Comunale

31 luglio 1998

Protocollo d'intesa

14 gennaio 2000

Convenzione di incarico

Luglio 2000

Consegna Progetto Preliminare

27 Novembre 2000

Mozione del Consiglio Comunale

24 settembre 2001

Approvazione Progetto Preliminare

Aprile 2002

Gennaio 2003

Consegna Progetto Definitivo

Autorità Portuale

Amministrazione Comunale



## Formazione del Piano di Sviluppo del Porto

Protocollo d'intesa per la redazione del Piano di  
Sviluppo del Porto di Ancona

31 luglio 1998

Istituzione di una commissione tecnica

Obiettivi: fornire indirizzi, esperienze, studi, valutazioni al professionista incaricato ed effettuare controlli e verifiche sull'attuazione del progetto

Esprimere parere favorevole sul progetto preliminare

Approvazione degli elaborati finali

L'Amministrazione Comunale e l'A.P. approvano gli elaborati finali per proprio conto secondo le rispettive procedure.



## Formazione del Piano di Sviluppo del Porto

Autorità Portuale

Variante – aggiornamento del  
Piano Regolatore Portuale***L. 28 gennaio 1994, n. 84 Riordino della legislazione in materia portuale****ART.5 (Programmazione e realizzazione delle opere portuali. Piano regolatore portuale)*

5. ... l'ambito e l'assetto complessivo del porto, ivi comprese le aree destinate alla produzione industriale, all'attività cantieristica e alle infrastrutture stradali e ferroviarie, sono rispettivamente delimitati e disegnati dal piano regolatore portuale che individua altresì le caratteristiche e la destinazione funzionale delle aree interessate.
7. Le previsioni del piano regolatore portuale non possono contrastare con gli strumenti urbanistici vigenti.
9. Nei porti di cui al comma 1 nei quali è istituita l'autorità portuale, il piano regolatore è adottato dal comitato portuale, previa intesa con il comune o i comuni interessati. .... Il piano è quindi inviato per il parere al Consiglio superiore dei lavori pubblici...



## Formazione del Piano di Sviluppo del Porto

Amministrazione Comunale

Piano Particolareggiato  
Esecutivo del Porto



***L.R. 5 agosto 1992, n. 34***  
***Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio.***



# Piano di Sviluppo del Porto di Ancona

## Formazione del Piano di Sviluppo del Porto

Convenzione di incarico del 14 gennaio 2000

### Professionisti incaricati

**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



## Formazione del Piano di Sviluppo del Porto

MOZIONE SUL PORTO DORICO del 27 novembre 2000

### Valuta Positivamente

3. La volontà di razionalizzare e specializzare le funzioni portuali con il trasferimento delle attività mercantili nella nuova darsena
4. L'utilizzo del porto storico per i traghetti e le attività crocieristiche
5. L'ampliamento del porto turistico con un secondo specchio acqueo e trasferimento del porto peschereccio (liberando in tal modo la Mole Vanvitelliana)

### Condivide

9. La trasformazione dell'area ZIPA in zona di servizi portuali in particolare con il rafforzamento della cantieristica
10. La creazione di aree di sosta e di smistamento traffico intermodale (nave – ferro – gomma) con potenziamento delle funzioni ferroviarie merci. Quest'area deve essere utilmente collegata al porto storico
11. Ruolo urbano della zona del Mandracchio compresa l'area fieristica che sarà definito con apposito strumento urbanistico da sottoporre successivamente all'approvazione del Consiglio Comunale.
12. La trasformazione del molo trapezoidale in zona urbana e terminal crociere
13. La riqualificazione del confine città-porto con la realizzazione di un lungomare pedonale dalla Mole al Guasco.





# Piano di Sviluppo del Porto di Ancona

2002 - 2012

## Le scelte di piano

Ricostruzione storica delle fasi di sviluppo del porto

Fino al XVI secolo

XVII - XVIII secolo

XIX secolo

Inizio XIX

Fine XIX

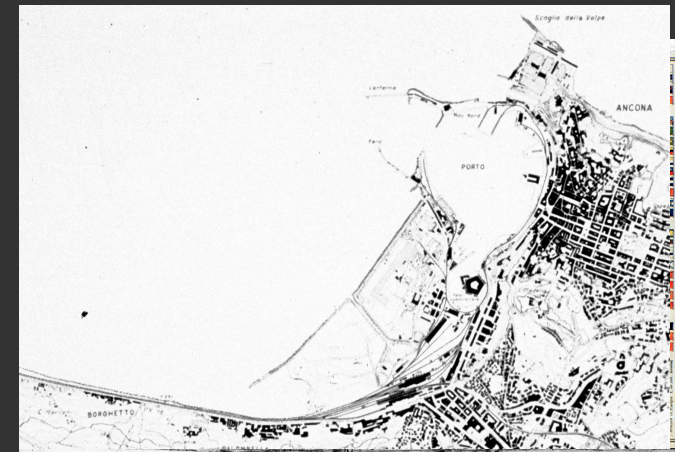
XX secolo

1930 - 1940

1940 - 1950

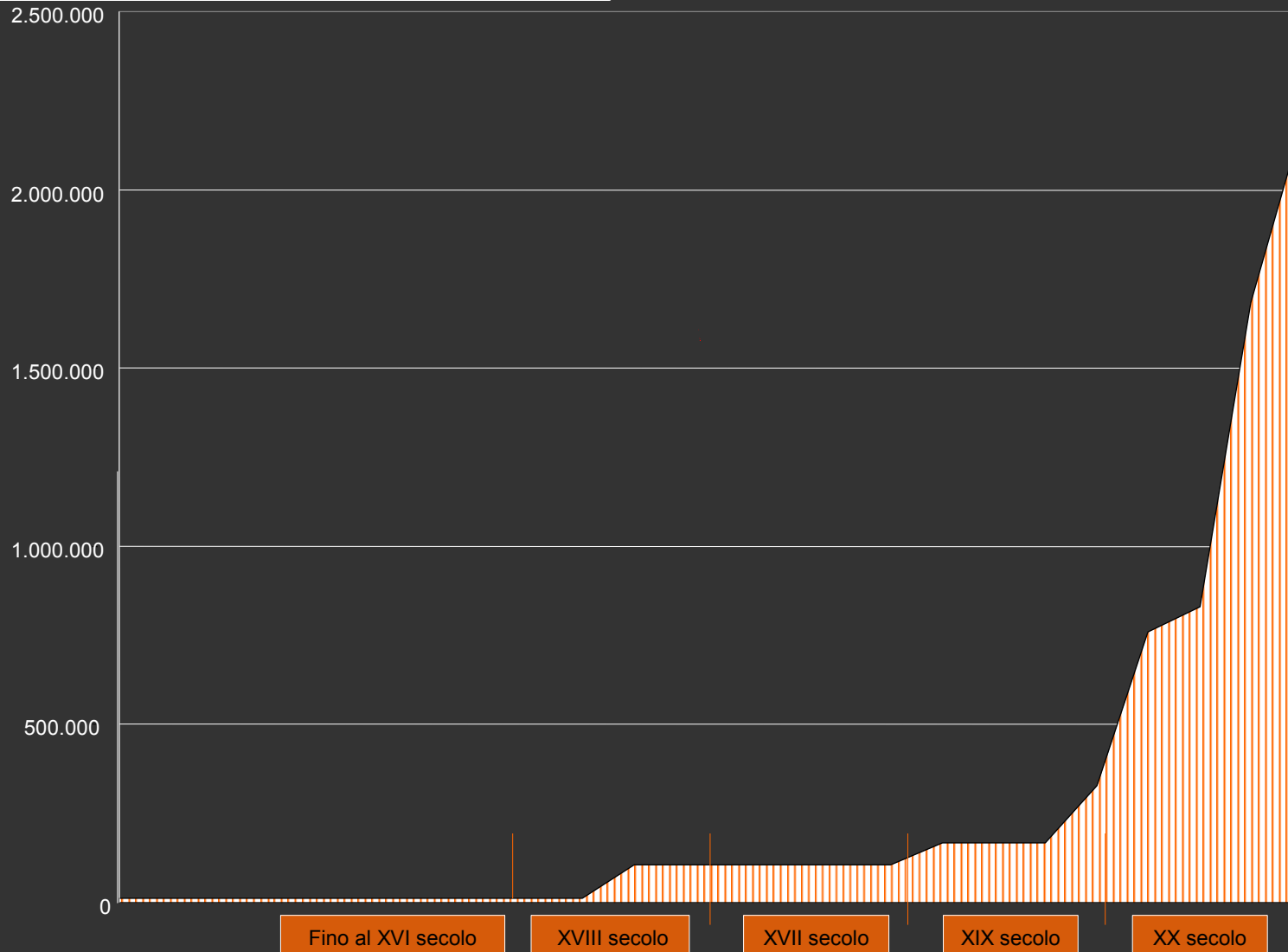
1950 - 1970

1970 - ATTUALE



## Le scelte di piano

### La velocità di crescita del porto nei secoli



## Le scelte di piano

## Possibili scenari per il trasporto marittimo.

**Scenario A – Prosecuzione assetto tendenziale**

Lo scenario è caratterizzato dalla prosecuzione delle tendenze del passato o meglio del mantenimento della situazione attuale (coeteris paribus) delle forze che influenzano la crescita dei traffici.

**Scenario B – Aumento attuale criticità**

Lo scenario è caratterizzato dall'operare in termini negativi (peggiori che nel passato) delle forze che influenzano l'evoluzione dei traffici marittimi, in particolare si assume una sostanziale invarianza dei traffici per merci secche.

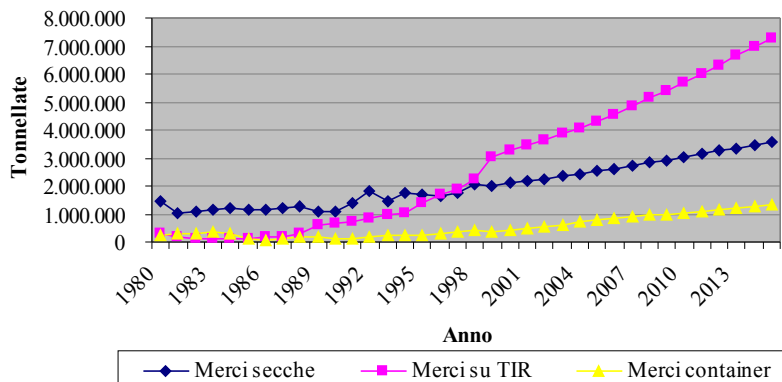
**Scenario C – Riequilibrio modale, ma a favore di altre aree**

Lo scenario è caratterizzato dal combinarsi di elementi positivi ed elementi negativi relativamente a forze influenti sull'evoluzione dei traffici marittimi.

**Scenario D – Valorizzazione ruolo strategico**

Caratterizzato da una sostenuta crescita economica sia interna che internazionale, a cui si accompagna un sostanziale mantenimento dei livelli di offerta infrastrutturale nell'area balcanica.

**PROIEZIONE DEI TRAFFICI COMMERCIALI DEL PORTO DI ANCONA PER TIPOLOGIA DI MERCI**  
**Scenario D (Valorizzazione ruolo)**



# Piano di Sviluppo del Porto di Ancona

## Le scelte di piano

La configurazione fisica dell'area di Piano

Demolizioni

Ampliamenti

Il porto al 2012

La distribuzione dei traffici marittimi

La nuova viabilità

Zonizzazione



# Piano di Sviluppo del Porto di Ancona

## Le scelte di piano

La distribuzione dei traffici marittimi

Lo stato attuale

### Terminal granaglie e rinfuse

banchina

area

800 ml

23.500 mq

### Terminal contenitori

banchina

area

270 ml

40.000 mq

### Terminal merci varie

banchina

area

1410 ml

60.000 mq

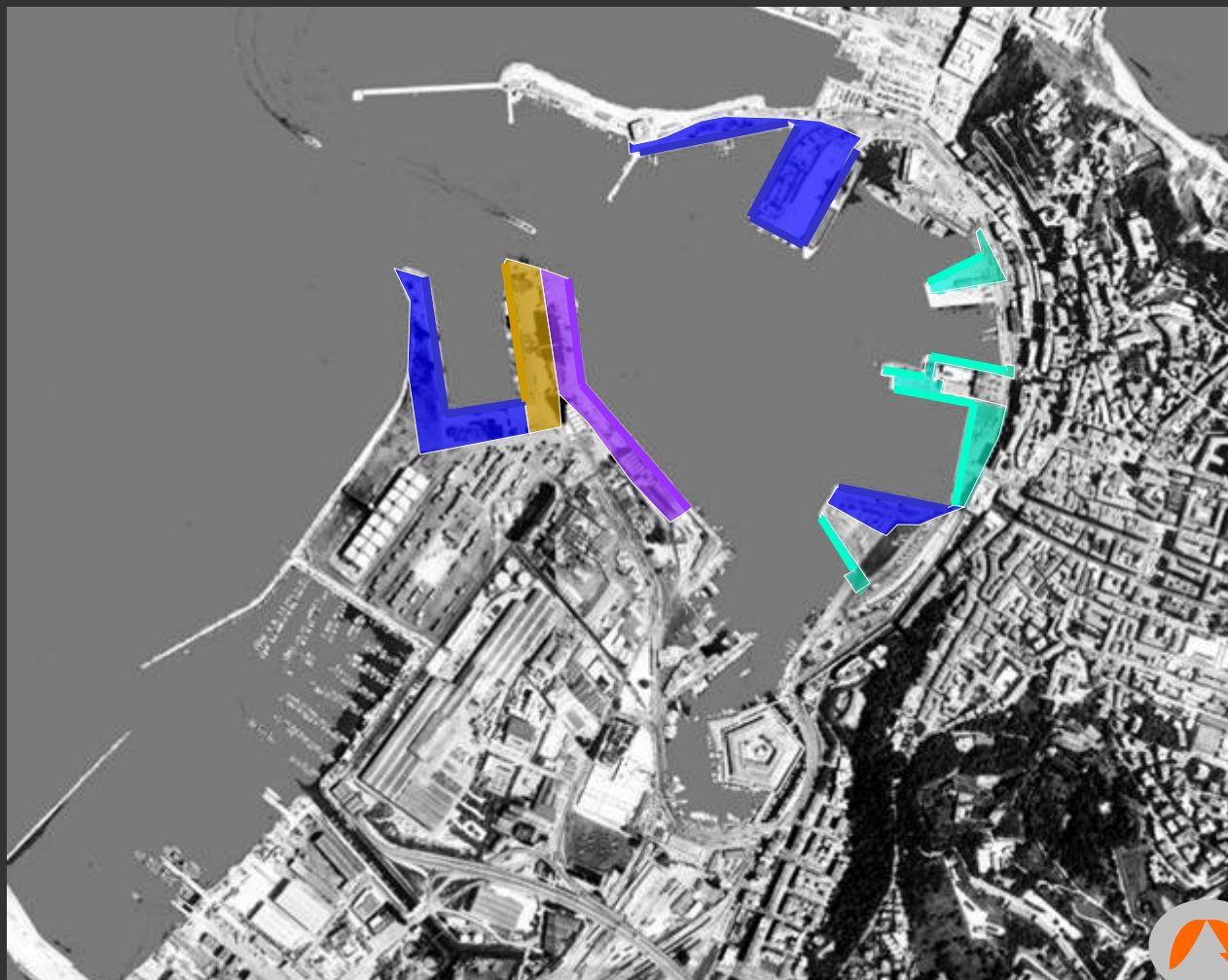
### Terminal Ro-pax e Ro-Ro

banchina

area

855 ml

51.350 mq



# Piano di Sviluppo del Porto di Ancona

## Le scelte di piano

### La distribuzione dei traffici marittimi

#### Terminal granaglie e rinfuse

	area (mq)	traffico (t/anno)	lunghezza accosti
Stato attuale	23.500	1.523.215	800
Stato previsto dal progetto	69.400	2.256.592	860

#### Terminal contenitori

	area (mq)	traffico (TEU/anno)
Stato attuale	40.000	90.030
Stato previsto dal progetto	134.330	193.199

#### Terminal merci varie

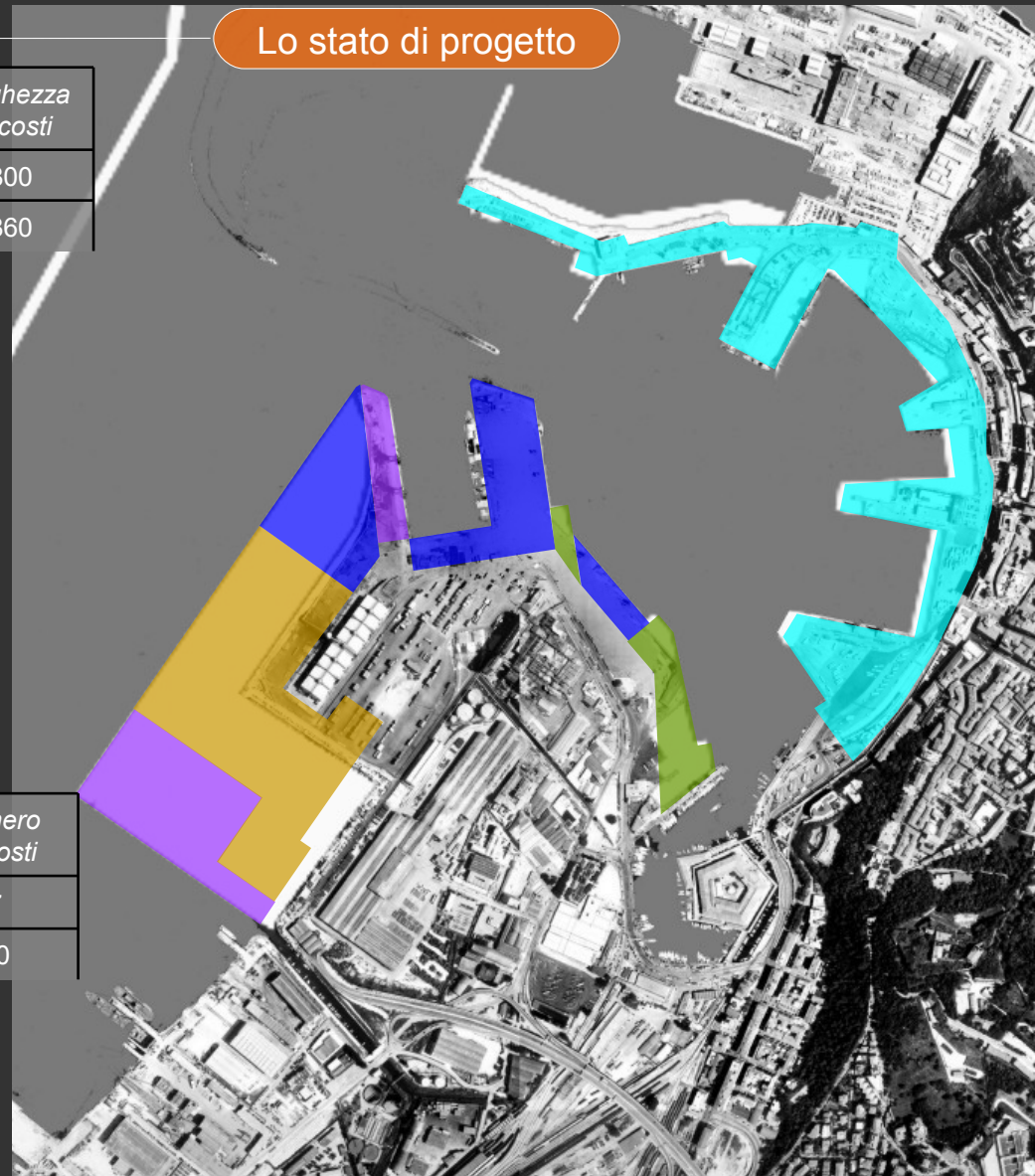
	area (mq)	traffico (t/anno)
Stato attuale	60.000	582.680
Stato previsto dal progetto	90.970	967.111

#### Terminal Ro-pax

#### Terminal Ro-Ro

	area (mq)	traffico (TIR/anno)	numero accosti
Stato attuale	51.350	195.652	7
Stato previsto dal progetto	131.250	313.142	10

### Lo stato di progetto



norma transitoria

# Piano di Sviluppo del Porto di Ancona

## Le scelte di piano

La nuova distribuzione dei traffici marittimi

Terminal Ro-pax e Ro-Ro

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.

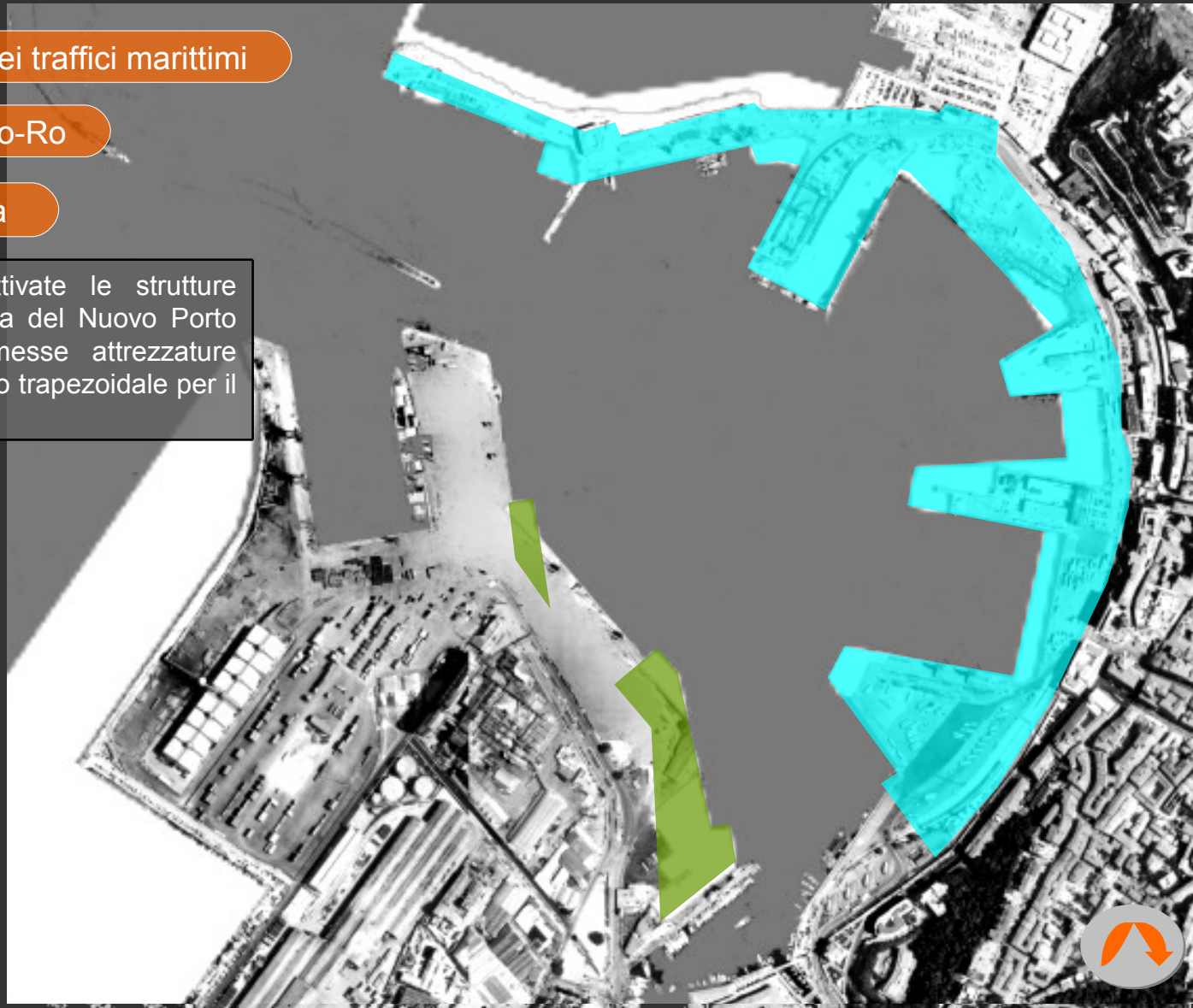
Breve periodo

Al 2012

Ro-pax e ro-ro extraschengen

Ro-ro schengen

Ro-pax Schengen



## Le scelte di piano

Riepilogo delle aree destinate dal progetto alla movimentazione dei traffici marittimi

### Aree CON specifica destinazione

425.950 mq

insieme delle aree destinate alle singole tipologie di traffico

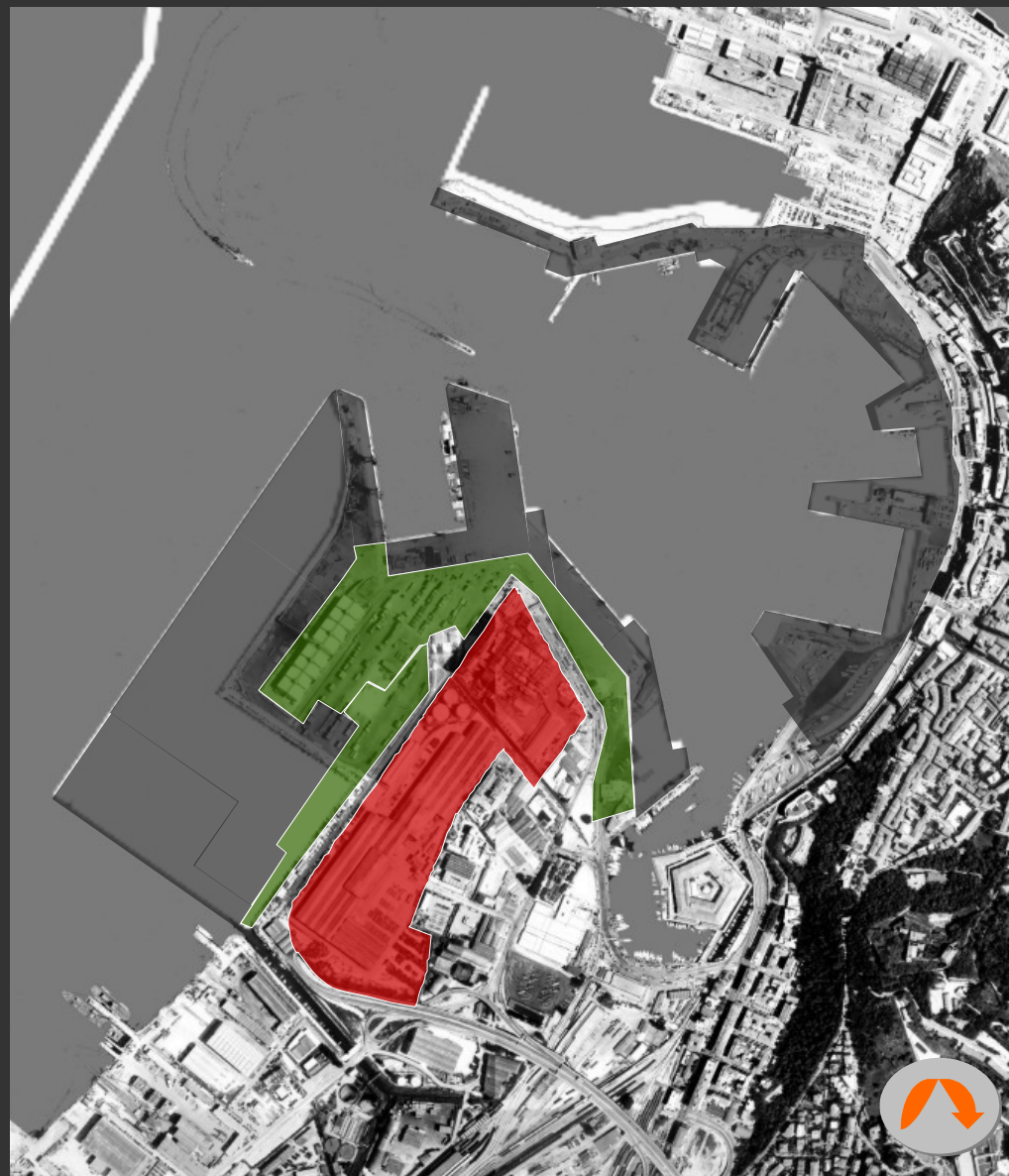
### Aree SENZA specifica destinazione

130.470 mq

Aree comuni alla movimentazione dei traffici del porto

154.690 mq

Ampliamento porto commerciale, art. 4a





## Le scelte di piano

Quantificazione delle aree per attività portuali:

- Stato attuale
- Attuali previsioni nel Piano Regolatore del Porto
- Nuove previsioni del Piano di Sviluppo del Porto

### STATO ATTUALE

Aree utilizzate dai traffici marittimi

174.850 mq

Lunghezza totale delle banchine

3.075 ml

### PIANO DEL PORTO VIGENTE

Aree utilizzate dai traffici marittimi

400.000 mq

Lunghezza totale delle banchine

4.400 ml

### PREVISIONI PIANO DI SVILUPPO

Aree utilizzate dai traffici marittimi

425.950 mq

Lunghezza totale delle banchine

5.000 ml



# Piano di Sviluppo del Porto di Ancona

## La nuova viabilità

### La viabilità attuale

#### Stato attuale

Viabilità attuale

### La viabilità prevista dal progetto

#### Collegamento con la viabilità extraportuale

Parcheggio polmone

Viabilità al 2012

#### Ingresso al porto storico

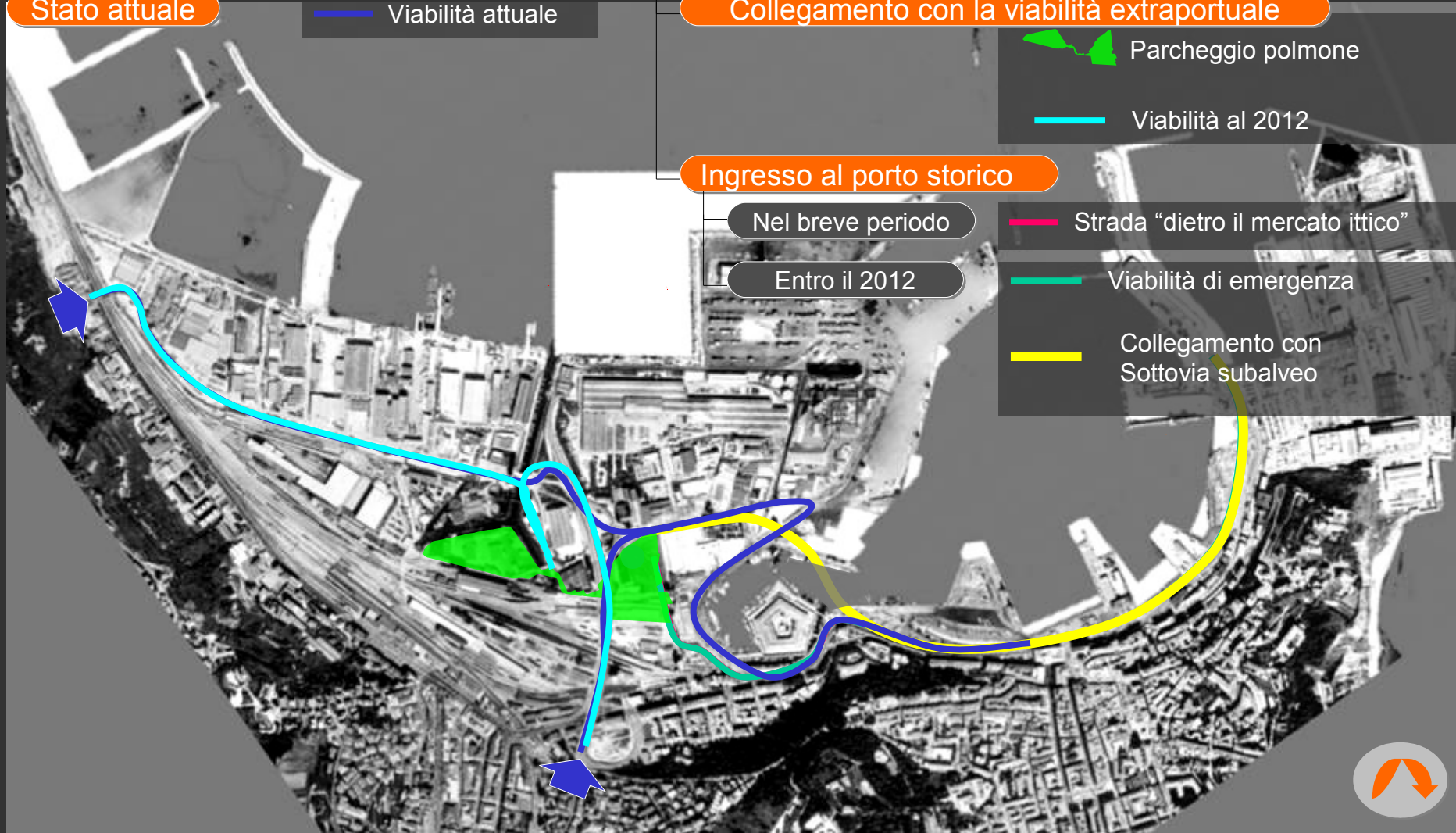
Nel breve periodo

Entro il 2012

Strada "dietro il mercato ittico"

Viabilità di emergenza

Collegamento con Sottovia subalveo



# Piano di Sviluppo del Porto di Ancona

La nuova viabilità

Parcheggio polmone



L'area a parcheggio ammonta a circa **30.000 mq**, per un'offerta corrispondente a

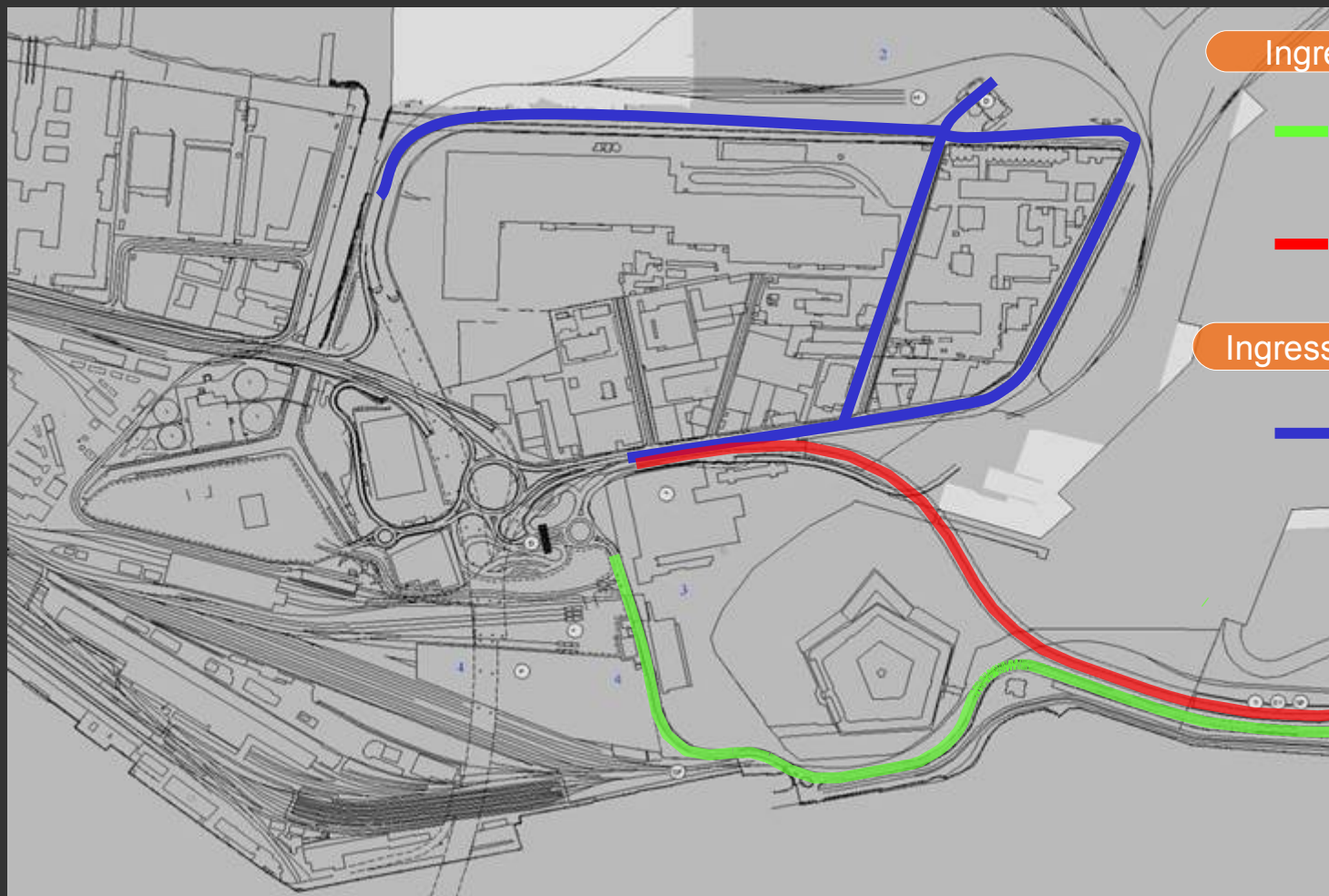
**280-300 stalli**;

Una ulteriore offerta supplementare può ricavarsi con l'utilizzazione di ulteriori aree oggi appartenenti alla Tubimar, in modo da portare l'offerta complessiva di sosta a **500 stalli**.



# Piano di Sviluppo del Porto di Ancona

## La nuova viabilità



Ingresso al porto storico

Viabilità nel breve periodo  
(di emergenza al 2012)

Viabilità al 2012

Ingresso al porto commerciale

Viabilità merci



# Piano di Sviluppo del Porto di Ancona

La nuova viabilità

tunnel

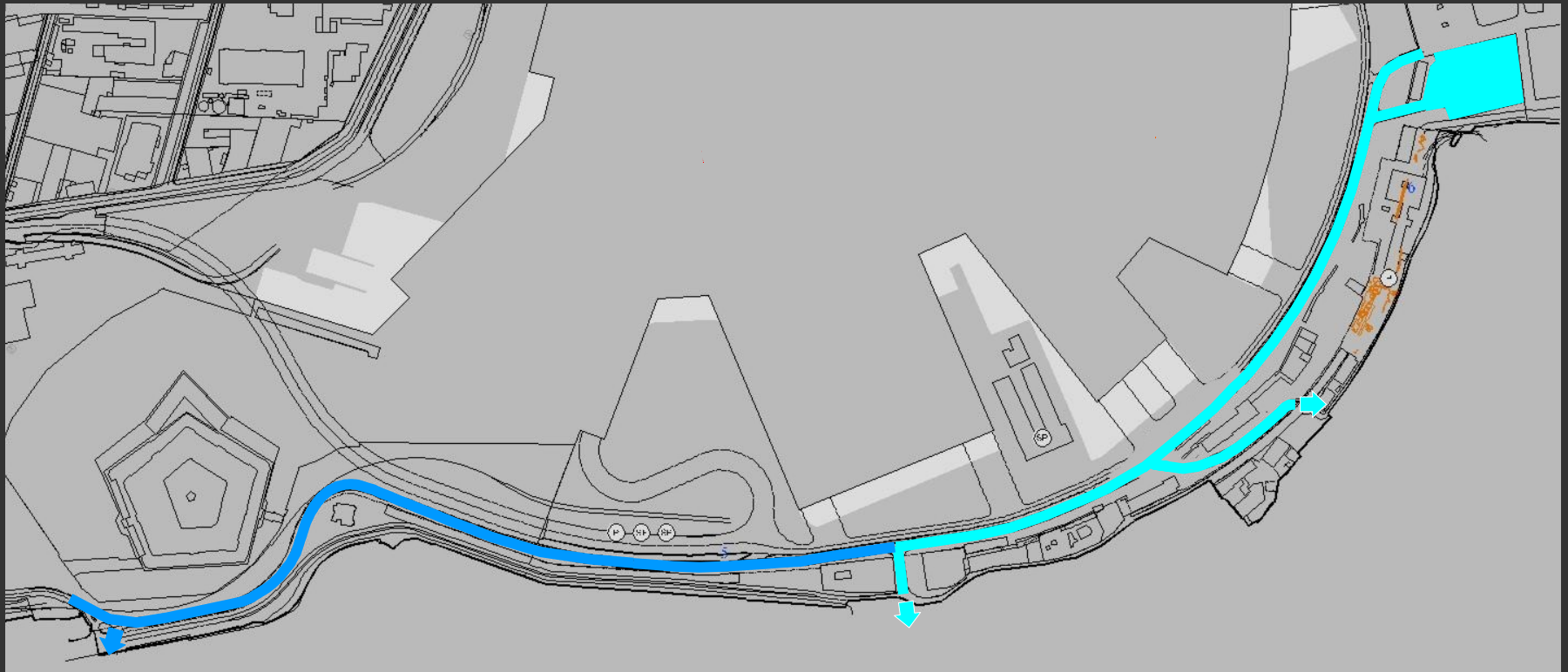


# Piano di Sviluppo del Porto di Ancona

## La nuova viabilità

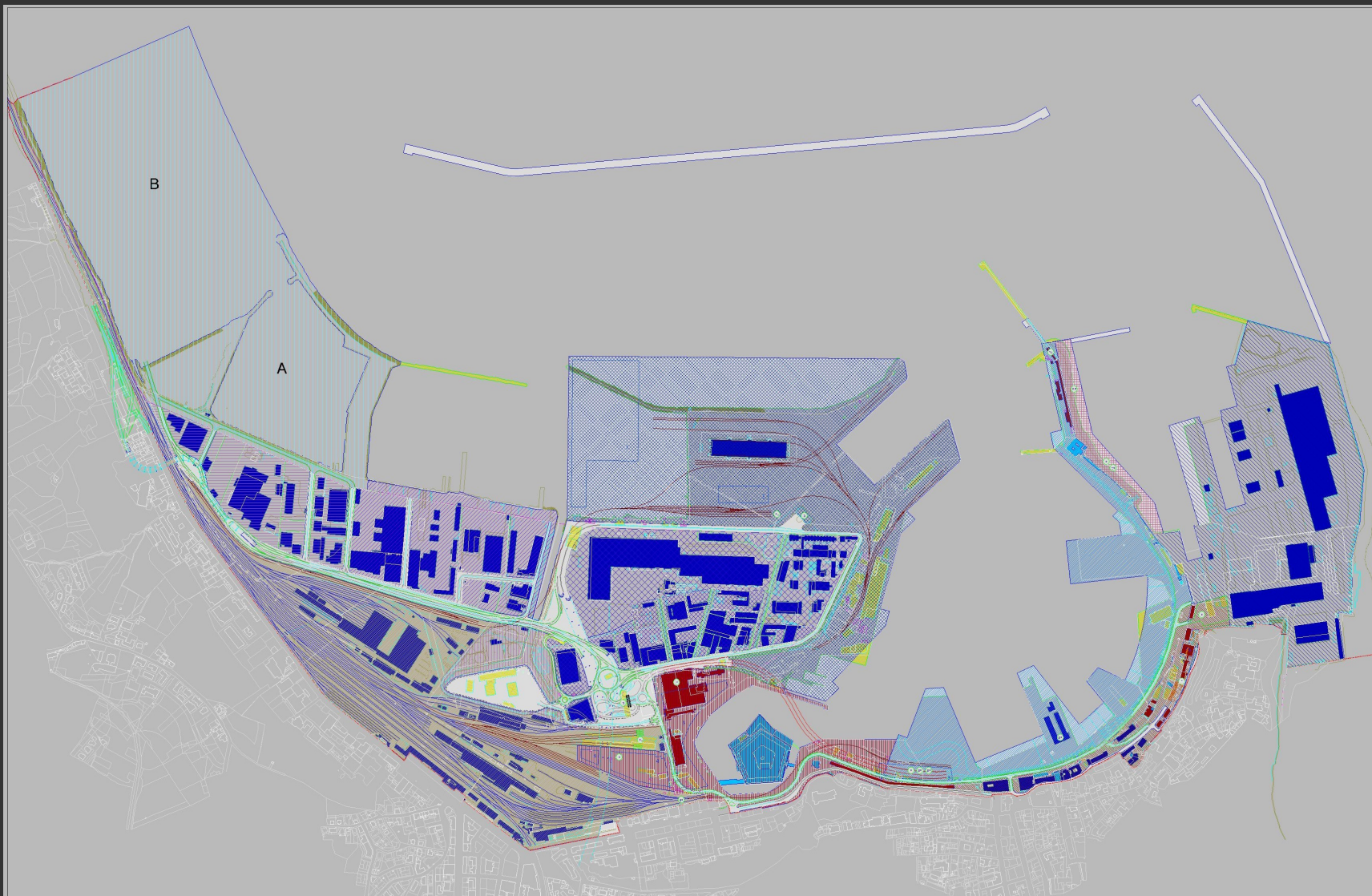
### La viabilità urbana

- Viabilità "sottomare"
- Viabilità urbana (e viabilità di emergenza)



# Piano di Sviluppo del Porto di Ancona

## Zonizzazione



### a3.1 Tavola di Piano



# Piano di Sviluppo del Porto di Ancona

## Zonizzazione

Art. 1 Disciplina generale

Art. 2 Porto storico

**Normativa**



Art. 3 Nuovo Porto Commerciale

**Normativa**



Art. 4.a/b Ampliamento Nuovo Porto Commerciale

**Normativa**



Art. 5 Porto Turistico

**Normativa**



Art. 6 Porto Pescherecci

**Normativa**



Art. 7 Cantieri Navali

**Normativa**



Art. 8 Lato Orientale Molo Nord

**Normativa**



Art. 9 Cantieristica Minore

**Normativa**



Art. 10 Produzione di Beni e Servizi

**Normativa**



Art. 11 Parco Ferroviario

**Normativa**



Art. 12 Servizi Tecnici

**Normativa**



Art. 13 Parcheggio Polmone

**Normativa**



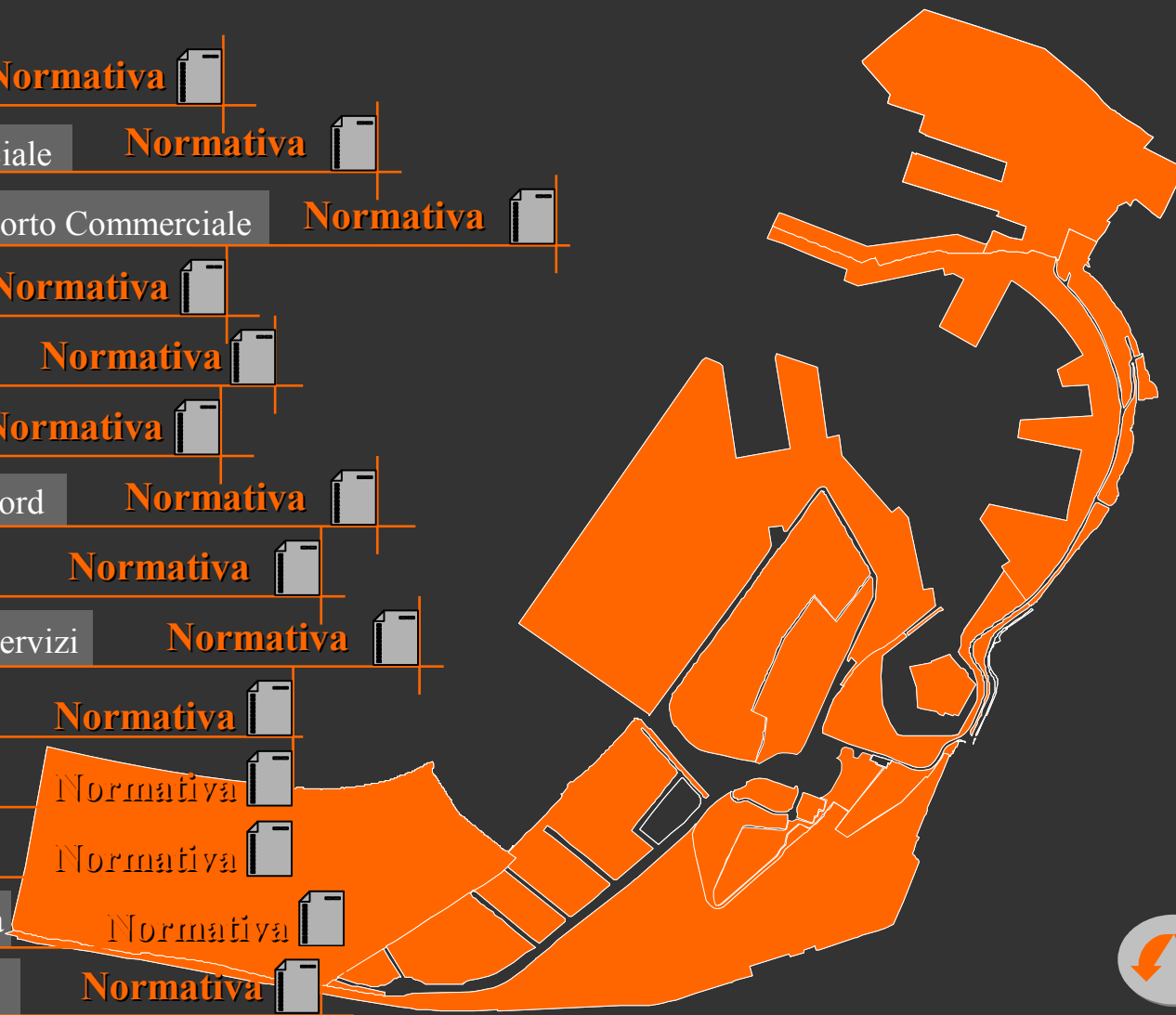
Art. 14 Fronte Mare della Città

**Normativa**



Art. 15 Polo di Servizi Urbani

**Normativa**





# Piano di Sviluppo del Porto di Ancona

**N.T.A.**

## art. 2: Porto Storico

### Caratteristiche dell'area

**St = Sf = 181.630 mq**  
**lfe = 0,54 mc/mq**  
**V = 97.200 mc** di piano  
**Sc = 12.150 mq**

- Viabilità
- Sottovia
- Binari a servizio del porto
- Edifici e manufatti esistenti
- Edifici e manufatti da ristrutturare
- Edifici e manufatti da restaurare
- Edifici e manufatti da demolire
- Perimetro di concentrazione volumetrica
- Nuove opere portuali
- Stazione ferroviaria marittima
- Piattaforme logistiche
- Servizi portuali
- Dogana
- Marina Militare
- Vigili del fuoco
- Piloti
- Torre di controllo
- Parcheggi pubblici

### Uso del territorio

Si prevede la specializzazione del Porto Storico nel **traffico traghetti Ro-Pax**  
il Porto Storico è destinato al solo **traffico Schengen**.

Le attività consentite, connesse al traffico traghetti Ro-Pax, e all'uso **U3/3 - Porto**

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

- U4/1** - commercio al dettaglio
- U4/4** - pubblici esercizi
- U4/9** - sedi istituzionali/amministrative
- U4/20** - attrezzature culturali.
- U4/10** - magazzini
- U4/22** - attrezzature militari
- U4/25** - parcheggi attrezzati

### Prescrizioni tecniche

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.

È 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

### 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) 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'**Sub-area 1**, **l'elemento delle opere di grande infrastrutturazione, comunque non oltre il 10, tali strutture dovranno essere rimosse.**

Sub-area 8

Normativa



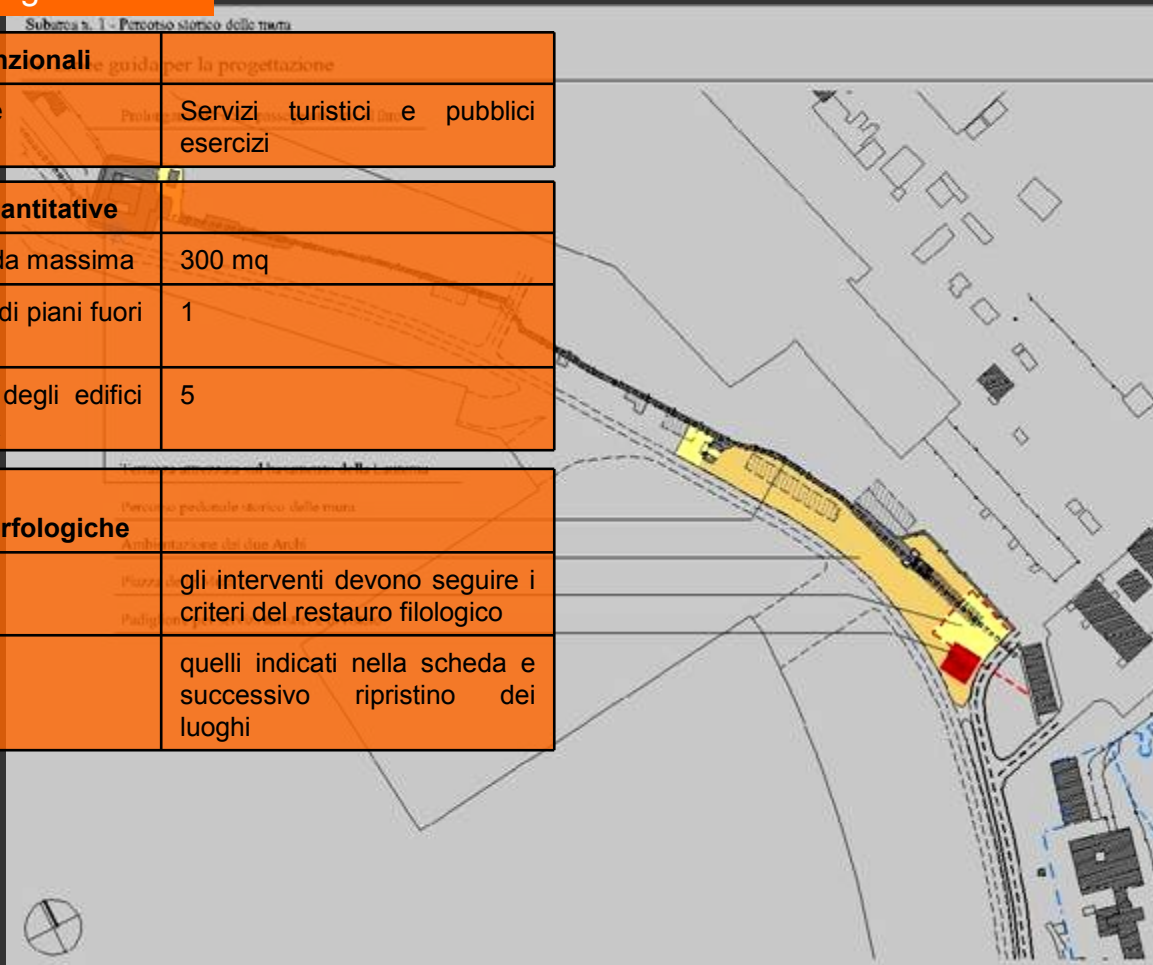
**N.T.A.**

art. 2: Porto Storico

Sub-area 1: Percorso storico delle mura (dall'arco di Traiano alla Lanterna)

## Prescrizioni progettuali

a. Prescrizioni funzionali	
Funzioni ammesse	Servizi turistici e pubblici esercizi
b. Prescrizioni quantitative	
Superficie utile lorda massima	300 mq
Numero massimo di piani fuori terra	1
Altezza massima degli edifici alla linea di gronda	5
b. Prescrizioni morfologiche	
Edifici storici	gli interventi devono seguire i criteri del restauro filologico
Edifici da demolire	quelli indicati nella scheda e successivo ripristino dei luoghi

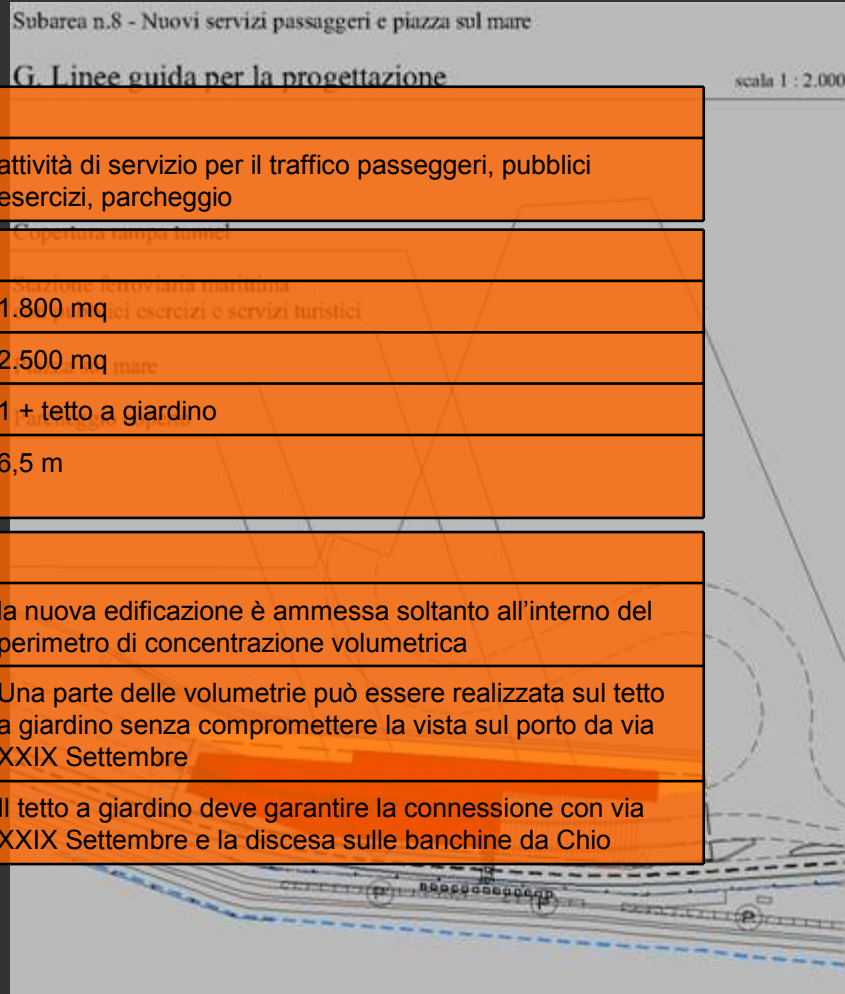


## LEGENDA

- Perimetro di piano
- Confine demanio marittimo
- Nuovo profilo banchine
- Spazi pubblici pavimentati
- Spazi pubblici attrezzati
- Sosta panoramica
- Filari alberati
- Percorsi pedonali
- ▶ Connessioni con la città
- Nuova viabilità
- ▶ Accessi carrabili
- P Parcheggi pubblici
- Edifici e manufatti da ristrutturare
- Edifici e manufatti da demolire
- Perimetro concentrazione volumetrica
- (1) Numero di piani
- Giacitura indicativa delle nuove volumetrie



**Prescrizioni progettuali**



**LEGENDA**

- Perimetro di piano
- Confine demanio marittimo
- Nuovo profilo banchine
- Spazi pubblici pavimentati
- Spazi pubblici attrezzati
- Sosta panoramica
- Filari alberati
- Percorsi pedonali
- Connessioni con la città
- Nuova viabilità
- Accessi carrabili
- Parcheggi pubblici
- Edifici e manufatti da ristrutturare
- Edifici e manufatti da demolire
- Perimetro concentrazione volumetrica
- (1) Numero di piani
- Giacitura indicativa delle nuove volumetrie

a. Prescrizioni funzionali	
Funzioni ammesse	attività di servizio per il traffico passeggeri, pubblici esercizi, parcheggio
b. Prescrizioni quantitative	
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
c. Prescrizioni morfologiche	
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



# Piano di Sviluppo del Porto di Ancona

**N.T.A.**

## art. 3: Nuovo Porto Commerciale

### Caratteristiche dell'area

**St = Sf = 486.020 mq**  
**lfe = 0,78 mc/mq**  
**V = 379.100 mc** piano  
**Sc = 26.000 mq** confine attuale del demanio marittimo

- Viabilità
- Sottovia
- Binari a servizio del porto
- Edifici e manufatti esistenti
- Edifici e manufatti da ristrutturare
- Edifici e manufatti da restaurare
- Edifici e manufatti da demolire
- Perimetro di concentrazione volumetrica
- Nuove opere portuali
- Stazione ferroviaria marittima
- Piattaforme logistiche
- Servizi portuali
- Dogana
- Marina Militare
- Vigili del fuoco
- Piloti
- Torre di controllo
- Parcheggi pubblici

### Uso 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 delle opere consentite, riconducibili all'uso U3/3 - Porto, sono le seguenti:**

carico e scarico; imbarco e sbarco; stoccaggio; manipolazione; distribuzione.

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

pontili; mezzi meccanici per il carico e lo scarico delle merci; spazi di transito e sosta per gli automezzi; opere stradali; opere ferroviarie; spazi per attività di organizzazione e di gestione del porto; spazi per il soddisfacimento delle esigenze degli operatori portuali (produzione e consumo del cibo, attività sociali e socio-sanitarie).

**Altri usi purché coerenti, funzionali e strettamente necessari alle attività portuali:**

**U3/2 - depositi a cielo aperto;**  
**U4/9 - sedi istituzionali/amministrative;**  
**U4/10 - magazzini**  
**- Attrezzature militari**

### Prescrizioni tecniche

**Scmax (superficie coperta) compresa quella esistente = 32.000 mq esclusi i silos**

**H max = 20 m.**

La concentrazione volumetrica di queste funzioni è indicata con apposito perimetro sulla tavola di piano;

**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, Hmax = 6,5 m.**

È prevista la realizzazione di una **piattaforma logistica di base**, correlata ad

**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.

# Piano di Sviluppo del Porto di Ancona

**N.T.A.**

## art. 4: Ampliamento Nuovo Porto Commerciale

### Caratteristiche dell'area

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

### Uso del territorio

**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.

### Prescrizioni tecniche

**H max = 15 m**

Le nuove destinazioni d'uso sono consentite solo per servizi portuali.

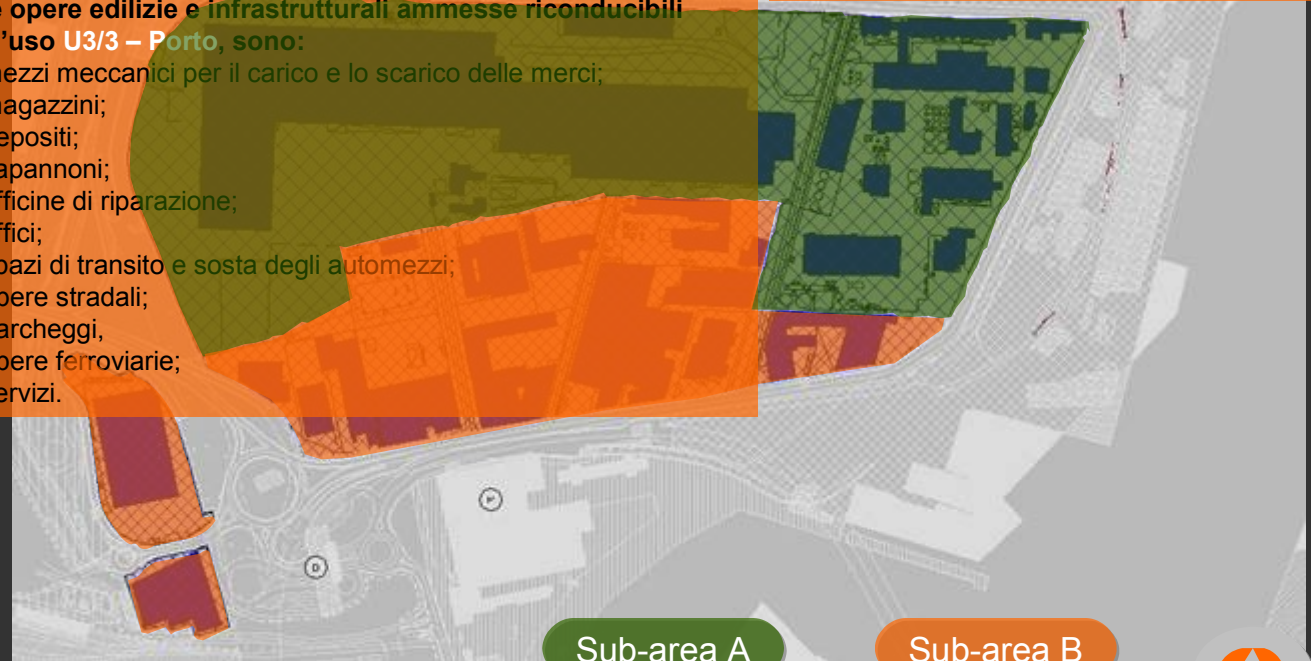
Per i volumi esistenti è ammessa la manutenzione straordinaria.

**Uf = Ufe**

**H max = 15 m**

### LEGENDA

- ▭ Viabilità
- ▭ Edifici e manufatti esistenti
- ▭ Edifici e manufatti da demolire
- ▭ Nuove opere portuali



Sub-area A

Sub-area B

Normativa



Normativa



**N.T.A.**

## art. 4: Ampliamento Nuovo Porto Commerciale

### Sub-area A

Disciplina concertata per l'acquisizione delle aree ZIPA finalizzate alle esigenze del traffico marittimo e portuale

#### Art. 4.1

Le aree e gli immobili la cui destinazione d'uso è incompatibile con le esigenze del traffico marittimo e portuale sono acquisiti dal Comune con le modalità di cui ai commi successivi.

.....

Accertata la disponibilità dei privati alla suddetta permuta, il Comune individua, di intesa con l'Autorità Portuale, nello stock di cui al comma 2 le aree attrezzate da trasferire ai privati, garantendo idonei servizi per le attività da rilocalizzare e gli stessi diritti edificatori e destinazioni d'uso esistenti sulle aree da cedere.

#### Art. 4.2

La cessione al Comune delle aree comprensive dei manufatti esistenti avviene attraverso permuta degli immobili ceduti dal Comune in proprietà

#### Art. 4.3

L'utilizzazione delle aree e degli immobili acquisiti dal Comune è finalizzata al soddisfacimento esclusivo della dotazione dei servizi portuali.

#### Art.4.4

**Nella sub-area A, qualora il Comune, di intesa con l'Autorità Portuale, non dovesse raggiungere l'accordo con i privati secondo le procedure di cui agli articoli precedenti nel termine di cinque anni, si procederà all'apposizione, agli immobili interessati, della misura dell'inedificabilità assoluta preordinata all'espropriazione.**



Disciplina concertata per l'acquisizione delle aree ZIPA finalizzate alle esigenze del traffico marittimo e portuale

#### Art. 4.1

Le aree e gli immobili la cui destinazione d'uso è incompatibile con le esigenze del traffico marittimo e portuale sono acquisiti dal Comune con le modalità di cui ai commi successivi.

.....

Accertata la disponibilità dei privati alla suddetta permuta, il Comune individua, di intesa con l'Autorità Portuale, nello stock di cui al comma 2 le aree attrezzate da trasferire ai privati, garantendo idonei servizi per le attività da rilocalizzare e gli stessi diritti edificatori e destinazioni d'uso esistenti sulle aree da cedere.

#### Art. 4.2

La cessione al Comune delle aree comprensive dei manufatti esistenti avviene attraverso permuta degli immobili ceduti dal Comune in proprietà

#### Art. 4.3

L'utilizzazione delle aree e degli immobili acquisiti dal Comune è finalizzata al soddisfacimento esclusivo della dotazione dei servizi portuali.

#### Art.4.4

**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.**



# Piano di Sviluppo del Porto di Ancona

**N.T.A.**

## art. 5: Porto Turistico

### Caratteristiche dell'area

Sulle tavole di piano è indicato l'ambito entro il quale il porto dovrà essere realizzato.

### Uso 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.

**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





Poiché il valore standard del rapporto superficie acqua/superficie terrestre = 1,25

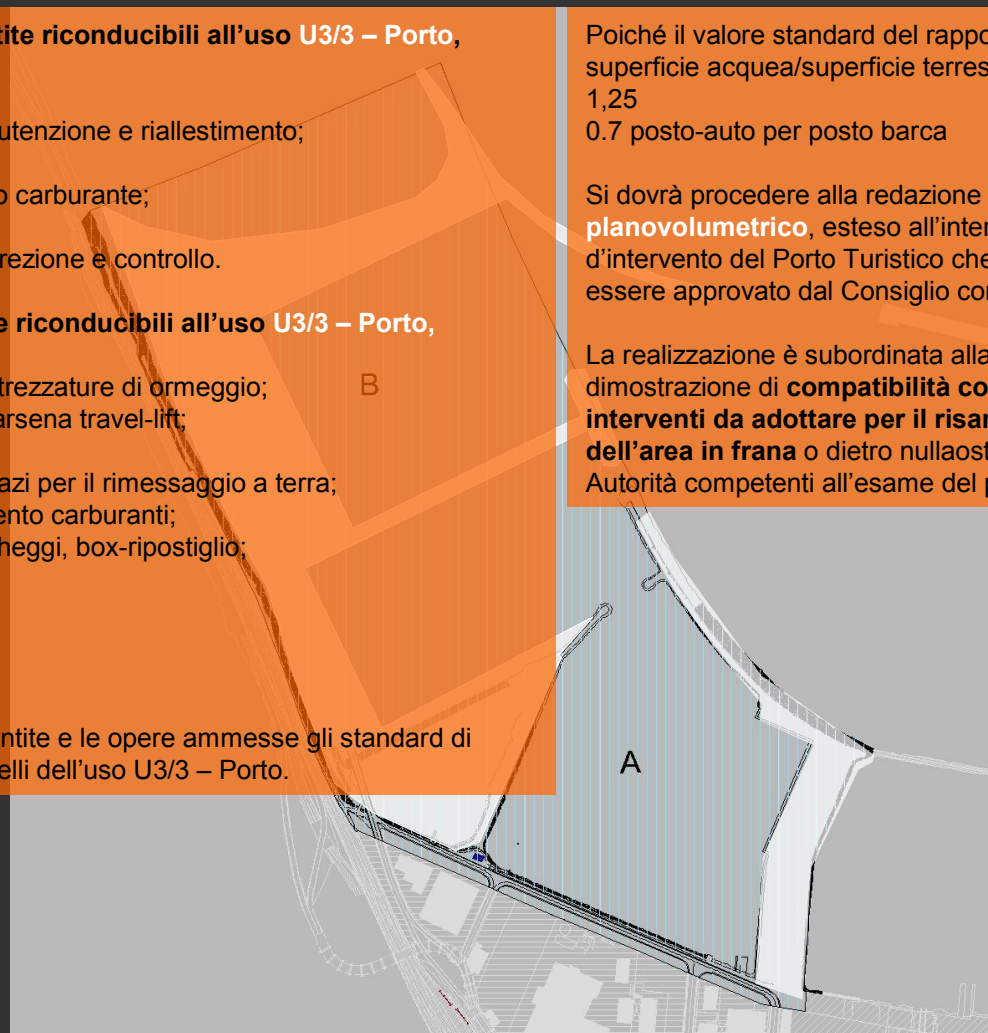
0.7 posto-auto per posto barca

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.

### LEGENDA

-  Viabilità
-  Edifici e manufatti esistenti
-  Edifici e manufatti da demolire
-  Nuove opere portuali





# Piano di Sviluppo del Porto di Ancona

**N.T.A.**

## art. 6: Porto Peschereccio

### Caratteristiche dell'area

Sulle tavole di piano è indicato l'ambito entro il quale il porto dovrà essere realizzato.

### Uso 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**

**U4/10** magazzini.

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

### Prescrizioni tecniche





Su degli edifici di servizio = 4 mq per ogni tonnellata di pesce trattato.

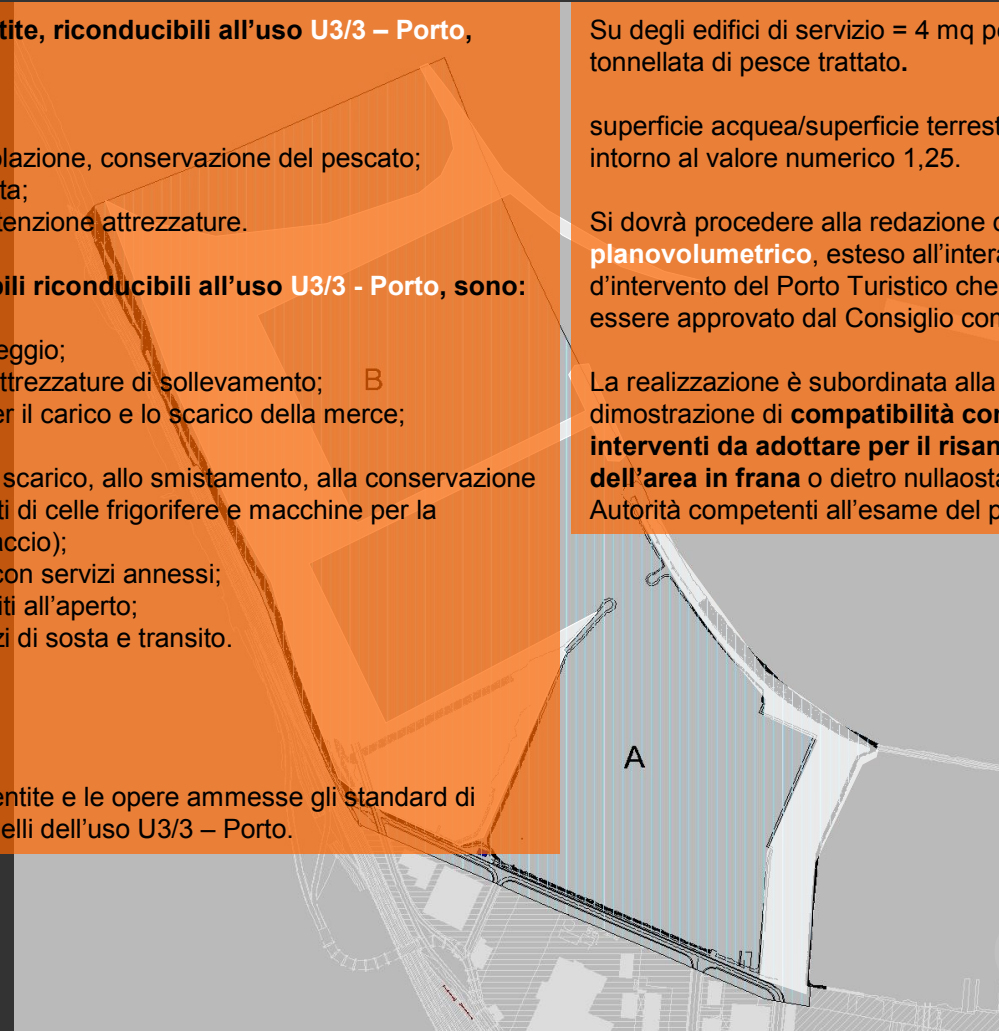
superficie acquea/superficie terrestre oscilla intorno al valore numerico 1,25.

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.

### LEGENDA

-  Viabilità
-  Edifici e manufatti esistenti
-  Edifici e manufatti da demolire
-  Nuove opere portuali



# Piano di Sviluppo del Porto di Ancona

**N.T.A.**

## art. 7: Cantieri Navali

### Caratteristiche principali dell'area

$St = Sf = 322.620 \text{ mq}$   
 $lfe = 3,59 \text{ mc/mq}$   
 $V = 1.159.500 \text{ mc}$   
 $Sc = 67.750 \text{ mq}$

### LEGENDA

- Perimetro di piano
- Confine attuale del demanio marittimo
- Viabilità
- Binari a servizio del porto
- Edifici e manufatti esistenti
- Edifici e manufatti da ristrutturare
- Edifici e manufatti da restaurare
- Edifici e manufatti da demolire
- Nuove opere portuali

### Uso del territorio

#### U3/1 – Artigianato produttivo e Industria

##### Attività consentite:

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

##### Opere realizzabili:

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

U4/10 - magazzini.

### Prescrizioni tecniche

Indice di utilizzazione fondiaria  
 $Uf = 0,6 \text{ mq/mq}$

Altezza massima degli edifici  
 $H \text{ max} = H_e$



# Piano di Sviluppo del Porto di Ancona

**N.T.A.**

art. 8: Lato Orientale Molo Nord

## Caratteristiche dell'area

**St = Sf = 26.720 mq**  
**lfe = 0,0 mc/mq**  
**V = 0 mc**  
**Sc = 0 mq**

## Uso 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:

**U4/10** - magazzini  
**U4/22** - attrezzature militari
















## Prescrizioni tecniche

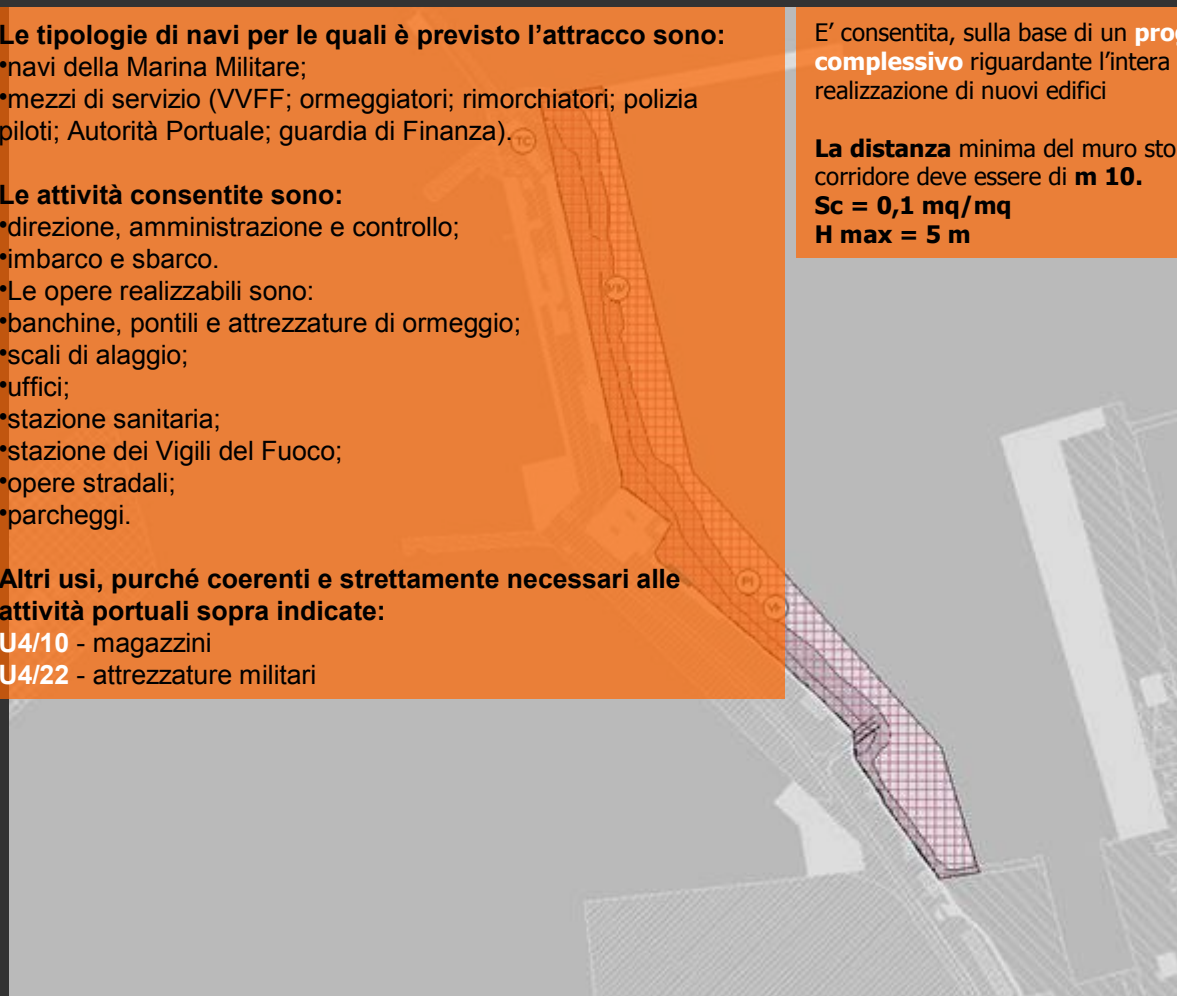
E' consentita, sulla base di un **progetto complessivo** riguardante l'intera area, la realizzazione di nuovi edifici

**La distanza** minima del muro storico con il corridore deve essere di **m 10**.

**Sc = 0,1 mq/mq**  
**H max = 5 m**

## LEGENDA

-  Viabilità
-  Edifici e manufatti esistenti
-  Edifici e manufatti da ristrutturare
-  Edifici e manufatti da restaurare
-  Edifici e manufatti da demolire
-  Nuove opere portuali
-  Stazione ferroviaria marittima
-  Piattaforme logistiche
-  Servizi portuali
-  Dogana
-  Marina Militare
-  Vigili del fuoco
-  Piloti
-  Torre di controllo
-  Parcheggi pubblici



# Piano di Sviluppo del Porto di Ancona

**N.T.A.**

## art. 9: Cantieristica Minore

### Caratteristiche dell'area

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







### Uso del territorio

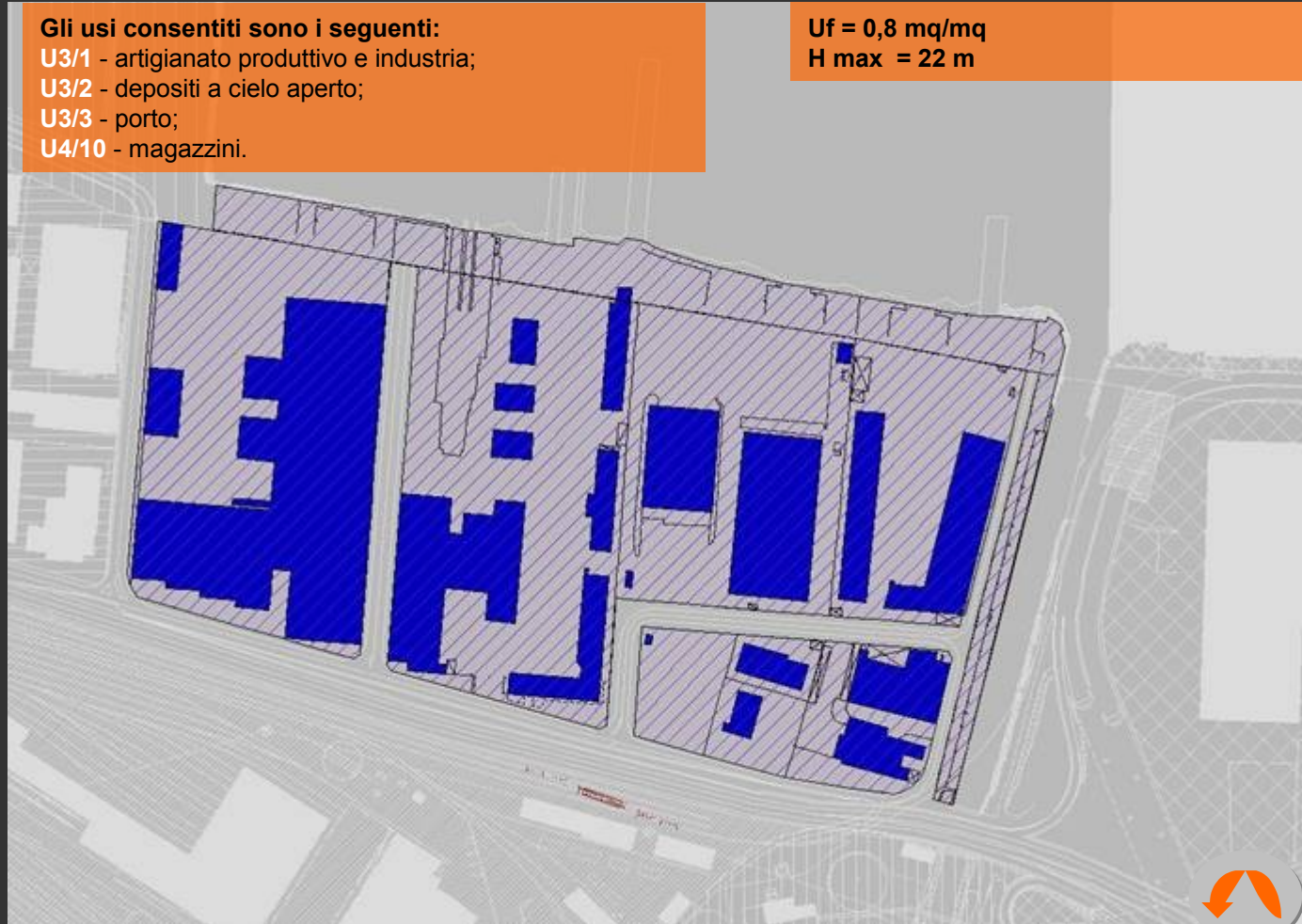
**Gli usi consentiti sono i seguenti:**  
U3/1 - artigianato produttivo e industria;  
U3/2 - depositi a cielo aperto;  
U3/3 - porto;  
U4/10 - magazzini.

### Prescrizioni tecniche

Uf = 0,8 mq/mq  
H max = 22 m

### LEGENDA

-  Viabilità
-  Edifici e manufatti esistenti
-  Edifici e manufatti da ristrutturare
-  Edifici e manufatti da restaurare
-  Edifici e manufatti da demolire
-  Nuove opere portuali



# Piano di Sviluppo del Porto di Ancona

**N.T.A.**

art. 10: Produzione di Beni e Servizi

## Caratteristiche dell'area

St = 108.500 mq  
Sf = 93.460 mq  
Ife = 2,97 mc/mq  
V = 277.800 mc  
Sc = 34.020 mq

## Uso del territorio

**Gli usi consentiti sono i seguenti:**







**U3/1** - artigianato produttivo e industria;  
**U3/2** - depositi a cielo aperto;  
**U4/4** - pubblici esercizi;  
**U4/10** - magazzini.

## Prescrizioni tecniche

**Uf = 0,7 mq/mq**  
**H max = 15 m**

Per eventuali nuove attività di **cantieristica navale** è consentito un indice di utilizzazione fondiaria (**Uf**) pari a **0,8 mq/mq**.

## LEGENDA

-  Viabilità
-  Edifici e manufatti esistenti
-  Edifici e manufatti da ristrutturare
-  Edifici e manufatti da restaurare
-  Edifici e manufatti da demolire
-  Nuove opere portuali



# Piano di Sviluppo del Porto di Ancona

**N.T.A.**

art. 11: Parco Ferroviario

Caratteristiche dell'area

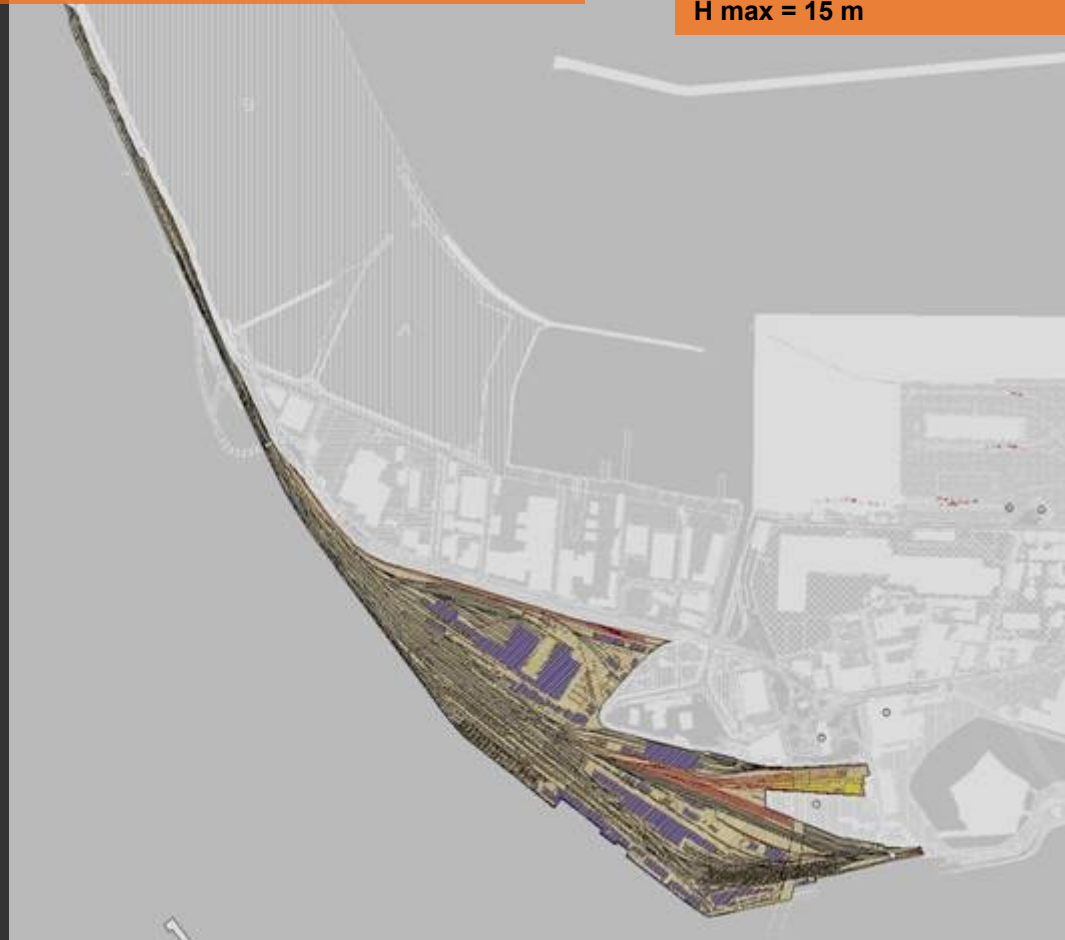
$St = Sf = 376.860 \text{ mq}$   
 $lfe = 1,12 \text{ mc/mq}$   
 $V = 423.800 \text{ mc}$   
 $Sc = 53.570 \text{ mq}$

Uso del territorio







parco ferroviario

Prescrizioni tecniche

$Uf = 0,6 \text{ mq/mq}$   
 $H \text{ max} = 15 \text{ m}$



## LEGENDA

-  Viabilità
-  Edifici e manufatti esistenti
-  Edifici e manufatti da ristrutturare
-  Edifici e manufatti da restaurare
-  Edifici e manufatti da demolire
-  Nuove opere portuali



[torna alla pagina iniziale](#)

[Pagina precedente](#)

comune di ancona  
area urbanistica e ambiente



#### Caratteristiche dell'area

$St = Sf = 35.280 \text{ mq}$   
 $lfe = 0,09 \text{ mc/mq}$   
 $V = 3.200 \text{ mc}$   
 $Sc = 470 \text{ mq}$

#### Uso del territorio







**Gli usi consentiti sono i seguenti:**

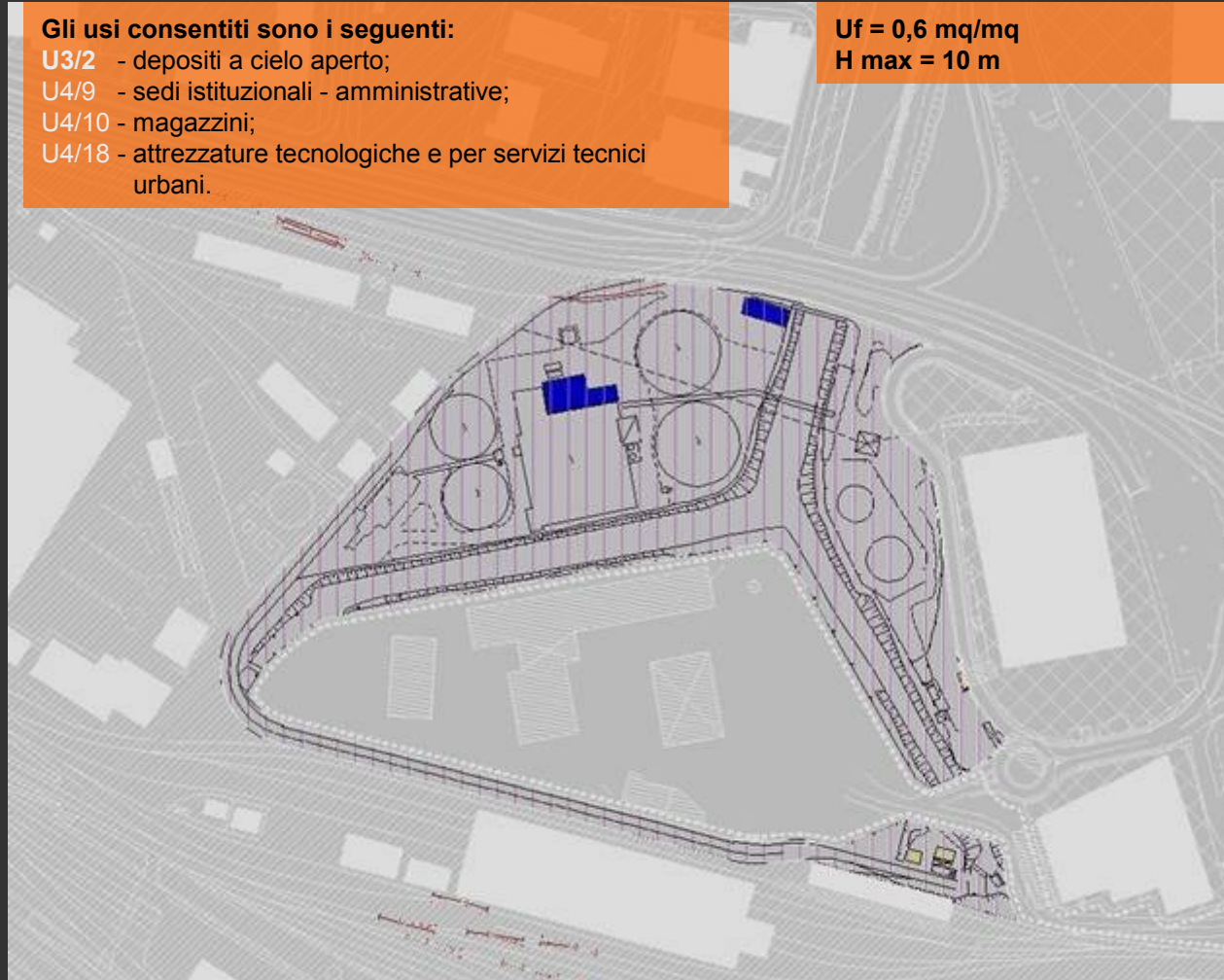
- U3/2** - depositi a cielo aperto;
- U4/9** - sedi istituzionali - amministrative;
- U4/10** - magazzini;
- U4/18** - attrezzature tecnologiche e per servizi tecnici urbani.

#### Prescrizioni tecniche

$Uf = 0,6 \text{ mq/mq}$   
 $H \text{ max} = 10 \text{ m}$

#### LEGENDA

-  Viabilità
-  Edifici e manufatti esistenti
-  Edifici e manufatti da ristrutturare
-  Edifici e manufatti da restaurare
-  Edifici e manufatti da demolire
-  Nuove opere portuali



# Piano di Sviluppo del Porto di Ancona

**N.T.A.**

art. 13: Parcheggio Polmone

## Caratteristiche dell'area

$St = Sf = 47.460 \text{ mq}$   
 $lfe = 0,49 \text{ mc/mq}$   
 $V = 23.100 \text{ mc}$   
 $Sc = 10.090 \text{ mq}$

## Uso del territorio

**Gli usi consentiti sono i seguenti:**







**U4/25** - parcheggi attrezzati;

**U3/3** - porto.

## Prescrizioni tecniche

**Rapporto massimo di copertura**  
**(Q) = 0,05 mq/mq**  
**Altezza massima degli edifici**  
**(H max) = 7 m**

## LEGENDA

-  Viabilità
-  Edifici e manufatti esistenti
-  Edifici e manufatti da ristrutturare
-  Edifici e manufatti da restaurare
-  Edifici e manufatti da demolire
-  Nuove opere portuali





# Piano di Sviluppo del Porto di Ancona

**N.T.A.**

art. 14: Fronte Mare della Città

## Caratteristiche dell'area

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

LEGENDA  
Piano

- Confine attuale del demanio marittimo
- Viabilità
- ▨ Sottovia
- Binari a servizio del porto
- Edifici e manufatti esistenti
- Edifici e manufatti da ristrutturare
- Edifici e manufatti da restaurare
- Edifici e manufatti da demolire
- Perimetro di concentrazione volumetrica
- Nuove opere portuali
- SF Stazione ferroviaria marittima
- PL Piattaforme logistiche
- SP Servizi portuali
- D Dogana
- MM Marina Militare
- VF Vigili del fuoco
- P Piloti
- TC Torre di controllo
- P Parcheggi pubblici

## Uso del territorio

**Gli usi in atto compatibili sono:**

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

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

## Prescrizioni tecniche

**E' consentita nuova edificazione solo ed esclusivamente nella misura e nelle funzioni indicate nelle rispettive sub-aree.**



Sub-area 2

Normativa



Sub-area 3

Normativa



Sub-area 4

Normativa



Sub-area 5

Normativa



Sub-area 7

Normativa



# Piano di Sviluppo del Porto di Ancona

N.T.A.

art. 14: Fronte Mare della Città

Sub-area 2: Viabilità "sottomare"

## Prescrizioni progettuali

Subarea n. 2 - Viabilità sottomare (dal Varco della Repubblica all'area dei cantieri navali)

G. Linee guida per la progettazione

### a. Prescrizioni funzionali

Funzioni ammesse

parcheggio

Parcheggi per autoveicoli e bus turistici

### b. Prescrizioni quantitative

Risalita oceanizzata per San Ciriaco

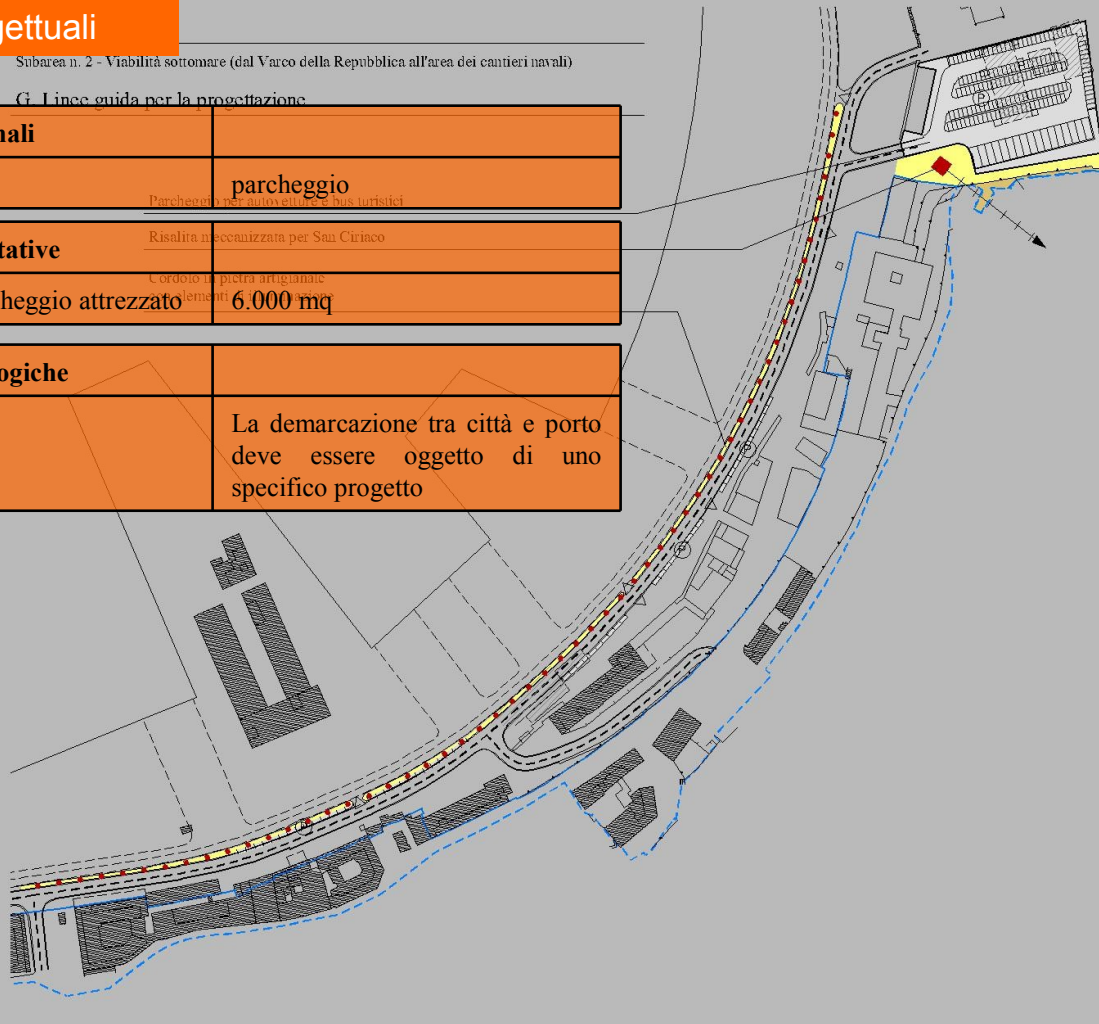
Cordone in pietra artigianale

Superficie minima parcheggio attrezzato

6.000 mq

### c. Prescrizioni morfologiche

La demarcazione tra città e porto deve essere oggetto di uno specifico progetto



## LEGENDA

- Perimetro di piano
- Confine demanio marittimo
- Nuovo profilo banchine
- Spazi pubblici pavimentati
- Spazi pubblici attrezzati
- ⊙ Sosta panoramica
- Filari alberati
- Percorsi pedonali
- ▶ Connessioni con la città
- Nuova viabilità
- ▶ Accessi carrabili
- Ⓟ Parcheggi pubblici
- ▨ Edifici e manufatti da ristrutturare
- ▨ Edifici e manufatti da demolire
- ▭ Perimetro concentrazione volumetrica
- (1) Numero di piani
- Giacitura indicativa delle nuove volumetrie



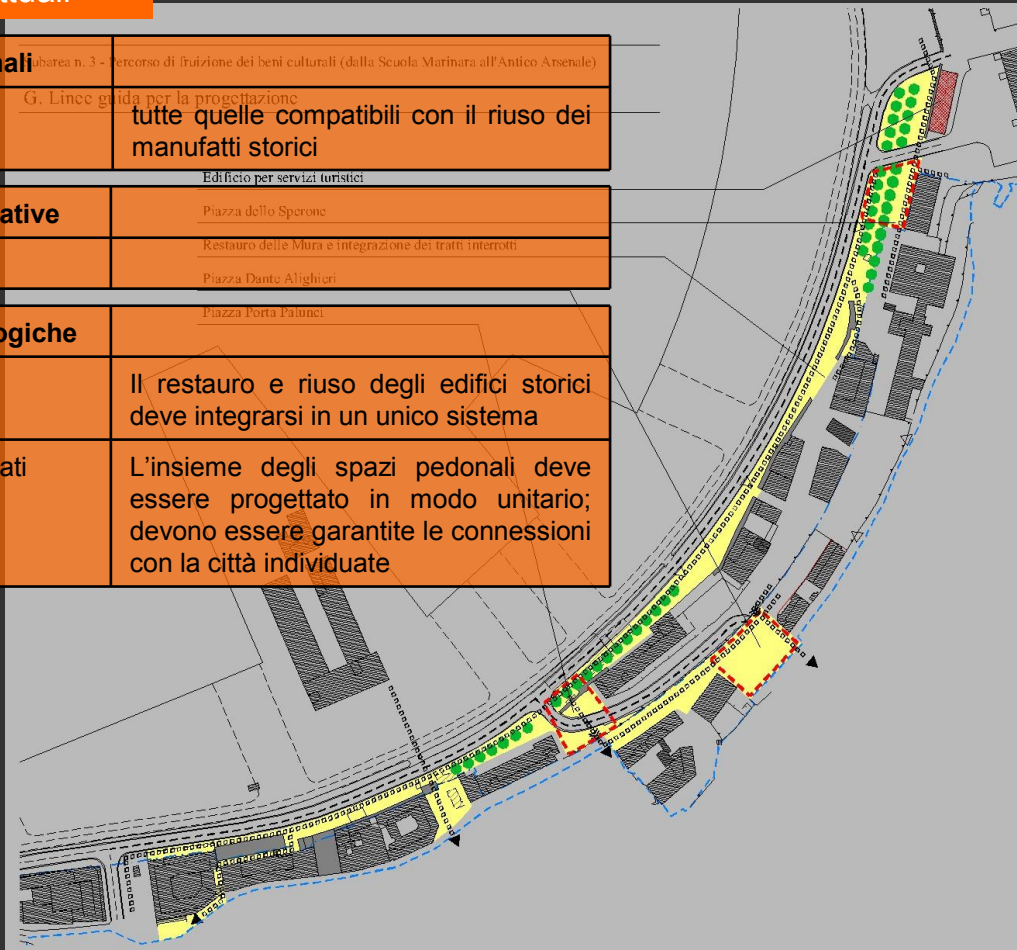
**N.T.A.**

art. 14: Fronte Mare della Città

Sub-area 3: Percorso di fruizione ai beni culturali

## Prescrizioni progettuali

<b>a. Prescrizioni funzionali</b>	Sub-area n. 3 - Percorso di fruizione dei beni culturali (dalla Scuola Marinara all'Antico Arsenale)
Funzioni ammesse	G. Linee guida per la progettazione tutte quelle compatibili con il riuso dei manufatti storici Edificio per servizi turistici
<b>b. Prescrizioni quantitative</b>	Piazza dello Sperone Restauro delle Mura e integrazione dei tratti interrotti Piazza Dante Alighieri Piazza Porta Paucini
<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



## LEGENDA

- Perimetro di piano
- Confine demanio marittimo
- Nuovo profilo banchine
- Spazi pubblici pavimentati
- Spazi pubblici attrezzati
- Sosta panoramica
- Filari alberati
- Percorsi pedonali
- ▶ Connessioni con la città
- Nuova viabilità
- ▶ Accessi carrabili
- P Parcheggi pubblici
- Edifici e manufatti da ristrutturare
- Edifici e manufatti da demolire
- Perimetro concentrazione volumetrica
- (1) Numero di piani
- Giacitura indicativa delle nuove volumetrie



# Piano di Sviluppo del Porto di Ancona

N.T.A.

art. 14: Fronte Mare della Città

Sub-area 4: Parco storico - archeologico

## Prescrizioni progettuali

### a. Prescrizioni funzionali

Funzioni ammesse      Attività museali

### b. Prescrizioni quantitative

Superficie utile lorda massima      420 mq

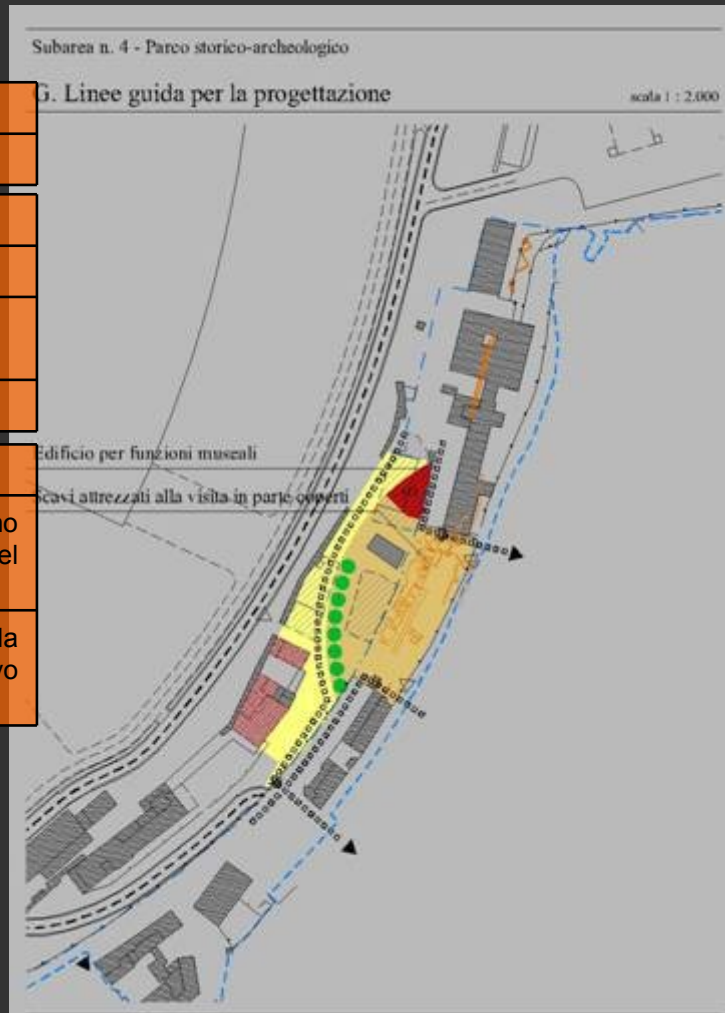
Numero massimo di piani fuori terra      1

Altezza massima degli edifici      5

### c. Prescrizioni morfologiche

Edifici storici      gli interventi devono seguire i criteri del restauro filologico

Edifici da demolire      quelli indicati nella scheda e successivo ripristino dei luoghi



## LEGENDA

- Perimetro di piano
- Confine demanio marittimo
- Nuovo profilo banchine
- Spazi pubblici pavimentati
- Spazi pubblici attrezzati
- ☀ Sosta panoramica
- Filari alberati
- Percorsi pedonali
- ▶ Connessioni con la città
- Nuova viabilità
- ▶ Accessi carrabili
- Ⓟ Parcheggi pubblici
- Edifici e manufatti da ristrutturare
- Edifici e manufatti da demolire
- Perimetro concentrazione volumetrica
- (1) Numero di piani
- Giacitura indicativa delle nuove volumetrie



# Piano di Sviluppo del Porto di Ancona

**N.T.A.**

art. 14: Fronte Mare della Città

Sub-area 5: Fronte mare Vanvitelli – piede del Guasco


















## Prescrizioni progettuali

<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

Subarea n. 5 - Fronte mare Vanvitelli - Piede del Guasco

G. Linea guida per la progettazione

## LEGENDA

-  Perimetro di piano
-  Confine demanio marittimo
-  Nuovo profilo banchine
-  Spazi pubblici pavimentati
-  Spazi pubblici attrezzati
-  Sosta panoramica
-  Filari alberati
-  Percorsi pedonali
-  Connessioni con la città
-  Nuova viabilità
-  Accessi carrabili
-  Parcheggi pubblici
-  Edifici e manufatti da ristrutturare
-  Edifici e manufatti da demolire
-  Perimetro concentrazione volumetrica
-  Numero di piani
-  Giacitura indicativa delle nuove volumetrie



# Piano di Sviluppo del Porto di Ancona

**N.T.A.**

art. 14: Fronte Mare della Città

Sub-area 7: Riquilificazione di Via XXIX Settembre

## Prescrizioni progettuali

### a. Prescrizioni funzionali

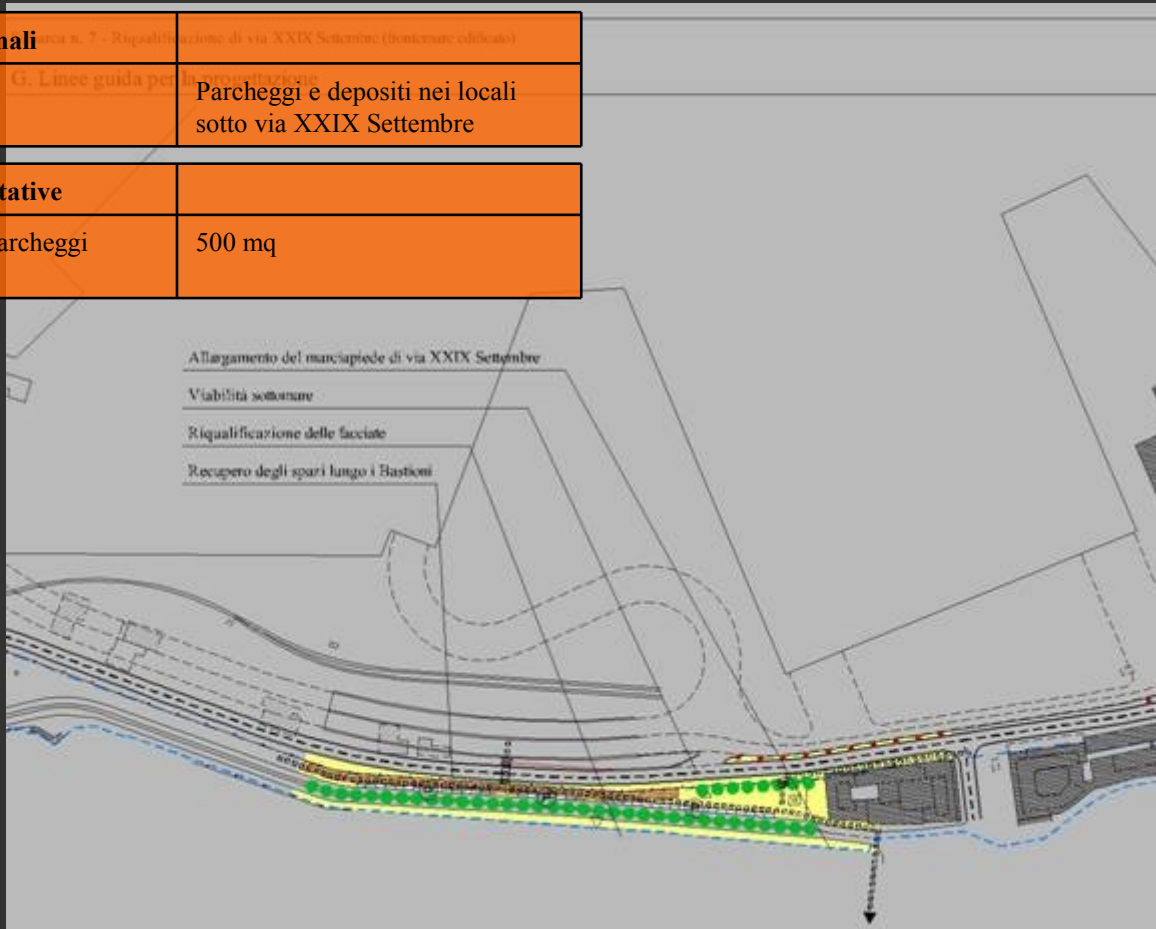
Funzioni ammesse

Parcheggi e depositi nei locali sotto via XXIX Settembre

### b. Prescrizioni quantitative

Superficie minima di parcheggi pubblici

500 mq



## LEGENDA

- Perimetro di piano
- Confine demanio marittimo
- Nuovo profilo banchine
- Spazi pubblici pavimentati
- Spazi pubblici attrezzati
- ☀ Sosta panoramica
- Filari alberati
- Percorsi pedonali
- ▶ Connessioni con la città
- Nuova viabilità
- ▶ Accessi carrabili
- Ⓟ Parcheggi pubblici
- Edifici e manufatti da ristrutturare
- Edifici e manufatti da demolire
- Perimetro concentrazione volumetrica
- (1) Numero di piani
- Giacitura indicativa delle nuove volumetrie



# Piano di Sviluppo del Porto di Ancona

**Progetto De Carlo**

Fronte Mare della Città



PROGETTO PER IL FRONTEMARE DEL PORTO DI ANCONA  
1  
PROGETTO PER IL FRONTEMARE DEL PORTO DI ANCONA  
2  
PROGETTO PER IL FRONTEMARE DEL PORTO DI ANCONA  
3



[torna alla pagina iniziale](#)

[Pagina precedente](#)

comune di ancona  
area urbanistica e ambiente



# Piano di Sviluppo del Porto di Ancona

**N.T.A.**

## art. 15: Polo di Servizi Urbani

### Caratteristiche principali dell'area

St = 128.960 mq  
V = 269.800 mc  
Sc = 28.980 mq

### Uso del territorio

#### Gli usi ammessi sono:

- porto (U3/3);
- pubblici esercizi (U4/4);
- attrezzature per lo spettacolo (U4/5);
- esposizioni (U4/6);
- complessi direzionali e terziari (U4/8);
- sedi istituzionali ed amministrative (U4/9);
- magazzini (U4/10);
- attrezzature per il verde (U4/16);
- attrezzature tecnologiche e per servizi tecnici urbani (U4/18);
- attrezzature culturali (U4/20);
- attrezzature per la mobilità meccanizzata (U4/23);
- attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile (U4/24);
- parcheggi attrezzati (in ogni sub-area è indicata la superficie minima) (U4/25).
- Le trasformazioni previste sono disciplinate dalle schede di sub-area.

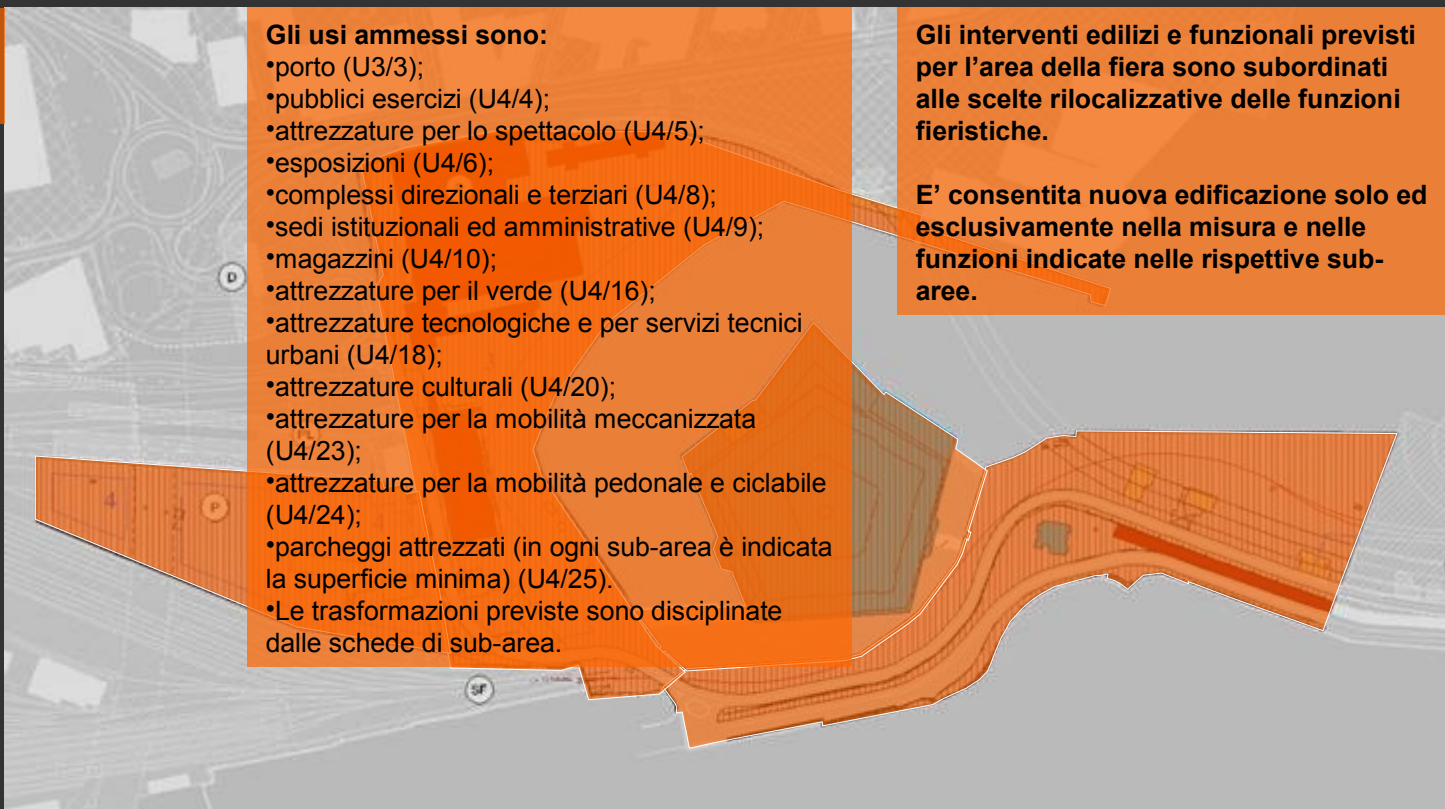
### Prescrizioni tecniche

Gli interventi edilizi e funzionali previsti per l'area della fiera sono subordinati alle scelte rilocalizzative delle funzioni fieristiche.

**E' consentita nuova edificazione solo ed esclusivamente nella misura e nelle funzioni indicate nelle rispettive sub-aree.**

### Legenda

- Perimetro di piano
- Confine attuale del demanio marittimo
- Viabilità
- ▨ Sottovia
- Binari a servizio del porto
- Edifici e manufatti esistenti
- Edifici e manufatti da ristrutturare
- Edifici e manufatti da restaurare
- Edifici e manufatti da demolire
- Perimetro di concentrazione volumetrica
- Nuove opere portuali
- SF Stazione ferroviaria marittima
- PL Piattaforme logistiche
- D Dogana
- P Parcheggi pubblici



Sub-area 9

Normativa



Sub-area 10

Normativa



Sub-area 11

Normativa



Sub-area 12

Normativa





# Piano di Sviluppo del Porto di Ancona

N.T.A.

art. 15: Polo di Servizi Urbani

Sub-area 9: Riquilificazione di Via XXIX settembre e Lungomare

## Prescrizioni progettuali

### a. Prescrizioni funzionali

Funzioni ammesse	pubblici esercizi e attività per il tempo libero e lo sport
------------------	---

### b. Prescrizioni quantitative

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

### c. Prescrizioni morfologiche

Edifici storici	
Edifici da demolire	quelli indicati nella scheda e successivo ripristino dei luoghi

## LEGENDA

- Perimetro di piano
- Confine demanio marittimo
- Nuovo profilo banchine
- Spazi pubblici pavimentati
- Spazi pubblici attrezzati
- ☀ Sosta panoramica
- Filari alberati
- Percorsi pedonali
- ▶ Connessioni con la città
- Nuova viabilità
- ▶ Accessi carrabili
- Ⓟ Parcheggi pubblici
- Edifici e manufatti da ristrutturare
- Edifici e manufatti da demolire
- Perimetro concentrazione volumetrica
- (1) Numero di piani
- Giacitura indicativa delle nuove volumetrie



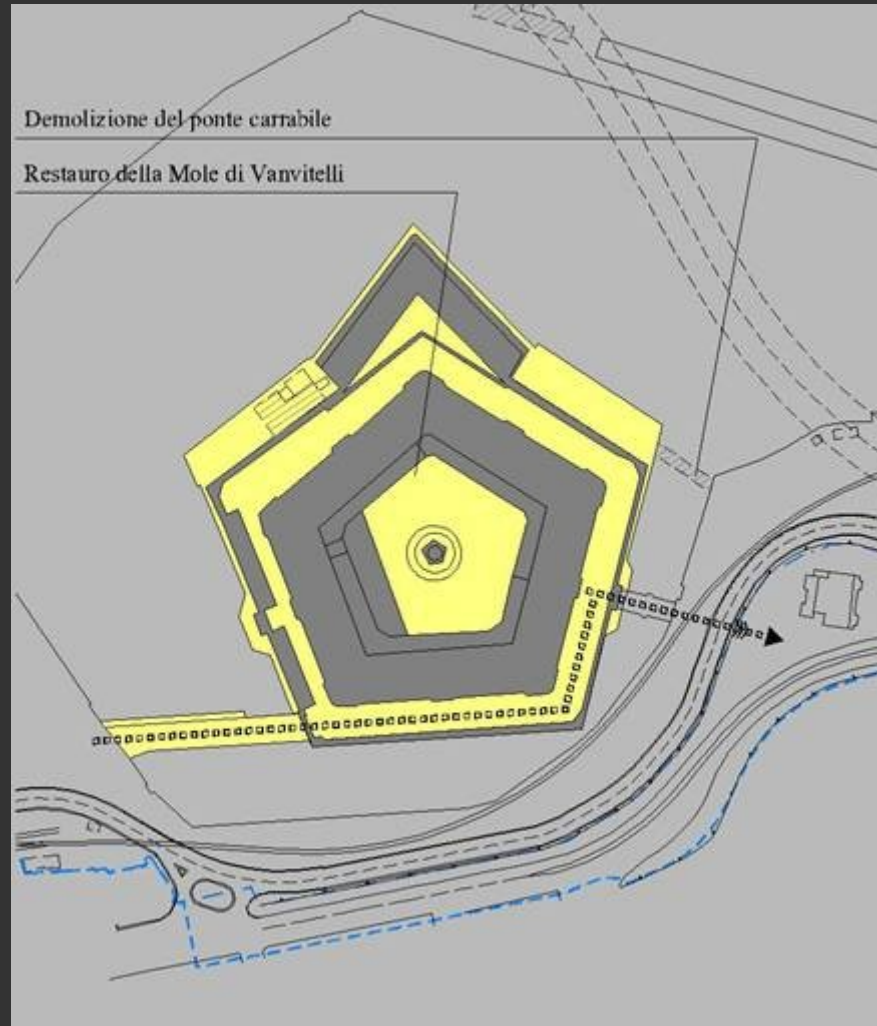
# Piano di Sviluppo del Porto di Ancona

**N.T.A.**

art. 15: Polo di Servizi Urbani

Sub-area 10: Mole Vanvitelliana

Prescrizioni progettuali



## LEGENDA

- Perimetro di piano
- Confine demanio marittimo
- Nuovo profilo banchine
- Spazi pubblici pavimentati
- Spazi pubblici attrezzati
- ☀ Sosta panoramica
- Filari alberati
- Percorsi pedonali
- ▶ Connessioni con la città
- Nuova viabilità
- ▶ Accessi carrabili
- Ⓟ Parcheggi pubblici
- Edifici e manufatti da ristrutturare
- Edifici e manufatti da demolire
- Perimetro concentrazione volumetrica
- (1) Numero di piani
- Giacitura indicativa delle nuove volumetrie



## Prescrizioni progettuali

Nel caso in cui fosse preso in esame lo spostamento della Fiera in altra sede, **i progettisti dovranno esaminare le aree attualmente in uso all'Ente Fiera per destinare quelle attualmente occupate dai padiglioni espositivi a funzioni più propriamente portuali e connesse ai traffici marittimi, mantenendo le funzioni contenute negli edifici antistanti l'area Mandracchio;** quanto sopra per consentire una pianificazione utile nella situazione in cui la proposta regionale di riordino dell'ente ne consenta lo spostamento.

a. Prescrizioni funzionali	
Funzioni ammesse	tutte quelle previste dalla normativa di area
b. Prescrizioni quantitative	
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
c. Prescrizioni morfologiche	
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



- Spazi pubblici attrezzati
- Sosta panoramica
- Filari alberati
- Percorsi pedonali
- Connessioni con la città
- Nuova viabilità
- Accessi carrabili
- Parcheggi pubblici
- Edifici e manufatti da ristrutturare
- Edifici e manufatti da demolire
- Perimetro concentrazione volumetrica
- (1) Numero di piani
- Giacitura indicativa delle nuove volumetrie



**N.T.A.**

art. 15: Polo di Servizi Urbani

Sub-area 12: Trasformazione urbana Scalo Marotti

## Prescrizioni progettuali

### a. Prescrizioni funzionali

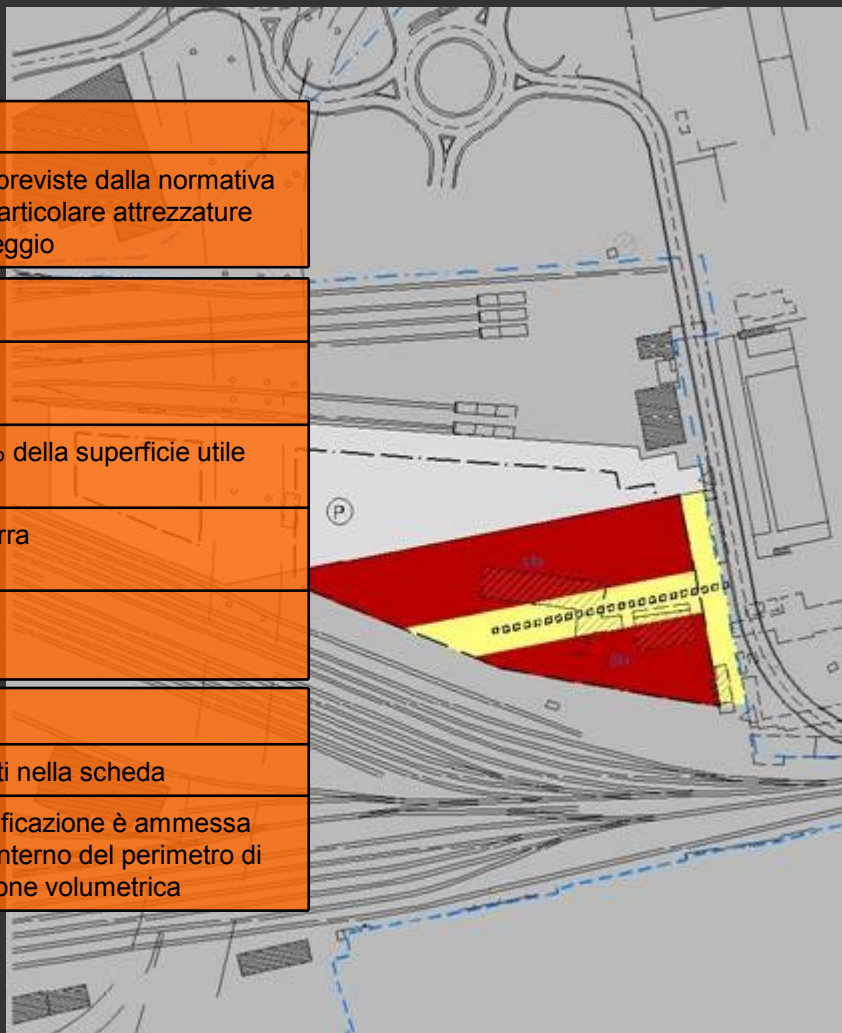
Funzioni ammesse	tutte quelle previste dalla normativa di area, in particolare attrezzature per il parcheggio
------------------	--

### b. Prescrizioni quantitative

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

### c. Prescrizioni morfologiche

Edifici da demolire	quelli indicati nella scheda
Perimetro di concentrazione volumetrica	la nuova edificazione è ammessa soltanto all'interno del perimetro di concentrazione volumetrica



## LEGENDA

- Perimetro di piano
- Confine demanio marittimo
- Nuovo profilo banchine
- Spazi pubblici pavimentati
- Spazi pubblici attrezzati
- Sosta panoramica
- Filari alberati
- Percorsi pedonali
- ▶ Connessioni con la città
- Nuova viabilità
- ▶ Accessi carrabili
- P Parcheggi pubblici
- Edifici e manufatti da ristrutturare
- Edifici e manufatti da demolire
- Perimetro concentrazione volumetrica
- (1) Numero di piani
- Giaccitura indicativa delle nuove volumetrie



# Piano di Sviluppo del Porto di Ancona

2002 - 2012

**fine  
presentazione**

[torna alla pagina iniziale](#)

[Pagina precedente](#)

comune di ancona  
area urbanistica e ambiente

