

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

PRESCRIZIONI TECNICHE

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

Per i volumi esistenti è ammessa la manutenzione straordinaria.

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

Altezza massima degli edifici (H max) = 15 m

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

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

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

Art. 4.1

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

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.