

Area situata in Via del Faro - Località Colle dei Cappuccini Comune di Ancona



Regione: Marche

Comune: Ancona

Localizzazione: Colle dei Cappuccini

Proprietà: Demanio Pubblico dello Stato

Superficie territoriale: 6375 mq

Superficie utile lorda della porzione interessata dall'uso temporaneo: 75 mq

Provvedimenti di tutela: in corso di verifica

Destinazione d'uso vigente: parco

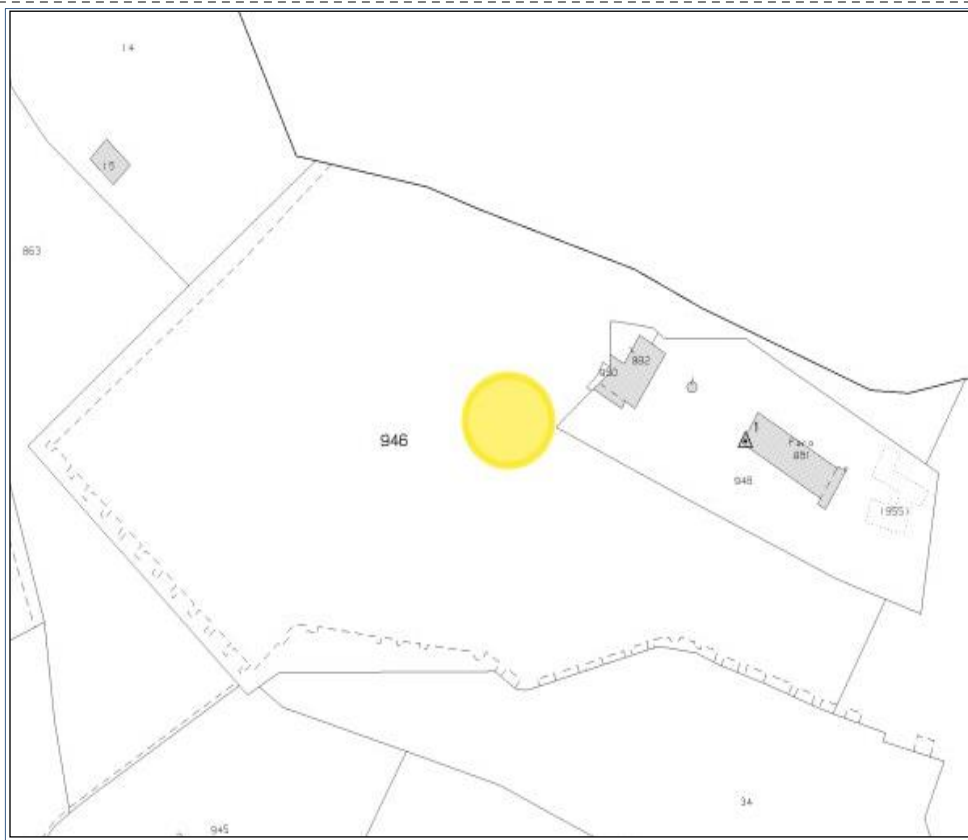
DESCRIZIONE

L'area demaniale si trova in zona centrale, nella suggestiva località Colle dei Cappuccini, alla sommità del quartiere storico del Guasco, in prossimità del Vecchio Faro. La posizione, particolarmente privilegiata, offre una vista panoramica di grande impatto sul centro storico cittadino e sul porto di Ancona.

Indirizzo: via del Faro_località Colle dei Cappuccini

Allegato A

Area situata in Via del Faro_località Colle dei Cappuccini Comune di Ancona



Riferimenti Catastali:

C.T. – Foglio 4 part. 946/parte
Intestata a Demanio Pubblico dello Stato



Area oggetto della concessione in uso temporaneo

Indirizzo: via del Faro_località Colle dei Cappuccini

Allegato A



QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA

RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI

- **P.P.A.R.-Piano Paesistico Ambientale Regionale Marche:** approvato con Deliberazione Amministrativa n. 197 del 3.11.1989. Legge 8 agosto 1985, n.431 e L.R. 8 giugno 1987, n.26.

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

- **P.T.C.-Piano Territoriale di Coordinamento:** approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 117 del 28/07/2003 modificato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 192 del 18/12/2008 (ambito Provincia di Ancona);

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.)

Approvato con Delibera di Giunta Regionale n°5841 del 28/12/1993 e successiva Variante per i Nuclei Frazionali ed il Territorio Extraurbano in adeguamento al P.P.A.R.

N.T.A.

- Zona Omogenea A
- Zone Pubbliche di Interesse Generale (Art. 25)
- Parchi Urbani (Art. 31)

P.P.E. CAPPUCCINI- CARDETO

Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 127 del 30/11/2000

Proprietà: Area di proprietà Demaniale

Aree tipologiche di intervento: Aree Verdi da Attrezzare (Art. 2.15)

Destinazioni d'uso: Verde pubblico

Interventi sul verde/indirizzi di progetto: zona a prevalenza fruizione turistica e didattica

Prescrizioni Specifiche:

Per la zona Parco che si estende da San Ciriaco al Passetto, compreso il Cimitero degli Ebrei nonché il Parco del Cardeto, fino all'approvazione dei relativi Piani Particolareggiati è prescritta l'assoluta tutela dei valori storico insediativi del paesaggio con il divieto di qualsiasi nuova costruzione ed infrastrutturazione, il mantenimento dei percorsi esistenti, la ripulitura delle essenze infestanti, il riordino, la eventuale nuova piantumazione con essenze autoctone.

Allegato A



RILEVANZA STORICO-ARTISTICA (eventuale)

PROVVEDIMENTI DI TUTELA

Usi ammessi:

- **U1/1 (Abitazioni)**
- **U2/1 Abitazioni agricole)**
- **U2/2 (Fabbricati di servizio e rimesse)**
- **U4/4 (Pubblici esercizi e attrezzature per l'intrattenimento)**
- **U4/16 (Attrezzature per il verde e gli spazi pubblici attrezzati)**
- **U4/17 (Attrezzature per lo sport)**
- **U4/20 (Attrezzature culturali)**
- **U5/1 (Attrezzature ricettive)**
- **U5/2 (Attrezzature per il campeggio-con esclusione della zona parco della "Frana di Posatora).**

Limitatamente alla zona parco Cappuccini - Cardeto è previsto l'uso **U4/15 (Università).**

Rispetto a quanto definito dall'art.6 delle presenti N.T.A., tale uso sarà prescrittivamente limitato alle strutture universitarie vere e proprie (aule, laboratori, attrezzature per la ricerca). La dotazione di parcheggi prevista deve intendersi soddisfatta dal parcheggio seminterrato esistente del complesso Villarey.

È pertanto esclusa qualsiasi previsione a parcheggio sia all'interno degli edifici che nell'area di pertinenza. La effettiva localizzazione delle strutture universitarie all'interno del parco è rimandata al Piano Particolareggiato Esecutivo Cappuccini – Cardeto.

Interventi ammessi:

Gli usi U1/1, U4/4, U4/16, U5/1, U5/2 non debbono contemplare nuove edificazioni salvo le attrezzature minime del Parco (spogliatoi, servizi tecnologici ed attrezzature per campeggi, ecc.)

Le aree interessate sono sottoposte ad un vincolo di carattere eminentemente ambientale, mentre l'eventuale utilizzazione pubblica delle stesse e quindi anche l'eventuale parziale acquisizione sarà disciplinata da specifici piani particolareggiati, che potranno essere redatti ed attuati per parti o stralci.

Allegato A

AGENZIA DEL DEMANIO – DIREZIONE REGIONALE



AUTORIZZAZIONE ALLA CONCESSIONE IN USO E PRESCRIZIONI MIBAC

La Direzione Regionale Marche con nota prot. n. 1115 del 09/02/2026 ha richiesto al MIC - Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Pesaro il prescritto nulla osta alla stipula della concessione demaniale

Allegato A





VINCOLI DI ALTRA NATURA E INDICAZIONI SULLO STATO DELL'IMMOBILE

Vincoli giuridici e gravami

Area sottoposta a vincolo D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) art. 142, comma 1, lett. a), b), c)
Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle Acque Pubbliche, e di 300 metri dalla linea di battigia costiera del mare e dei laghi.

Stato manutentivo aree esterne

L'area oggetto della concessione è ordinariamente sottoposta a manutenzione del verde da parte del Comune di Ancona.

Certificazione energetica/Esenzione

Esente da Certificazione energetica

Criticità

L'area in esame non evidenzia particolari elementi di criticità sotto il profilo morfologico e funzionale.

Si segnala tuttavia una moderata complessità di accessibilità, riconducibile alla sua collocazione lungo le pendici del Parco del Cardeto, ad una quota altimetrica di circa 100 m s.l.m. mediante percorso non asfaltato in pendenza.

Ulteriori informazioni

L'area è già stata oggetto di concessione nel periodo luglio-ottobre 2025 per lo svolgimento di un'attività stagionale di somministrazione di cibo e bevande con l'obiettivo di valorizzare il sito e contribuire alla sua fruizione pubblica.