

COMUNE DI ANCONA

RIPARTIZIONE URBANISTICA

RIPARTIZIONE URBANISTICA
 SET. PIANI PARTICOLAREGGIATI
MB

PIANO PARTICOLAREGGIATO
 DI MONTEDAGO QUARTIERE Q3
 VARIANTE Maggio 1986

adeguamento parziale al D.P.G.R. n° 12864
 del 6-8-1987

N.T.A.

	NUMERO	SIGLA	CIRC. NE	QUAR. RE						
PIANO	0	PPE	C07Q							
AGGIORNAMENTI										
ELABORATI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	11	12	13							
	DATA FEBB. 88					SCALA				

I TECNICI

Arch. Marcello Gidoni *MB*
 Geom. Giuseppe Scaccia
 Geom. Stefano Governatori
 DIS.CE ANNA SCALEMBRA

IL SINDACO

Geom. Guido Monina

L' ASSESSORE ALL' URBANISTICA

Dott. Sergio Strali

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giovanni Antinori

IL CAPO RIPARTIZIONE

Arch. Giulio Petti

ADOTTATO
 APPROVATO

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO (P.P.E.)

di MONTEDAGO - Quartiere Q3 - ANCONA

VARIANTE MAGGIO 1986

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Articolo 1 - Oggetto del Piano

Il Piano ha per oggetto la programmazione dell'assetto definitivo del comprensorio denominato quartiere Q3 di Montedago individuato dal vigente P.R.G. sulla base della perimetrazione riportata nella Variante al P.R.G. adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 1106 del 15/7/1982 ed approvata dalla Regione Marche con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 14854 del 12/12/1983.

Articolo 2 - Elaborati del Piano

Il Piano si compone dei seguenti elaborati:

tav.1	- Stralcio del vigente P.R.G.	scala 1: 5.000
tav.2	- Planimetria dello stato attuale	scala 1: 2.000
tav.3	- Planimetria di progetto	scala 1: 1.000
tav.4	- Zonizzazione	scala 1: 2.000
tav.5	- Comparti edificatori	scala 1: 2.000
tav.6a/	- Profili regolatori dell'edificazione	scala 1: 200/
tav.7	- Planimetria catastale	scala 1: 2.000
tav.8	- Elenco ditte catastali	
tav.9	- Relazione illustrativa	
tav.10	- N.T.A.	

Articolo 3 - Contenuto del Piano

Le aree comprese nel Piano sono distinte secondo la loro destinazione come segue:

- a) aree destinate alla edificazione residenziale e terziaria così suddivise:
- comparti di edilizia residenziale pubblica
 - comparti di edilizia residenziale privata
 - comparti di edilizia residenziale privata di compensazione
 - comparti di edilizia terziaria e direzionale pubblica
- b) aree destinate ad attrezzature pubbliche di quartiere e di interesse pubblico, aree a verde pubblico e privato così specificate:
- aree per attrezzature scolastiche
 - aree per attrezzature religiose
 - aree per attrezzature ...

- aree per verde attrezzato di quartiere
- aree per verde di vicinato
- aree per verde privato
- aree per verde privato a tutela dell'ambiente
- aree per impianti sportivi
- aree per parcheggi

c) aree per la viabilità

Articolo 4 - Norme generali per l'attuazione del Piano

Il Piano definisce l'ubicazione e la destinazione delle aree di cui all'articolo precedente, la viabilità, i limiti di densità, altezza e distanza tra i fabbricati, nonché i rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggio.

L'attuazione del Piano ed in particolare l'edificazione là ove consentita, è subordinata alla elaborazione da parte dei soggetti assegnatari di progetti planovolumetrici estesi a tutto un comparto da sottoporre ad approvazione dell'Amministrazione Comunale, costituiti da elaborati in scala 1:500 o 1:200 (minimo), contenenti le seguenti indicazioni (da definirsi nel rispetto delle indicazioni planovolumetriche generali del P.P.E. e delle prescrizioni contenute nelle presenti N.T.A.):

- 1- Rilievo plano-altimetrico dell'area (stralcio aerofoto comunale
scala 1:500)
- 2- Disposizione planovolumetrica degli edifici ed eventuale suddivisione in sub-comparti
- 3- Sistemazione della viabilità interna e degli accessi agli edifici in relazione alla viabilità generale ed alle pendenze del terreno, sistemazione dei parcheggi privati e pubblici di pertinenza, localizzazione dei garages e dei percorsi pedonali (v. tav. n°6 "Profili regolatori")
- 4- Indicazione delle sistemazioni esterne, pavimentazioni, piantagioni, sistemazione del verde, giochi bambini ed altri impianti ad uso collettivo, elementi di arredo ecc.
- 5- Aree di rispetto, distacchi obbligatori, allineamenti, portici, ecc.
- 6- Rete dei servizi tecnologici, fognature, energia elettrica, acqua, gas, telefono, ecc. con indicazioni plano-altimetriche dei punti di allaccio alle reti pubbliche

7- Tipologie edilizie (progetto di massima)

Tutti gli interventi edilizi di attuazione delle aree destinate alla edificazione sono eseguibili previo rilascio di concessione edilizia in attuazione dei progetti plano-volumetrici approvati.

Articolo 5 - Aree destinate all'edilizia residenziale e terziaria

Per tali aree il P.P.E. stabilisce la suddivisione in comparti edificatori contraddistinti da numeri progressivi e così definiti:

- comparti di edilizia residenziale pubblica
- comparti di edilizia residenziale privata
- comparti di edilizia residenziale privata di compensazione
- comparti di edilizia terziaria e direzionale pubblica

Per ogni comparto sono indicati la superficie fondiaria, il volume di progetto, il numero indicativo di alloggi previsti, il numero dei piani abitabili fuori terra.

I comparti di edilizia residenziale pubblica sono da intendersi come Piano di zona per l'edilizia economica e popolare ai sensi delle leggi vigenti e si attuano previa acquisizione e successiva riassegnazione delle aree in base a convenzione ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/71.

I comparti di edilizia residenziale privata si attuano tramite lottizzazioni convenzionate di iniziativa privata ai sensi della L.765/67.

I comparti di edilizia privata di compensazione si attuano tramite l'acquisizione delle aree da parte del Comune e successiva riassegnazione con priorità ai privati espropriati nell'ambito del quartiere, secondo criteri di proporzionalità (30% della volumetria residenziale edificabile).

I comparti di edilizia terziaria e direzionale pubblica

si attuano previa redazione di apposito progetto planivolumetrico, tramite acquisizione delle aree da parte del Comune e riassegnazione ai soggetti attuatori.

Articolo 6 - Aree destinate ad attrezzature pubbliche di quartiere e di interesse pubblico

Per esse il Piano stabilisce, tramite apposita nomenclatura la destinazione funzionale degli edifici, l'entità delle aree e la consistenza edilizia.

Per quanto riguarda la Spina centrale del quartiere contenente i servizi sociali e commerciali oltre che una quota di edilizia residenziale

ziale pubblica, si rinvia ad un apposito progetto plano-volumetrico che dovrà essere redatto secondo le indicazioni ed i programmi della Amministrazione Comunale.

La sistemazione del verde attrezzato di quartiere è pure rinviata ad appositi progetti esecutivi da redigersi a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale in cui verranno esplicitate le quote, le dimensioni, i materiali, gli arredi, le essenze ecc.

Per quanto riguarda le aree destinate a "verde privato" a tutela dello ambiente", il Piano rinvia ad una apposita variante da apportare al vigente P.R.G., considerato che tali aree, pur essendo inserite nell'ambito del presente P.P.E., sono attualmente destinate, parte a verde pubblico di quartiere e parte a verde pubblico urbano. In sede di variante al P.R.G. verranno definite le caratteristiche e l'entità dei possibili interventi che saranno essenzialmente finalizzati alla salvaguardia della vegetazione e dell'ambiente naturale nel suo complesso.

Articolo 7 - Aree destinate alla viabilità

Per tali aree il Piano stabilisce tracciati, sezioni e larghezze indicative che potranno essere parzialmente modificati in sede di progetto della viabilità redatto dall'U.T.C. sulla base del rilievo aereofotogrammetrico alla scala 1: 500.

Articolo 8 - Edifici esistenti da mantenere

Gli edifici esistenti compresi nell'ambito del Piano e di cui è previsto il mantenimento, sono prevalentemente localizzati nelle zone di "verde privato a tutela dell'ambiente". Per questi si rinvia alla già citata variante al P.R.G. che individuerà la gamma dei possibili interventi e l'eventuale possibilità di ampliamenti delle superfici abitabili.

Per gli edifici compresi invece nelle altre zone di Piano è prevista, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, la semplice ristrutturazione senza aumento di cubatura, con il mantenimento dei caratteri architettonici ed edilizi tipici delle case coloniche marchigiane.

E' comunque consentito, previo pagamento dei relativi oneri di urbanizzazione, il cambio di destinazione d'uso a civile abitazione

Articolo 9 - Comparti destinati ad attività di servizio

(v. tav. 5- Comp. 4)

Tale previsione riguarda la possibilità di ubicare nell'ambito del quartiere, attività artigianali esclusivamente di servizio (meccanico auto, gommista, elettrauto, carrozziere, idraulico ecc.) nel presupposto che tali attività siano indispensabili al corretto funzionamento del quartiere stesso.

Sotto questo profilo la previsione di Piano, limitata al comparto n° 4 situato in posizione marginale rispetto al centro del quartiere, si ritiene compatibile con quanto riportato all'art. 27 delle N.T.A. del P.R.G. vigente -"Zone residenziali di espansione"- laddove vengono esplicitamente escluse una serie di attività lavorative con particolare riguardo a quelle che producono inquinamenti atmosferici ed acustici.

Le costruzioni previste sono costituite da una parte destinata alla officina o laboratorio con h. max = ml. 7.50 misurata sul fronte a valle ed accesso carrabile diretto e da una parte destinata alla residenza articolata su due piani e separata dalla struttura precedente da una zona a verde privato. Il comparto si attua secondo quanto previsto all'art. 5 delle presenti N.T.A. attraverso la redazione di apposito progetto plani-volumetrico.

Articolo 10 - Norme generali per l'edificazione

L'edificazione all'interno dei comparti edilizi e nelle aree destinate ad edifici pubblici e d'interesse pubblico dovrà rispettare oltre alle norme del vigente P.R.G. e delle leggi vigenti regolatrici dell'attività edilizia anche le seguenti indicazioni e parametri che si intendono prescrittivi:

- a) la volumetria massima ed il numero massimo dei piani abitabili fuori terra desunti dalla tabella apposita (vedi tav. n°5). Il numero degli alloggi e l'indice fondiario ($If \leq 3$) riportati sulla stessa tabella devono considerarsi soltanto indicativi.
- b) la posizione delle autorimesse private e dei parcheggi ad uso pubblico situati ai margini del lotto secondo quanto previsto dagli elaborati di Piano (v. tav. n°4 "Zonizzazione" e n°6 a,b,c, "Profili regolatori dell'edificazione")
- c) i percorsi pedonali ad uso pubblico previsti dal Piano all'interno dei comparti edificatori ed ai margini degli

parti. Tali percorsi si intendono vincolanti per i singoli soggetti attuatori soltanto per quanto riguarda i punti di partenza e di arrivo e non come tracciato che potrà essere modificato in sede di progetto planovolumetrico di comparto, sempre però nel rispetto delle indicazioni desunte dalle planimetrie del Piano e da uno specifico progetto indicativo redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale.

d) i piccoli campi per il gioco e le attività sportive di uso pubblico la cui localizzazione è individuata dalle planimetrie di Piano all'interno dei singoli comparti edificabili.

Anche la posizione di questi spazi potrà essere modificata in sede di progetto planovolumetrico purchè risultino rigorosamente pianeggianti e di dimensione non inferiore a mt. 20X30

e) la sistemazione dei terrazzi di copertura degli edifici a tre piani con giardini pensili e fioriere nella misura minima del 20% dell'intera superficie coperta dall'edificio (v. Profili regolatori dell'edificazione)

f) l'uso dei seguenti materiali relativi alle finiture esterne degli edifici:

- rivestimento esterno con mattoni pieni a f. v.
- strutture portanti in c. a. a faccia a vista qualora evidenziate all'esterno
- canali di gronda, pluviali ecc. in lamiera di rame o metallica con esclusione di materiale in plastica
- infissi esterni in legno naturale o in metallo verniciato; oscuramento a persiana o tapparella con esclusione di portelloni ad ante piene
- recinzioni esterne in muretti di mattoni a f. v. o in profilati metallici verniciati, con esclusione di qualsiasi opera in griglia cementizia
- pavimentazioni e sistemazioni esterne in pietra, in laterizio, betonella o lastre in cemento o ghiaia lavata, con esclusione di superfici finite con asfaltatura anche in corrispondenza delle rampe o percorsi carrabili.

Articolo 11 - Parametri urbanistici ed edilizi

Per quanto riguarda le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi, le distanze e le altezze da rispettare nell'edificazione. qua-

lora ciò non sia specificato negli elaborati di Piano e nelle presenti norme, si rinvia a quanto previsto dalle N.T.A. del vigente P.R.G. con particolare riferimento agli artt. 4,5,27 delle norme stesse.

Articolo 12 - Aree scoperte ad uso pubblico (integrato con delibera C.C. n° 56 del 12/1/1987-Co.Re.Co. n°7701/3° del 29/5/1987.)

Le aree scoperte, comprese nei comparti di edilizia residenziale pubblica e privata, sono destinate a verde di vicinato, a percorsi pedonali, a parcheggi e a campi per il gioco e lo sport, con i relativi impianti di illuminazione e irrigazione, sulla base delle indicazioni desunte dalle planimetrie del P.P.E. e dalle prescrizioni fornite dall'Ufficio Urbanistica e dai Consulenti comunali.

Dette aree vanno cedute in proprietà o in diritto di superficie ai soggetti attuatori degli interventi, ai quali fanno carico le spese di realizzazione e di manutenzione delle opere di cui al comma precedente. I costi d'esercizio per l'erogazione di acqua e luce saranno a carico del Comune di Ancona. La realizzazione delle opere suddette fa parte integrante degli interventi edilizi, ai sensi dell'art. 10 delle N.T.A. e la loro ultimazione è vincolante ai fini del rilascio del certificato di abitabilità, ad eccezione della messa a dimora delle essenze verdi, che dovrà comunque essere completata entro sei mesi dalla ultimazione dei lavori. Le aree scoperte e le opere di cui al primo comma, saranno gravate di servitù di uso pubblico, da definire esplicitamente al momento della stipula dei contratti di compravendita e delle convenzioni e da regolamentare in forma condominiale in proporzione alle superfici utili abitabili di proprietà comprese in ciascun comparto o sub-comparto. Al momento del rilascio del certificato di abitabilità verrà riconosciuto al soggetto attuatore, da parte del Comune di Ancona un contributo, di misura da stabilirsi, per ogni mq. di area destinata ad uso pubblico eccedente le quantità minime stabilite dall'art. 27 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

Le prescrizioni della presente norma valgono anche per le aree eventualmente già assegnate ed in costruzione al momento della sua approvazione.

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO Q 3 DI MONTE D' AGO
VARIANTE MAGGIO '86

ELABORAZIONE INTEGRATIVA LUGLIO 1987
(Adeguamento alle prescrizioni della Commissione Reg.le Tutela
Beni Ambientali.-Seduta dell'11/06/1987)

INTEGRAZIONI ALLE N.T.A.

Le presenti integrazioni alle N.T.A. del Piano Particolareggiato riguardano essenzialmente una migliore puntualizzazione delle seguenti questioni:

- 1°- Definizione dell'altezza massima e dell'ingombro massimo degli edifici in relazione alle loro caratteristiche tipologiche.
- 2°- Prescrizioni relative ai materiali ed alle tecniche da adottarsi per la finitura esterna degli edifici e per la sistemazione degli spazi circostanti gli stessi.

1°- Definizione dell'altezza massima degli edifici

Gli edifici da realizzare nell'ambito del P.P.E. di Monte d'Ago Q 3 si suddividono, a seconda della loro destinazione d'uso, in tre categorie:

- A- Edifici destinati alla residenza (sia pubblica che privata)
- B- Edifici destinati ad attività di servizio (artigianato di servizio)
- C- Edifici destinati alle attrezzature pubbliche di quartiere (spina centrale).

Le presenti N.T.A. forniscono indicazioni prescrittive ai fini della definizione del massimo ingombro degli edifici della categoria A e B.

Per gli edifici destinati alle attrezzature pubbliche costituenti la cosiddetta SPINA CENTRALE del Quartiere (cat. C), si rinvia ad un apposito progetto planovolumetrico - in variante alla soluzione De Carlo - da sottoporre successivamente all'approvazione della Commissione Regionale per la tutela

dei Beni Ambientali.

I vari parametri prescrittivi da rispettare per l'edificazione all'interno della Spina Centrale verranno definiti nell'ambito di tale progetto planovolumetrico che dovrà comunque essere redatto tenendo conto di quanto previsto all'art. 20 delle N.T.A. del vigente P.R.G. - Zone per attrezzature pubbliche di quartiere.

A- Edifici destinati alla residenza

L'altezza massima degli edifici destinati alla residenza, espressa in ml. (metri lineari) a partire dal cosiddetto piano di utilizzo (piano terreno sistemato ai piedi della fronte) (v. art. 4 punto 13 delle N.T.A. del vigente P.R.G.), viene fissata in relazione ai seguenti parametri:

- a- Tipologia dell'edificio (a schiera, in linea, bifamiliare ecc.)
- b- N° dei piani abitabili (max 3)
- c- Accesso carrabile dalla strada (a monte o a valle) e relativa posizione dei parcheggi ad uso pubblico.
- d- Pendenza media del terreno sul lotto edificabile ($P. \leq 15\%$ $P. \geq 15\%$).

La compresenza o meno di tali parametri definisce di volta in volta una serie di situazioni per ognuna delle quali vengono indicate altezze ed inviluppi da considerarsi prescrittivi.

Le situazioni tipo fondamentali, cui devono riferirsi tutti gli edifici destinati alla residenza pubblica e privata (cat. A), secondo quanto previsto alla TAV.5-Planimetria di progetto

Prescrizioni per l'edificazione in scala 1: 1000, sono graficizzate nelle sezioni schematiche (identificate con le lettere alfabetiche A-B-C ecc.) rappresentate di seguito:

N.B.:

- a)- La profondità del corpo di fabbrica, così come riportato nelle sezioni-tipo, può anche superare i mt. 14 (fino ad un massimo di mt. 20) purchè non vengano superate a monte ed a valle le altezze massime prescritte per ogni sezione e venga comunque rispettato l'inviluppo dell'edificio ottenuto con la profondità di 14 mt. e la pendenza massima del tetto del 35%.
- b)- Le sezioni tipo di riferimento riguardano esclusivamente edifici con tipologia in linea o a schiera.
Per tipologie diverse (ad esempio bi-familiari, a patio, ecc.) pur previste nell'ambito del Piano le indicazioni prescrittive desumibili dalle sezioni-tipo si intendono limitate alle sole altezze massime a monte o a valle.

2°- Prescrizioni relative ai materiali ed alle tecniche da adottarsi nell'edificazione

Ad integrazione e parziale modifica delle N.T.A. allegata al P.P.E. Monte d'Ago Q3 - Variante Maggio '86, si prescrive quanto segue:

a - Finiture esterne degli edifici

- Il paramento esterno di tamponatura dovrà essere realizzato con mattoni pieni a faccia vista. E' ammesso il calcestruzzo armato a faccia vista per la struttura portante dell'edificio e per la realizzazione di pensiline o parapetti. Le tonalità e la relativa distribuzione per aree dei paramenti murari sono riportate nella "Tavola dei materiali" allegata alle presenti N.T.A. integrative. Come risulta dalla tavola citata, finiture realizzate con altro tipo di materiali (ad es. pareti in c.a. a faccia vista) o l'uso di mattoni di varia tonalità è consentito solo nella zona cosiddetta "mista" nella parte più bassa del quartiere dove esistono varie tipologie di edifici (a schiera, bifamiliari, a patio, ecc.). Per quanto riguarda lo "zoccolo" o "basamento", spesso ricorrente specie nelle tipologie a schiera o in linea, si prescrive l'uso di pietra naturale di tonalità chiara con ricorsi di mattoni.
- I canali di gronda, i pluviali e gli altri elementi di lattoneria dovranno essere in rame o anche in lamiera zincata e verniciata con esclusione di materiali in p.v.c.
- Gli infissi esterni dovranno essere in legno naturale o in metallo verniciato a fuoco con oscuramento in persiana o tapparella. Sono esclusi i portelloni ad ante piene.
- Le recinzioni esterne, i divisori dei giardini privati, i muri di sostegno degli spazi esterni dovranno essere

in mattoni a faccia vista o in pietra naturale di tonalità chiara. E' ammesso l'uso di recinzioni metalliche con profilati metallici verniciati o del tipo "orso-grill". Sono invece tassativamente escluse le recinzioni in graniglia cementizia.

- Le pavimentazioni e le altre opere di sistemazione esterna (percorsi pedonali, rampe e cordonate) dovranno essere in pietra, in laterizio o con lastre di cemento e ghiaia lavata; è escluso l'uso dell'asfalto anche in corrispondenza delle rampe e percorsi carrabili per i quali è prescritto l'uso di materiale tipo "betonella".

b - Giardini pensili e sistemazioni a verde

- I giardini pensili, previsti prevalentemente al di sopra delle corsie carrabili o dei locali destinati a cantine, garages o laboratori (v. sezioni-tipo prescrittive), dovranno avere caratteristiche di praticabilità pedonale e uno spessore minimo di 50 cm di terreno riportato.

- Le essenze da mettere a dimora sia nei giardini pensili sia nelle altre sistemazioni a verde private o ad uso pubblico, sono quelle riportate nei singoli progetti elaborati per ciascun comparto edificatorio dall'Amministrazione Comunale con la consulenza del Prof. A. Chiusoli esperto botanico.

Le indicazioni contenute in tali progetti sono da considerarsi prescrittive.

E' fatto comunque obbligo a ciascun soggetto assegnatario o privato proprietario nell'ambito del Piano, di presentare un proprio progetto esecutivo delle sistemazioni esterne dove, oltre alle essenze sopra citate, dovranno essere riportate tutte le indicazioni relative alle pavimentazioni, agli elementi di arredo, giochi bambini ed illuminazione esterna.

Per quanto riguarda particolarmente le aree esterne private ad uso pubblico si rinvia a quanto previsto nello

art. 12 delle N.T.A. del P.P.E. di Monte d'Ago Q3 oggetto a suo tempo di apposita integrazione alle Norme stesse

Allegato- Tavola dei materiali (v. sopra; punto a. "Finiture esterne degli edifici")

In questa tavola sono differenziate a tratteggio le zone per le quali è prescritto l'uso di un determinato materiale di tamponatura esterna degli edifici:

- Zona con mattone di tonalità rossa;
- " " " " " gialla;
- Zona mista, in cui è ammesso l'uso di entrambi i tipi di materiale oltre a finiture di altro genere (ad es. superfici in c.a. a faccia vista) comunque sempre con l'esclusione dell'intonaco colorato.