

**N.T.A. P.R.G. 1965**

Comune di Ancona

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

Norme tecniche di attuazione

Adozione con Delibera  
C.C. n. 593 del 21/12/1962

Approvazione con D.P.G.R. 09/06/1965  
(pubblicazione G.U. 42 del 17/02/1966)

## PIANO REGOLATORE GENERALE

### Norme tecniche di attuazione

#### Titolo 1° - Norme generali

##### Art. 1

Tutto il territorio comunale si intende interessato, o per allineamento, o per azionamento dal Piano Regolatore Generale, nei modi indicati nelle corrispondenti planimetrie 1:10.000 e 1:5.000.

##### Art. 2

L'esecuzione del Piano Regolatore avverrà:

- a- mediante Piani Particolareggiati di iniziativa comunale il cui ordine di successione verrà stabilito dal Consiglio Comunale (tenendo conto delle eventuali richieste avanzate dai privati e fatta sempre salva l'applicazione degli art. 23 e 28 - della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150):
- b- secondo gli allineamenti stradali e le prescrizioni di zona, indicate sulla planimetria 1:5.000 e stabiliti da eventuali Piani Particolareggiati di esecuzione, o piani di lottizzazione, per tutte le altre zone. In queste zone la fabbricazione sarà consentita se gli inerenti progetti saranno conformi, non soltanto alle prescrizioni suindicate (ivi comprese quelle dei Piani Particolareggiati eventualmente in vigore al momento della presentazione della domanda di licenza di costruzione), ma anche alle disposizioni del Regolamento edilizio e delle altre leggi e regolamenti vigenti in materia;
- c- mediante Piani Particolareggiati di Risanamento per le zone del vecchio nucleo urbano comprese entro il segno grafico secondo "legenda" della planimetria in scala 1:5.000, oppure mediante comparti edificatori nelle zone del nucleo interno a completamento o rinnovamento di isolati o nuclei esistenti. Il Comune potrà negare la licenza di costruzione in qualsiasi parte del territorio, qualora, entro sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda di licenza di costruzione, dichiarerà di adottare l'inerente Piano Particolareggiato di esecuzione, sempreché del Piano stesso ne venga deliberata l'adozione entro 180 (centoottanta) giorni dalla data suddetta.

##### Art. 3

Il Comune potrà adottare norme edilizie speciali per quanto riguarda la disposizione planimetrica, le volumetrie ed il carattere architettonico degli edifici situati, o che dovranno sorgere, in vicinanza di monumenti di particolare pregio artistico o di interesse storico e ciò in aggiunta alle prescrizioni e ai vincoli di cui alle leggi 1° giugno 1939, n. 1089 sulla "Tutela

delle cose di interesse artistico e storico" e 29 giugno 1939, n. 1497 sulla "Protezione delle bellezze naturali".

#### **Art. 4**

In caso di costruzione, ricostruzione o di notevole trasformazione di edifici, il Comune potrà, senza ricorrere all'adozione di Piano Particolareggiato, imporre la rettifica di allineamenti tortuosi, per una profondità non superiore ai metri 1,50 dalla linea di fabbrica, o dalla recinzione esistente sulla linea stessa.

#### **Art. 5**

Quando, per effetto dell'esecuzione del Piano Regolatore, anche una sola parte di edificio venga ad essere esposta alla pubblica vista e ne derivi, ad insindacabile giudizio del Comune, un deturpamento dello ambiente urbano, sarà facoltà del Comune di imporre ai proprietari di variare le facciate esposte alla pubblica vista, secondo il progetto da approvarsi dal Comune medesimo, in base alle disposizioni di legge o di regolamenti municipali.

Il Comune potrà, ingiungendo l'esecuzione del rifacimento, fissare i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori. In caso di rifiuto, o di mancato inizio, o di mancata esecuzione nei termini stabiliti, il Comune avrà facoltà di procedere alla espropriazione dell'intero edificio, corrispondendo una indennità determinata secondo le norme di legge.

### **Titolo 2° -Norme particolari**

#### **Capitolo 1° - Zone residenziali**

#### **Art . 6**

Destinazione.

Le zone residenziali devono essere destinate prevalentemente ad abitazioni. In esse potranno essere consentiti:

a-negozi e botteghe;

b-studi professionali e commerciali inerenti alle necessità di quartiere;

c-magazzini, depositi, limitatamente però al seminterrato; ed all'interrato degli edifici e limitatamente ad una superficie utile massima di mq. 300 (trecento) per ogni mq. 1.000 (mille) di superficie coperta;

d-laboratori con non più di sei dipendenti e purchè vi si svolgano attività non rumorose o nocive;

e-autorimesse pubbliche e private;

f-agenzie di istituti di credito e di uffici;

g-alberghi, pensioni, teatri e cinematografi.

Dalle zone residenziali sono esclusi :

- aa- le sedi e gli uffici dei grandi complessi aziendali che devono trovare sede nei Centri Direzionali;
- bb- le industrie, i macelli, gli ospedali, le cliniche, i sanatori, le stalle e scuderie;
- cc- e tutte quelle attività che, a giudizio dell'amministrazione comunale, sarebbero in contrasto con il carattere residenziale della zona.

## **Art 7**

Densità di fabbricazione.

Per le zone residenziali vengono stabilite le seguenti densità di fabbricazione, con riferimento ai relativi simboli e colori della "legenda":

a-zone del nucleo interno

- 1-intensive, cubatura massima di 65.000 (sessantacinquemila) mc./ha;
- 2-semintensive, cubatura massima di 50.000 (cinquantamila) mc./ha;
- 3-semiestensive, cubatura massima di 35.000 (trentacinquemila) mc./ha;
- 4-estensive, cubatura massima di 25.000 (venticinquemila) mc./ha;

b-zone del nucleo esterno

- 1-intensive, cubatura massima di 60.000 (sessantamila) mc./ha;
- 2-semintensiva, cubatura massima di 40.000 (quarantamila) mc./ha;
- 3-semiestensiva, cubatura massima di 25.000 (venticinquemila) mc./ha;
- 4-estensiva, cubatura massima di 15.000 (quindicimila) mc./ha.

Alle cubature di tutte le zone, sia del nucleo interno che di quello esterno, è consentita una aggiunta pari al 10% delle stesse, a condizione che sia utilizzata esclusivamente per la realizzazione dei locali accessori (cantine, lavatori, stenditoi, ecc.); nel delle autorimesse private di cui al seguente art. 17.

Per il computo del volume di fabbricazione consentibile, dovrà considerarsi area utile, ai fini del computo, quella del lotto aumentata della superficie di metà delle strade in margine al lotto sino ad un massimo di m. 10 (dieci) nel caso in cui la larghezza stradale sia di m. 20 (venti) o superiore. La cubatura è valutata vuoto per pieno con altezza calcolata a partire dal pavimento del piano interrato o seminterrato, sino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio. Sono compresi nella cubatura i bovindi, gli attici e le costruzioni accessorie eventuali.

Alle zone precedentemente indicate corrisponderanno edifici aventi le seguenti caratteristiche per numero di piani (salvo quanto disposto con il successivo art. 20):

- 1-zona intensiva - limiti dell'edilizia asismica;
- 2-zona semiintensiva - quattro piani massimi fuori terra;
- 3-zona semiestensiva - tre piani massimi fuori terra;
- 4-zona estensiva - due piani massimi fuori terra.

I distacchi minimi da confine, per i nuclei interno ed esterno, salvo quanto potrà stabilire diversamente ogni singolo Piano Particolareggiato, sono di m. 4,50 (quattro virgola cinquanta) per le destinazioni intensive, di m. 3,00 (tre) per le destinazioni semiestensive e estensive; in ogni caso è ammessa la costruzione a confine su due o più lotti contigui, purché per essi venga presentato un progetto unitario e la massima dimensione longitudinale non superi i m. 60 (sessanta).

I fabbricati, verso strada, non potranno trovarsi, in nessun punto a meno di m. 6,00 (sei) dall'asse stradale.

I piani fuori terra si intendono quelli destinati ad abitazioni o locali abitabili; nelle zone intensive è consentita la costruzione di un seminterrato ed un interrato in eccedenza ai piani abitabili sopra specificati; nelle restanti tre zone è consentita la costruzione di un piano seminterrato ovvero di uno interrato.

Alle zone intensiva, semintensiva, semiestensiva, estensiva vengono applicate tutte le disposizioni, non in contrasto con le presenti norme di attuazione, che regolano, rispettivamente, le zone marrone, azzurra, giallo ocra del Programma di Fabbricazione e la zona estensiva di 3° del Piano di Ricostruzione (cfr. art. 15 del Regolamento edilizio approvato con D.M. n. 3775 del 27 marzo 1957, e art. 10 delle Norme Edilizie del Piano di Ricostruzione, in appendice al R.E. predetto).

c - zone particolari del nucleo interno (Viale della Vittoria): sono indicate nella planimetria in scala 1:5.000 a contorno rinforzato, le zone oggetto di particolare edificabilità; in esse è permessa l'integrazione, la demolizione e ricostruzione nei limiti fissati dalle specifiche destinazioni; lungo i due lati del Viale della Vittoria la ricostruzione e integrazione deve avvenire con il mantenimento degli attuali arretramenti dal filo stradale per tutti gli isolati contraddistinti dalla relativa indicazione della "legenda".

Qualora due o più proprietari intendono procedere alla ricostruzione di edifici nell'ambito delle rispettive proprietà, dovrà istituirsi, al fine di garantire l'unicità della soluzione ed il mantenimento delle caratteristiche di viale alberato, apposito con esclusione di quelle industrie che, a giudizio della Amministrazione Comunale, dovessero, per qualsiasi Ragione, recare molestia od essere comunque pregiudizievoli alle zone residenziali vicine.

Nelle zone industriali saranno consentite, oltre alle costruzioni inerenti al processo produttivo industriale (officine, uffici, laboratori per studi e ricerche), anche costruzioni destinate ad attività connesse con l'industria, quali: soggiorno solo diurno di persone che, per necessità di lavoro, devono risiedere entro i limiti del complesso industriale.

Nelle zone industriali potrà essere consentita anche la costruzione dei grandi magazzini, depositi, silos e di fabbricati per servizi di trasporto e similari.

## **Art. 9**

Le zone industriali si distinguono in:

a - zona industriale portuale:

sono escluse le industrie nocive, ed in particolare quelle che producono alterazioni al regime atmosferico (fumi, nebbie, vapori, ecc.).

Potrà essere coperta l'area integralmente per un'altezza massima di m. 12,50 (dodici e cinquanta) al colmo.

L'altezza sopraindicata non comprende sovrastrutture, le quali potranno superare i m. 12,50 (dodici e cinquanta) di altezza, ma con una superficie coperta che non sia superiore ad 1/30 (un trentesimo) dell'area totale del lotto.

b - zona industriale della Baraccola:

sono consentite tutte le industrie, con esclusione di quelle nocive, nelle relative zone indicate nella tavola in scala 1:10.000.

c - comparto edificatorio.

Sono vietati i bovindi aggettanti verso il viale oltre il limite dell'allineamento.

d - zone dei nuclei frazionali - l'edificabilità a scopo residenziale è regolata secondo le relative planimetrie allegate in scala 1:1.000 con norme volumetriche e distacchi minimi, per le costruzioni ad uno e due piani assimilabili a quelle fissate per le zone estensive esterne, per le costruzioni a tre piani a quelle fissate per le semiestensive esterne.

E' consentito in ogni zona un premio di cubatura pari al 10% per i progetti unitari formati un unico comparto edificatorio che abbia la dimensione minima di un isolato per le zone del nucleo interno e la dimensione minima di un ettaro per le zone del nucleo esterno.

Nel calcolo della cubatura delle zone intensive del nucleo interno, si consente di escutere la cubatura relativa al piano terreno, per un'altezza massima di m. 4.50 (quattro e cinquanta), dal piano di marciapiede purchè destinata a : porticati, passaggi pedonali, negozi, magazzini e locali pubblici e commerciali in genere.

Nel calcolo della cubatura e del numero dei piani delle altre zone si consente di escludere la cubatura ed il piano relativo ai porticati, purchè gli stessi siano confinanti e in diretta comunicazione con la pubblica strada, ed il loro uso pubblico venga regolato con apposita convenzione.

## **Capitolo 2° - zone industriali**

### **Art. 8**

Le zone industriali dovranno essere esclusivamente Destinate ad edifici a carattere industriale, con ???

## **Capitolo 3° - Zone miste artigiane e industrie leggere**

### **Art. 10**

Nelle zone miste è ammessa la coesistenza, anche nello stesso edificio, di abitazioni e di attività artigianali o industriali, purchè vengano, con i necessari provvedimenti, eliminate le cause di molestia igienica.

Nelle zone miste potrà essere consentita anche la costruzione di fabbricati per magazzini, depositi, silos e per servizi di trasporto e similari; è ammessa la cubatura massima di 45.000 mc./ha (quarantacinquemila), con laboratori artigianali e piccole industrie.

Se l'edificio viene adibito esclusivamente ad attività artigianali o industriali (con la sola abitazione del custode), la cubatura massima consentita è di 60.000 (sessantamila) mc./ha.

Negli edifici della zona mista la cubatura della parte destinata ad abitazioni non dovrà superare il 35% (trentacinque per cento) della cubatura totale intendendosi compresa in tale cubatura anche quella destinata ad uffici.

Della cubatura totale ammessa, almeno il 50% (cinquanta per cento) dovrà essere realizzata al piano terreno; gli edifici potranno avere al massimo due piani oltre il piano terreno e la loro altezza non dovrà comunque superare i m. 12,50 (dodici e cinquanta).

Per strutture particolari, connesse con l'attività artigianali o industriale, sono ammesse costruzioni che superino tale altezza, ma con una superficie coperta pari ad un trentesimo dell'area del lotto.

## **Capitolo 4° - Zone destinate a verde pubblico**

### **Art. 11**

Verde pubblico - le zone destinate verde pubblico si dividono in:  
a - verde pubblico con giuoco per bambini.

In questa zona è vietata qualsiasi costruzione ad eccezione dell'attrezzatura per il giuoco dei bambini.

b - verde pubblico con attrezzature sportive di carattere generale.

In questa zona è vietata qualsiasi costruzione ad eccezione delle attrezzature sportive.

c - verde pubblico ambientale per la valorizzazione dei monumenti  
In questa zona è vietata qualsiasi costruzione.

Le aree comunque destinate a verde pubblico sono conteggiabili agli effetti del computo della densità di cui al precedente art. 7, per una profondità massima di m. 10 (dieci) dal prospiciente confine del lotto.

## **Atr. 12**

Verde privato - In queste zone è vietata qualsiasi costruzione in superficie, mentre potrà essere consentita nel sottofondo la formazione di autorimesse per una porzione non superiore al quinto dell'area destinata a verde privato, a condizione che venga assicurata sopra dette autorimesse, mediante coltre di terra naturale, di opportuno spessore, stabilito dal Comune, la permanenza di vegetazione a prato ed a cespugli ad una quota non superiore a quella del corrispondente marciapiede stradale, e purchè tale formazione non comporti abbattimento di piante di alto fusto esistenti.

Le zone destinate a verde privato non possono venire conteggiate agli affetti del computo delle densità di cui all'art. 7 delle presenti norme, salvo diversa disposizione che risulti stabilita con Piano Particolareggiato di esecuzione.

Per l'organica sistemazione degli edifici circostanti il Comune si riserva la facoltà di variare, con l'adozione di Piani Particolareggiati, la conformazione planimetrica delle zone destinate a verde privato, ferma restando la superficie complessiva del verde medesimo e sempre che la variazione non comporti un peggioramento delle condizioni di insolazione, e l'abbattimento di piante di alto fusto esistenti.

Ricadono nelle zone di verde privato, tutte le aree vincolate per arretramenti, distacchi, fasce di rispetto dei nuclei frazionali e dei cimiteri; in margine alle strade panoramiche è obbligatorio un distacco per profondità di m. 10 (dieci); è vietata la edificabilità nella fascia di rispetto ai lati delle due strade di penetrazione alla galleria per una profondità di m. 6,00 (sei) dal filo stradale.

Le aree vincolate per arretramento e distacchi da strade possono essere conteggiate agli effetti del computo della densità di cui all'art. 7.



### **Art. 13**

Verde agricolo. - Zone rurali Tipo A) - Sono consentite esclusivamente le costruzioni al servizio dell'agricoltura, cioè edifici strettamente pertinenti alle aziende rurali, per una densità di mc. 500 (cinquecento) per ettaro e per aziende agricole con estensione non inferiore ad ettari 7 (sette). E' però consentita la ricostruzione di edifici rurali secondo la cubatura dell'edificio demolito e semprechè ne sia mantenuta la destinazione.

Zone rurali Tipo B) - Sono consentite essenzialmente costruzioni al servizio dell'agricoltura, cioè edifici strettamente pertinenti alle aziende rurali per una densità di mc. 2000 (duemila) per ogni ettaro di terreno.

Entro il predetto limite complessivo di 2000 (duemila) mc./ha, sono altresì ammesse costruzioni ad uso di abitazione, osservando i criteri di edificazione e di ubicazione che verranno concordati con l'Autorità comunale, in relazione alla superficie della singola azienda agricola, previa approvazione del relativo piano di lottizzazione.

Tali criteri avranno come limite massimo, ferma restando una densità territoriale di 2000 (duemila) mc./ha una edificazione che per ogni singolo lotto, non superi le caratteristiche della zona estensiva esterna di cui al precedente art. 7, senza che possano però essere considerati i vari incrementi di cubatura previsti nell'articolo stesso.

Ai lati delle strade statali, provinciali e comunali di penetrazione alla città e loro tangenziali di collegamento, i fabbricati dovranno sorgere, nelle zone rurali destinate a verde agricolo, ad una distanza non inferiore a m. 15 (quindici) dal margine stradale.

Sono ammesse le costruzioni di tipo assistenziale (colonie, cliniche, centri sociali ecc.) con una cubatura massima di 10.000 (diecimila) mc./ha.

### **Capitolo 5° - Aree destinate ad edifici per i Centri di quartiere.**

#### **Art. 14**

Sulle aree destinate ad edifici per centri di quartiere dovranno avere sede, esclusivamente le varie attività di interesse pubblico e collettivo, cioè:

- a) mercati istituiti o controllati dal Comune;
- b) campi sportivi locali;
- c) scuole elementari, centri culturali, locali per riunioni a scopo educativo o culturale;
- d) giardini d'infanzia ed asili nido;

- e) negozi; fabbricati a carattere residenziale nei quali è obbligatorio l'apprestamento e la destinazione del piano terreno ad uso negozi;
- f) chiese ed edifici per le istituzioni parrocchiali comprese le abitazioni dei sacerdoti;
- g) edifici per uffici pubblici e sedi per l'esercizio dei diritti democratici.

In queste zone saranno pure ammessi edifici per pubblici uffici, alberghi, esercizi pubblici, banche, teatri, cinematografi e simili.

Gli edifici dovranno essere disposti in modo da creare piazze e passaggi pedonali, laterali alle correnti di traffico.

Valgono per le costruzioni di questa zona (scuole, caserme, ospedali, cinematografi, alberghi ecc.)

tutte le leggi ed i regolamenti di carattere nazionale attualmente in vigore, nonché le disposizioni di sicurezza per gli edifici di carattere collettivo, emanate dal Ministro degli Interni.

## **Capitolo 6° - Norme speciali per le zone dei centri Direzionali.**

### **Art. 15**

Centro Direzionale Cittadino. E' ammessa la copertura totale dell'area per il massimo dei piani consentiti: per edifici destinati a rappresentanza, uffici di Enti pubblici e privati, banche, sedi di giornali, di partito, alberghi, cinematografi ecc. con esclusione delle abitazioni.

### **Art.16**

Centri Direzionali Industriali. E' ammessa la edificazione per un volume massimo di 40.000 (quarantamila) mc./ha, con un massimo di altezza di m. 16 (sedici); sono escluse le abitazioni dalle suddette zone, destinate a raccogliere gli uffici commerciali e direzionali delle Ditte interessate, nonché tutti gli edifici collaterali di agenzie, istituti di credito, ecc., con esclusione di locali di divertimento.

## **Capitolo 7° - Aree per parcheggi.**

### **Art. 17**

In ogni lotto edificato dovranno riservarsi locali per autorimesse o aree per il parcheggio di automezzi, con posti macchina di metri 3,00 x 5,00 (tre per cinque) direttamente accessibili:

a - in ragione di un posto macchina per alloggio nelle zone residenziali;

b - in ragione di un posto macchina ogni 100 (cento) mc. nelle zone direzionali e nelle aree destinate ad edifici per centri di quartiere (cfr. art. 14);

c - caso per caso, in rapporto al numero degli addetti a ciascuna azienda, nelle zone miste e industriali (cfr. artt. 8-9-10).

Per la costruzione delle aree per parcheggi possono essere utilizzati gli spazi scoperti intorno agli edifici, ivi compresi i prescritti distacchi dal filo stradale o dai confini interni.

Non possono invece essere utilizzate aree riservate al pubblico, come marciapiedi, passaggi coperti, portici pedonali previsti dal Piano Regolatore Generale o dai Piani Particolareggiati.

## **Capitolo 8 ° - Zone di risanamento.**

### **Art. 18**

Le zone entro il limite indicato nella "legenda" della planimetria in scala 1:5.000 oggetto di risanamento, saranno regolamentate con apposite norme allegate al Piano Particolareggiato.

## **Capitolo 9° - Attività urbanistica privata.**

### **Art. 19**

Nelle zone di espansione, ricadenti o meno in piani particolareggiati, tutti gli oneri per la costruzione delle strade di lottizzazione e per i relativi impianti sono a carico degli utenti.

### **Art. 20**

Fermo restando quanto contenuto all'art. 2 delle presenti norme e all'art. 28 della legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, è consentito ad Enti Pubblici ed a privati proprietari, singoli o consorziati, di presentare all'approvazione del Comune Piani Particolareggiati o piani di lottizzazione, purchè questi rispondano alle direttive e alle norme del P.R.G. con l'impegno di attuare i piani suddetti a proprie spese per quanto riguarda la costruzione delle strade e degli impianti.

Nelle lottizzazioni che interessano un'area non inferiore ai 5.000 (cinquemila) mq., o comprendente tutto un isolato, è consentita la realizzazione di edifici con numero di piani maggiori, e comunque diversi, di quelli previsti dalle zone indicate nel Piano Regolatore Generale a condizione che la cubatura totale degli edifici, calcolata così come indicato al precedente art. 7, non superi quella ammessa dal Piano Regolatore Generale e che il 30% (trenta per cento) dell'area non edificata venga ceduto gratuitamente al Comune per essere adibito a zona verde pubblico.

### **Art.21**

Qualora il Comune deliberi di attribuire al demanio Comunale le aree relative alle strade, slarghi, e Piazze di lottizzazione ricadenti nei piani di cui agli articoli precedenti 19 e 20, le aree stesse saranno cedute gratuitamente dai proprietari.

### **Capitolo 10° - Demanio Comunale.**

### **Art. 22**

Il Comune si riserva la facoltà di applicare l'art. 18 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, per tutte le zone di espansione, residenziali, industriali e miste, previste dal Piano Regolatore Generale.