

## C58a/1 ►

## Comune di Ancona – Piano regolatore generale

## Analisi dello stato attuale e zone vincolate – Scala 1: 10.000



Tavola 1

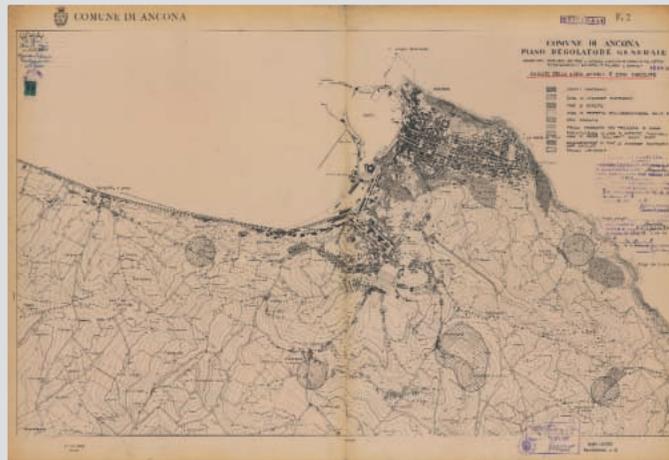


Tavola 2

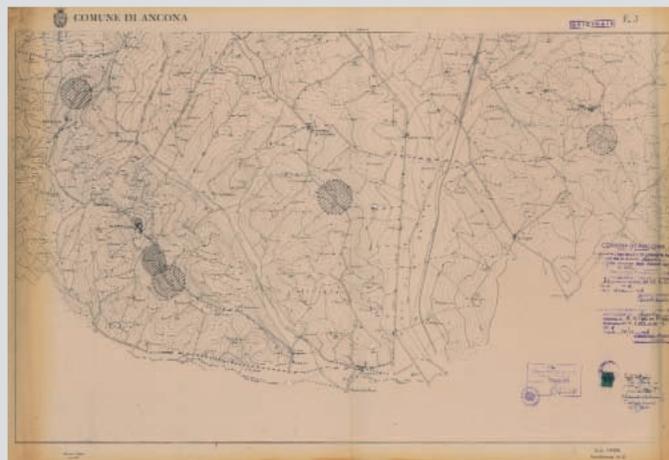


Tavola 3



Tavola 4

Tavola 1

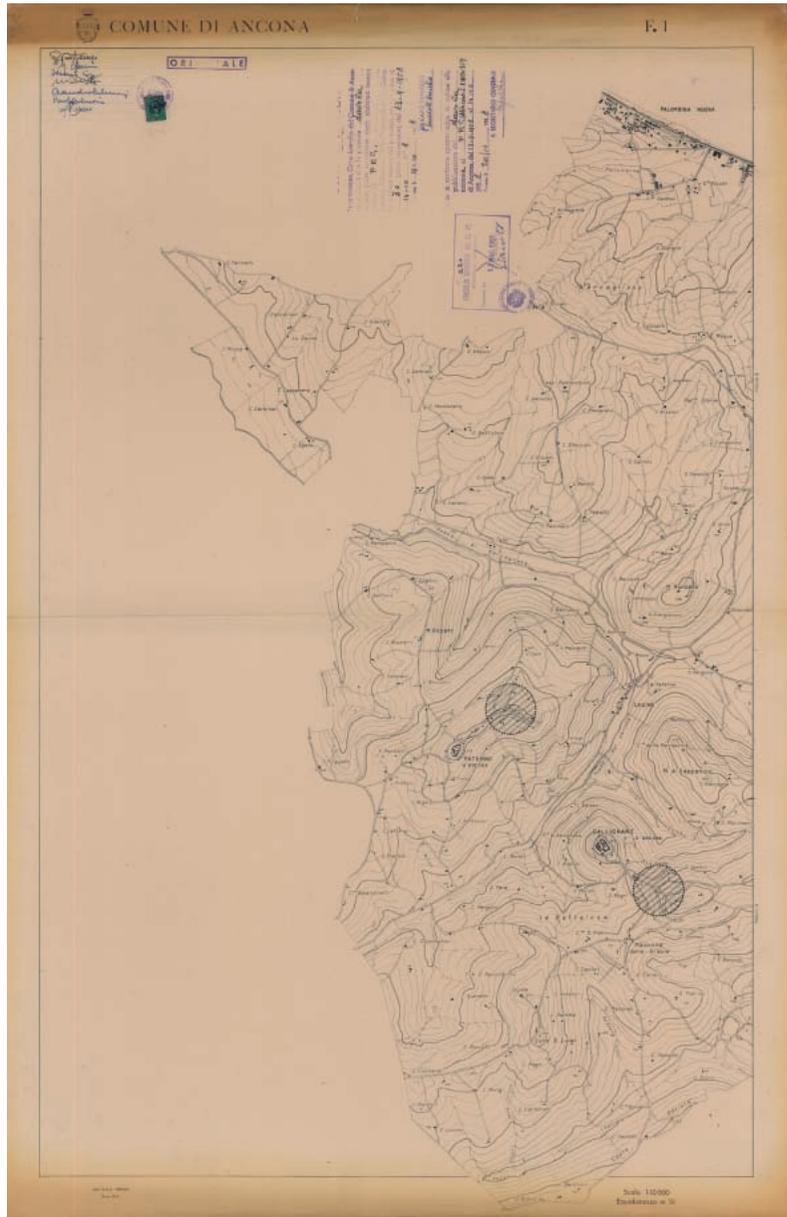


Tavola 2

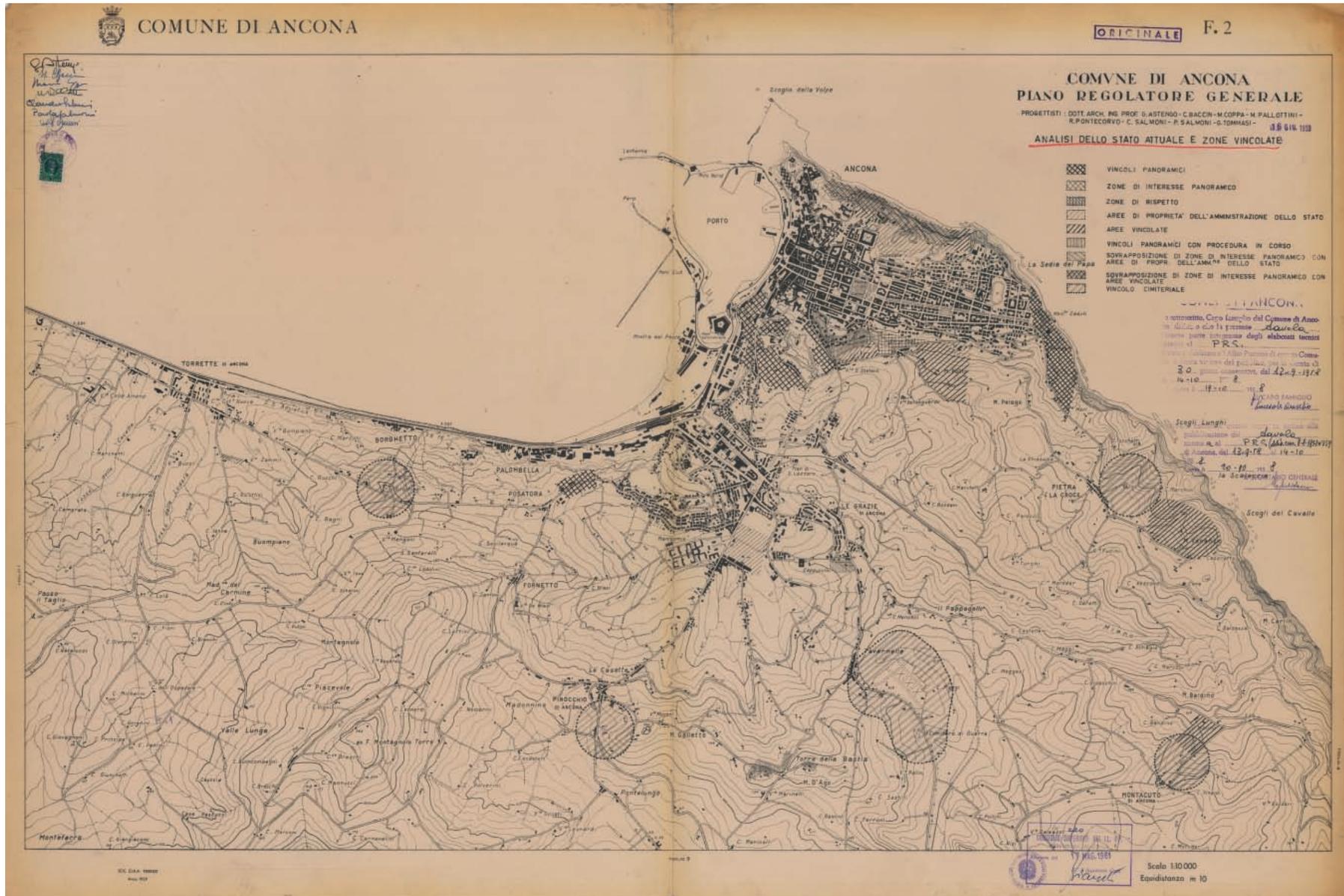
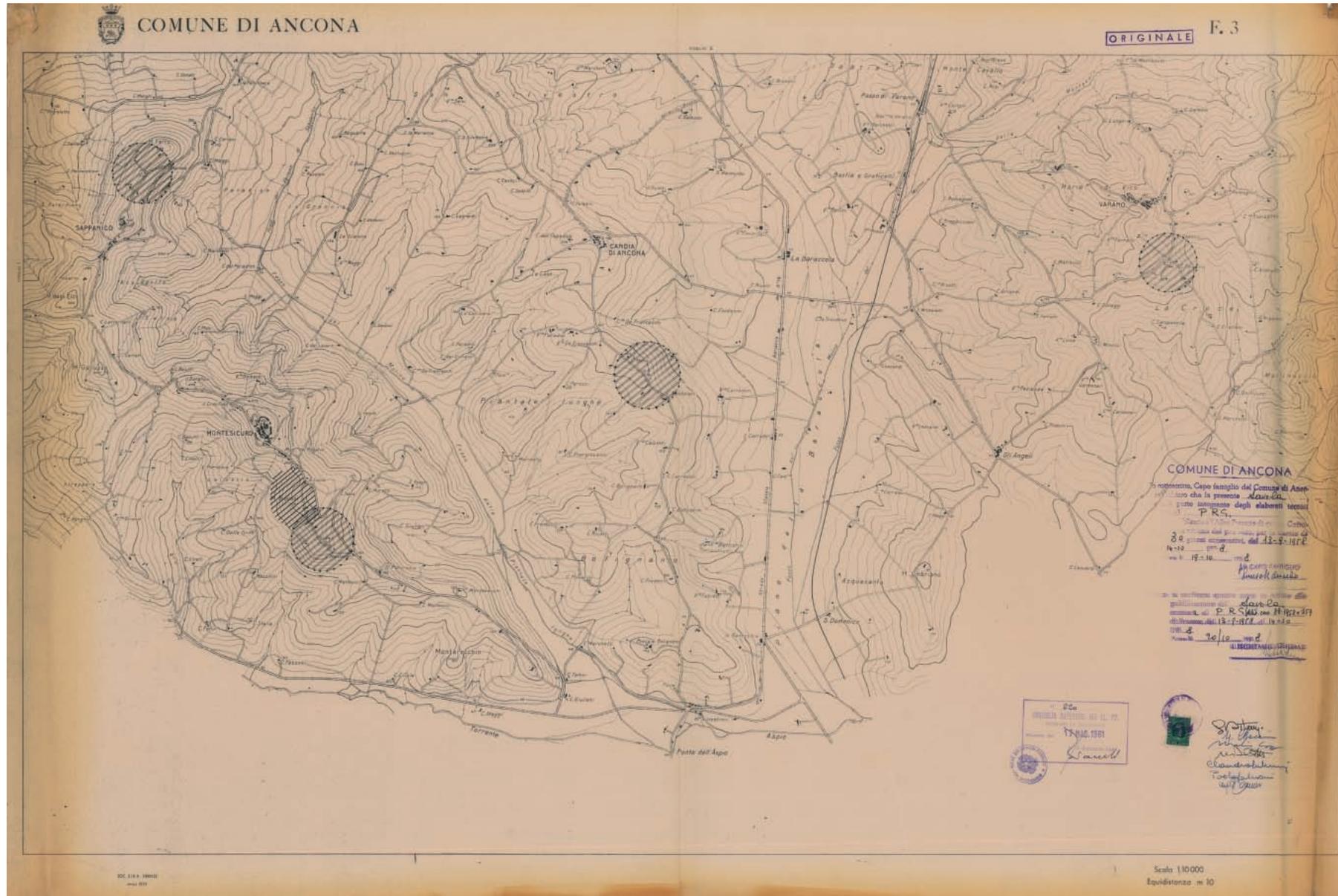


Tavola 3





C58a/2 ▶

## Comune di Ancona – Piano regolatore generale

Stato di fatto dei servizi ed edifici pubblici, attività economiche nel capoluogo – Scala 1: 5.000



Tavola 1

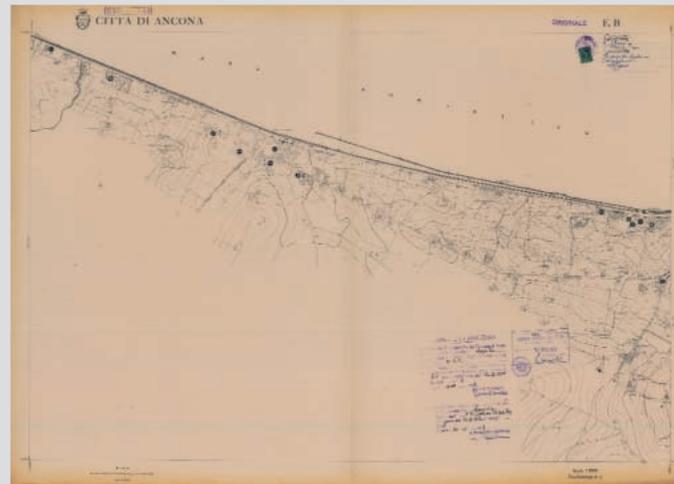


Tavola 2

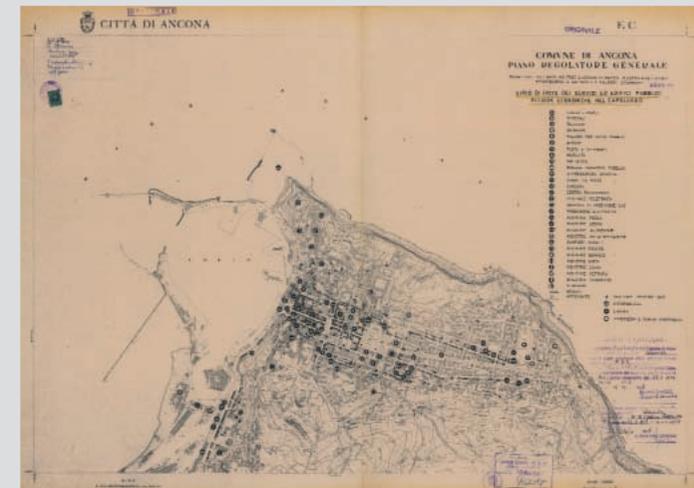


Tavola 3

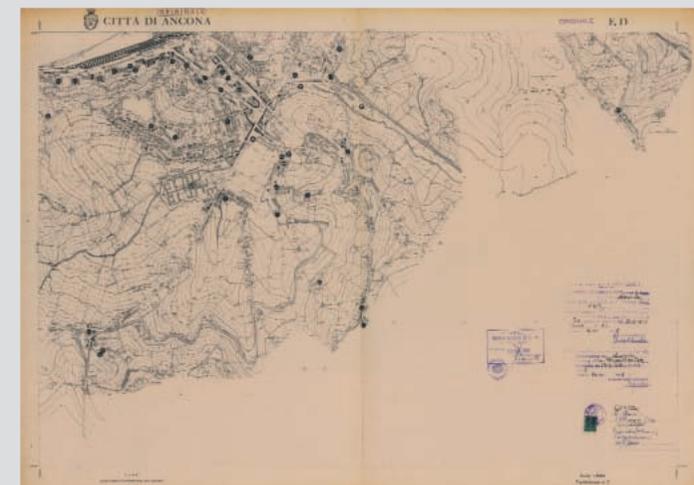


Tavola 4

Tavola 1



Tavola 2

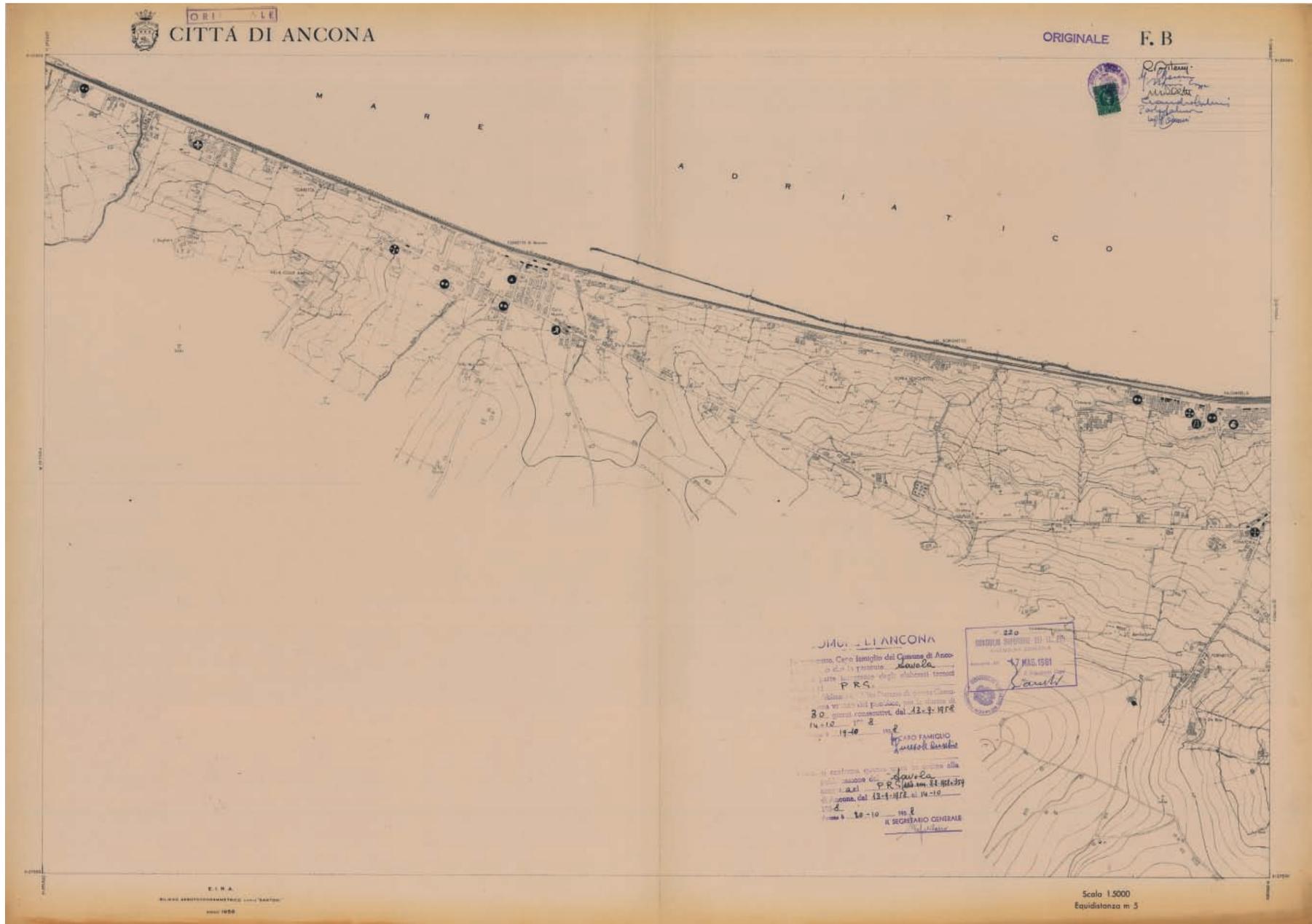


Tavola 3

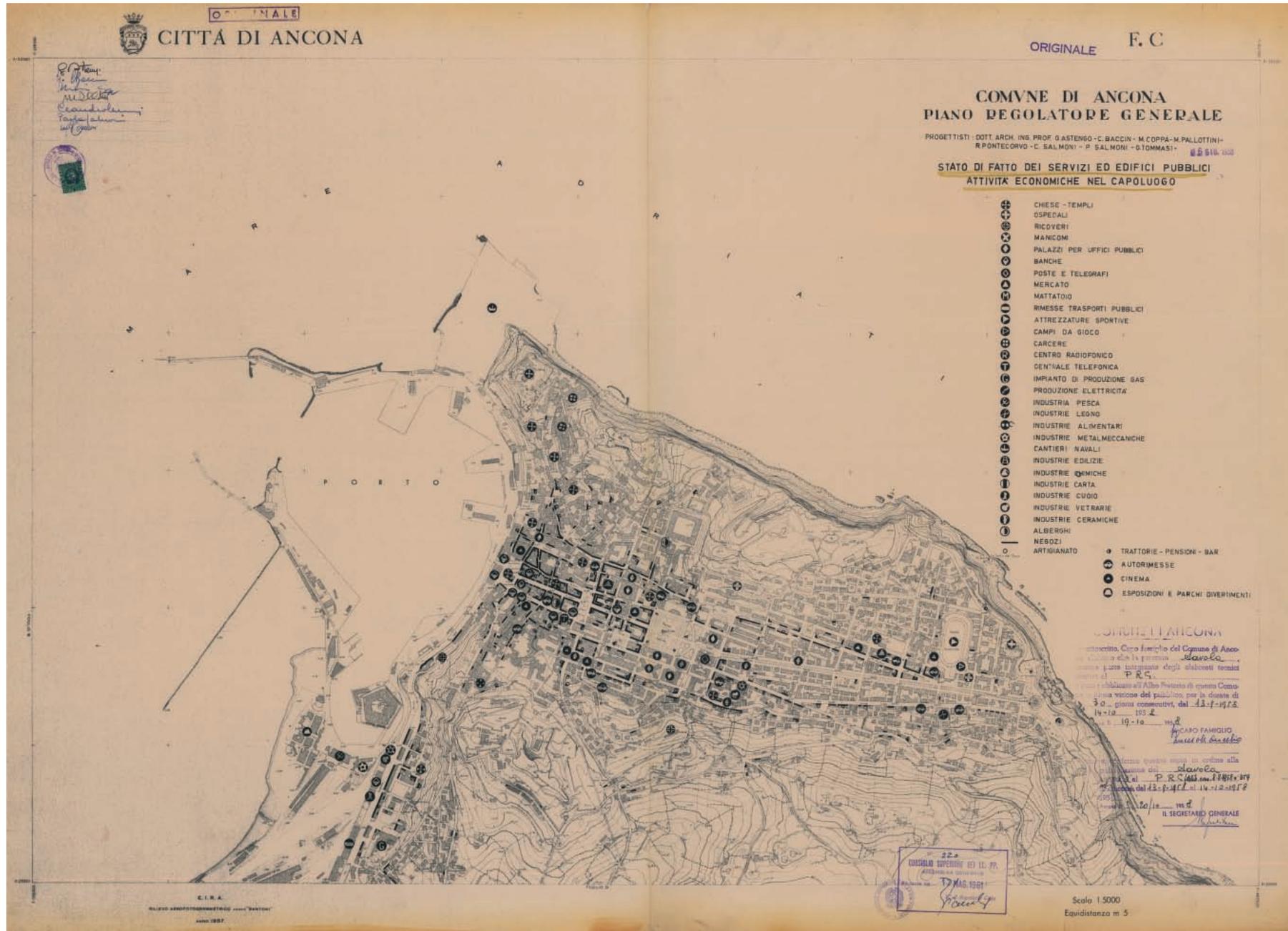


Tavola 4

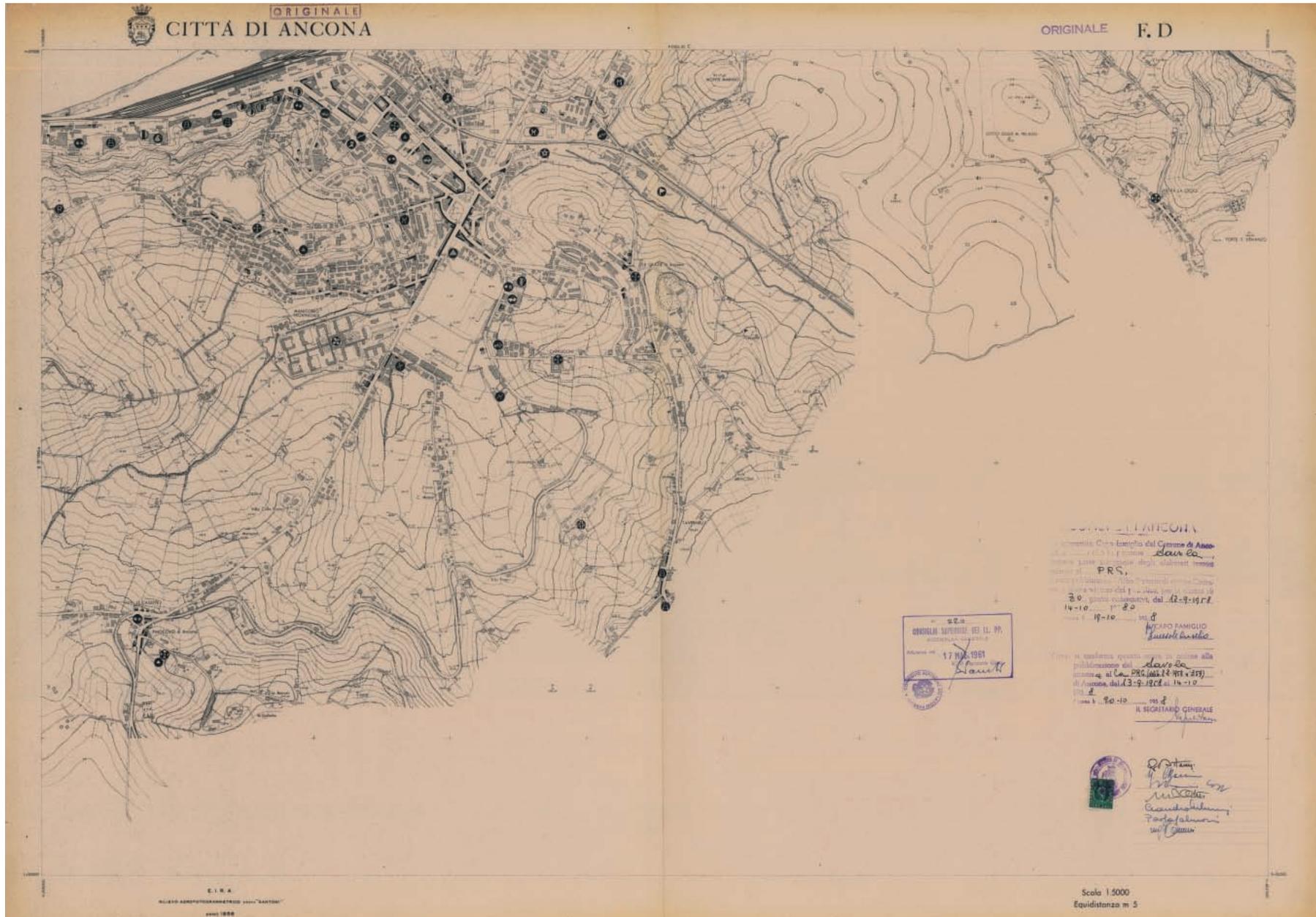




Tavola 1



Tavola 2

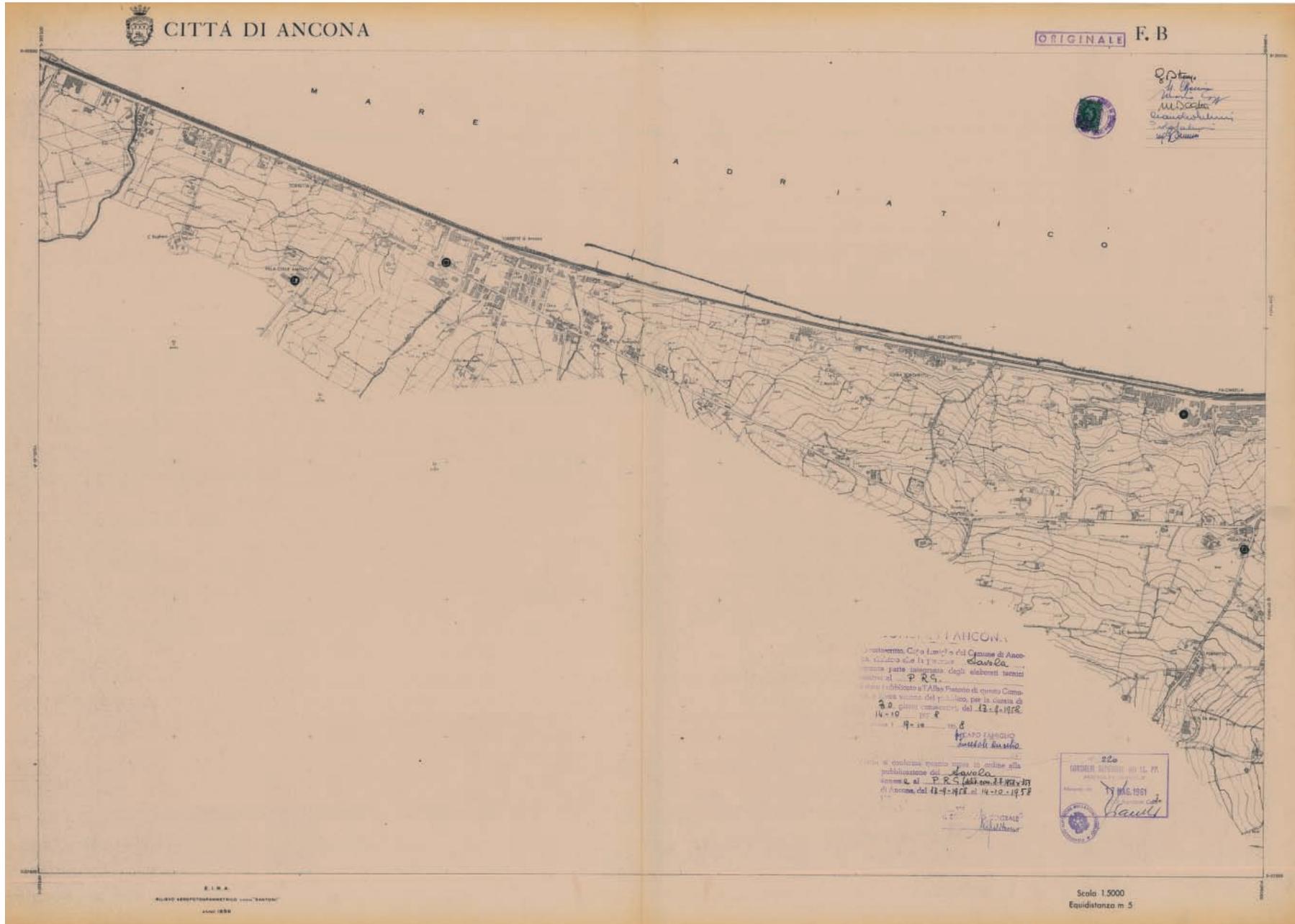
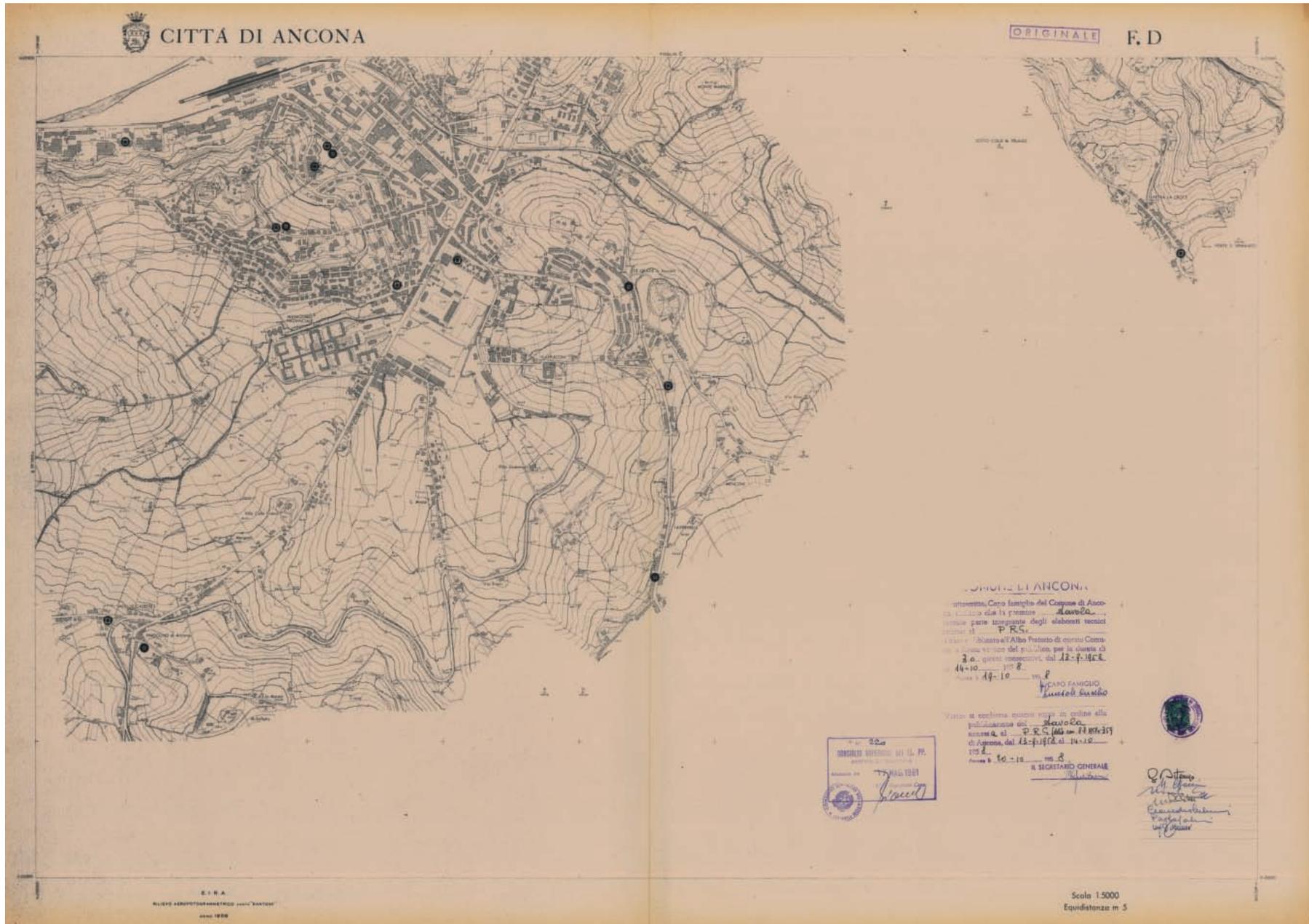


Tavola 3





C58a/4 ▶

## Comune di Ancona – Piano regolatore generale

Piano regolatore generale del centro urbano e delle zone di sviluppo – Scala 1: 5.000



Tavola 1

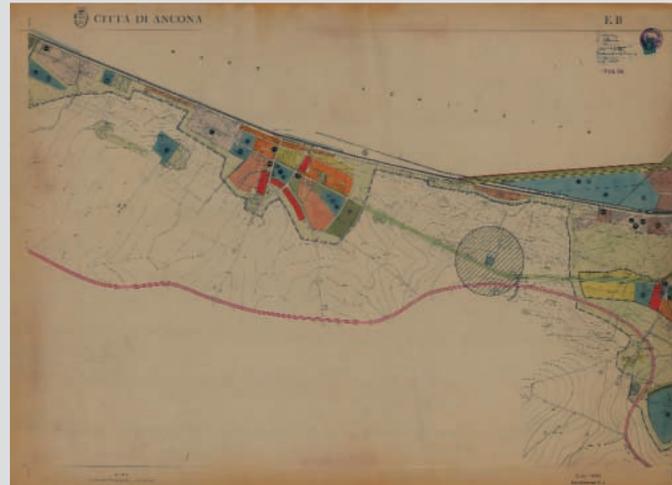


Tavola 3

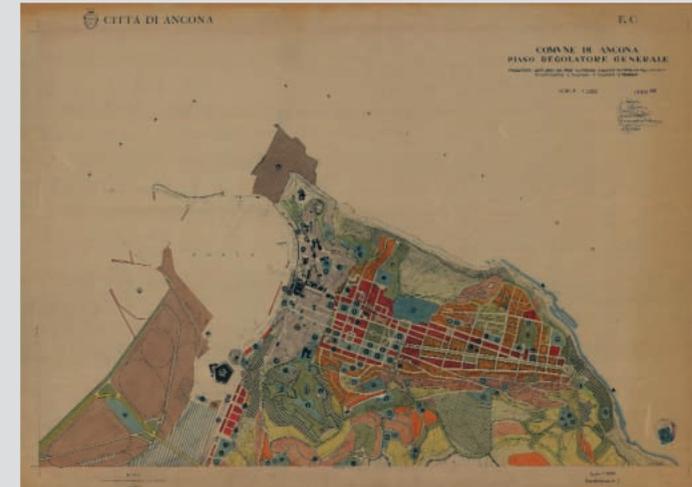


Tavola 2

A legend (Legenda) for the urban planning maps. It contains a list of symbols and colors used in the maps, such as red for urban areas, blue for water, and green for parks. The legend is organized into columns and rows, with a title 'CITTA DI ANCONA' and 'E. D'.

Legenda



Tavola 4

Tavola 1



Tavola 2

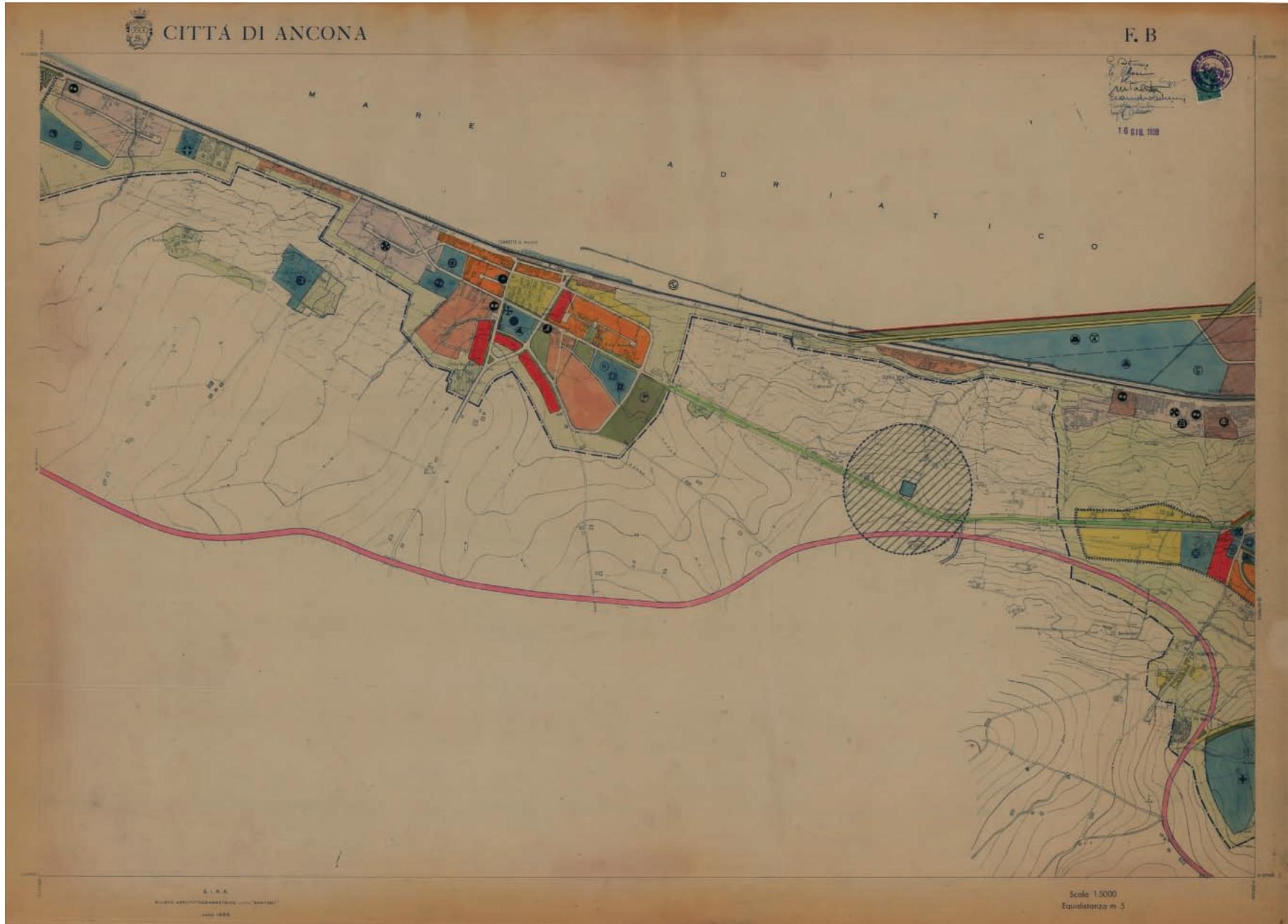


Tavola 3

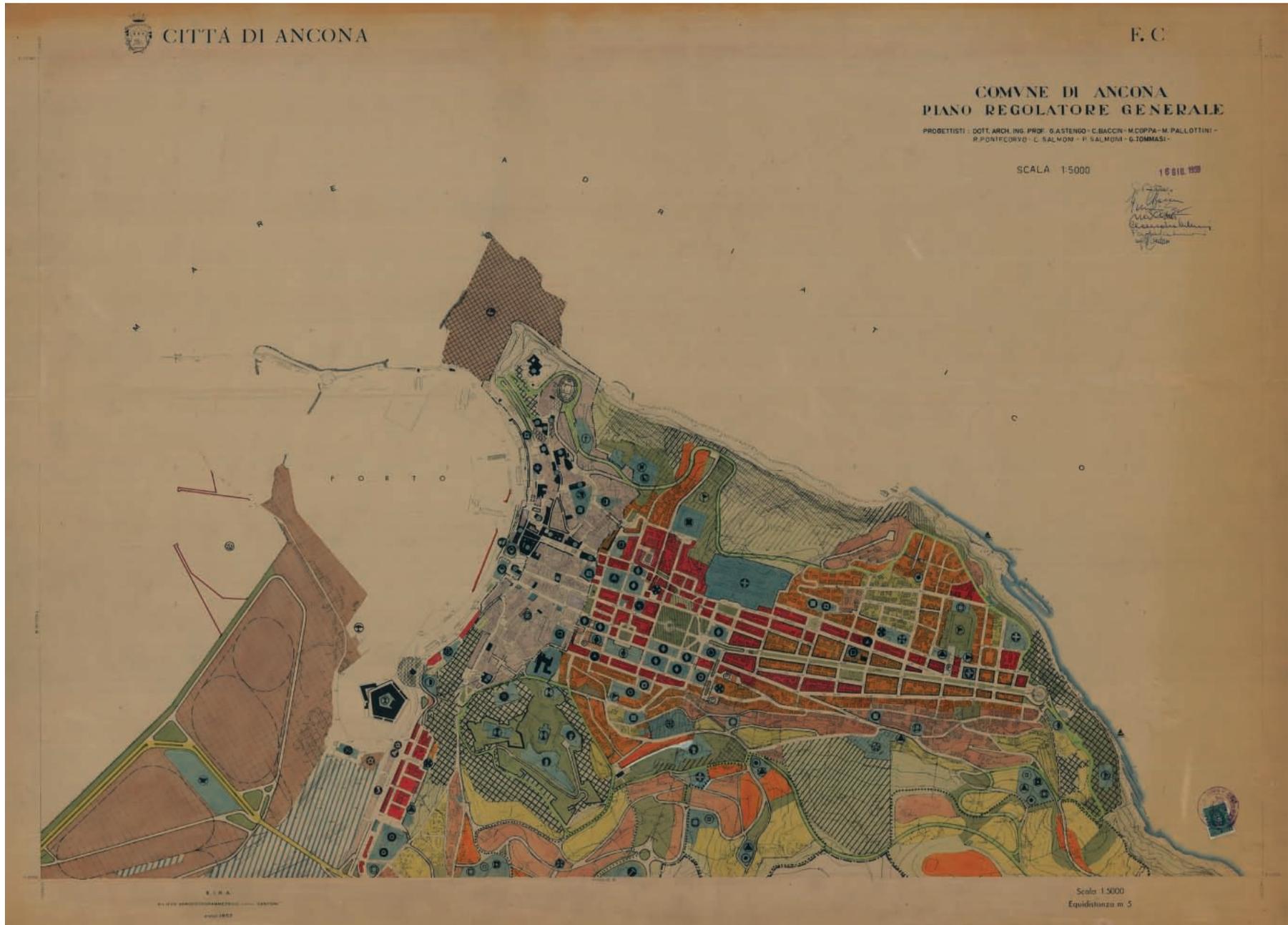
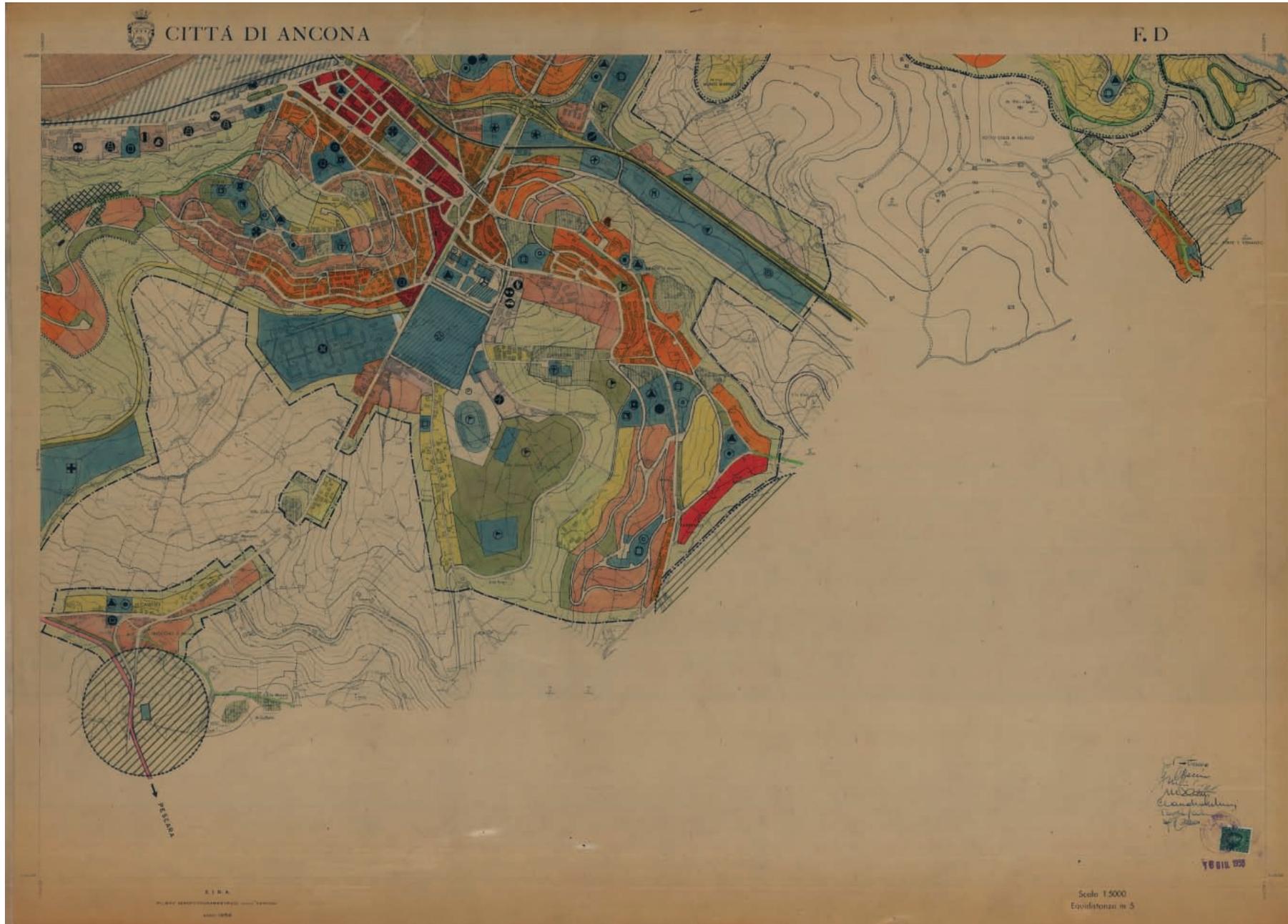


Tavola 4





C58a/5 ▶

## Comune di Ancona – Piano regolatore generale

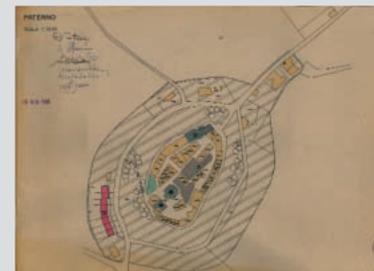
## Previsioni di piano per le frazioni comunali – Scala 1: 1.000



Simbologia per le frazioni



Montesicuro



Paterno



Massignano



Poggio



Sappanico



Varano



Candia - Castro



Casine di Paterno



Gallignano

Simbologia per le frazioni

## ANCONA - P.R.G. SIMBOLOGIA PER LE FRAZIONI

ESISTENTE	PROGETTO		ESISTENTE	PROGETTO	
	.....	limite del nucleo rurale	◻	◻	asilo
	-----	zona rispetto in margine a strade di traffico	◻	◻	scuola elementare
	-----	elementi di strutture comuni, o di visuale da non alterare	⊗		chiese
		edifici monumentali	+		proprietà religiose
		" mantenuti con le attuali caratteristiche	Ⓜ		biblioteca
		" a schiera di 2-3 piani	⊙		centro sociale
		" " " " 1-2 piani f. s., con orti - giardini	▲		cinematografo
		" da risanare	◐		mattatoio
		" da ricostruire con la volumetria precedente	▶	▶	campo gioco
		attrezzature - servizi	●		negozi di prima necessità
		demolizioni	▲		esercizi pubblici
		orti da conservare integralmente	○		negozi complementari
		artigiani, piccole industrie	◐		mulino
		negozi	⊕		ambulatori, pronto soccorso
		porticati			
		spazi lastricati			
		alberature fitte			
		orti - giardini privati			
		giardini pubblici			
		vincolo non edificandi			
		cimitero			

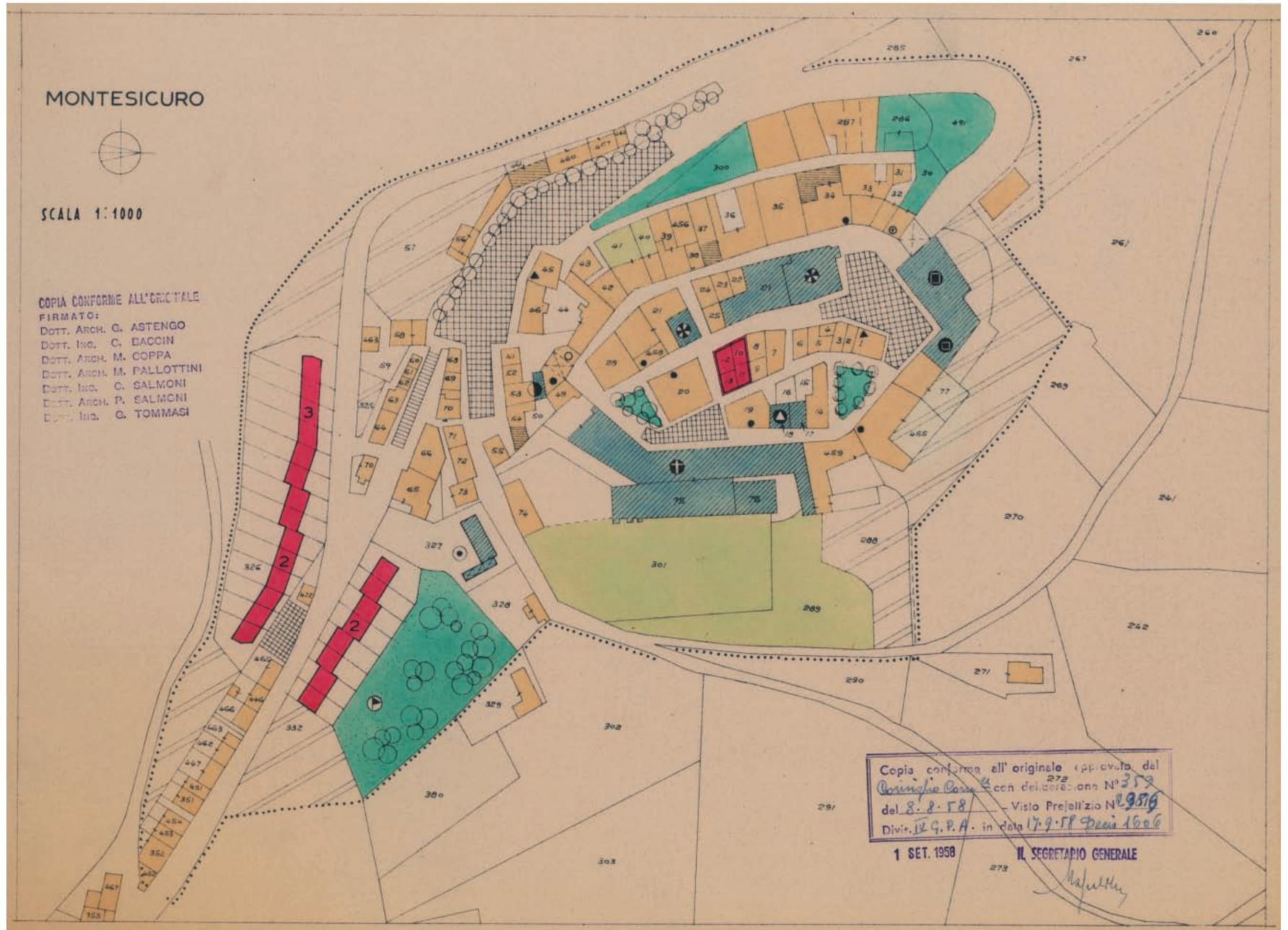
**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE**  
 FIRMATO:  
 DOTT. ARCH. G. ASTENGO  
 DOTT. ING. C. BACCIN  
 DOTT. ARCH. M. COPPA  
 DOTT. ARCH. M. PALLOTTINI  
 DOTT. ING. G. SALMONI  
 DOTT. ARCH. P. SALMONI  
 DOTT. ING. G. TOMMASI

Copia conforme all'originale ricevuto dal  
 Cons. Comunale N° 359  
 del 8-8-58  
 Dirc. IV G.P.A. 17-9-58 pecis 16.06

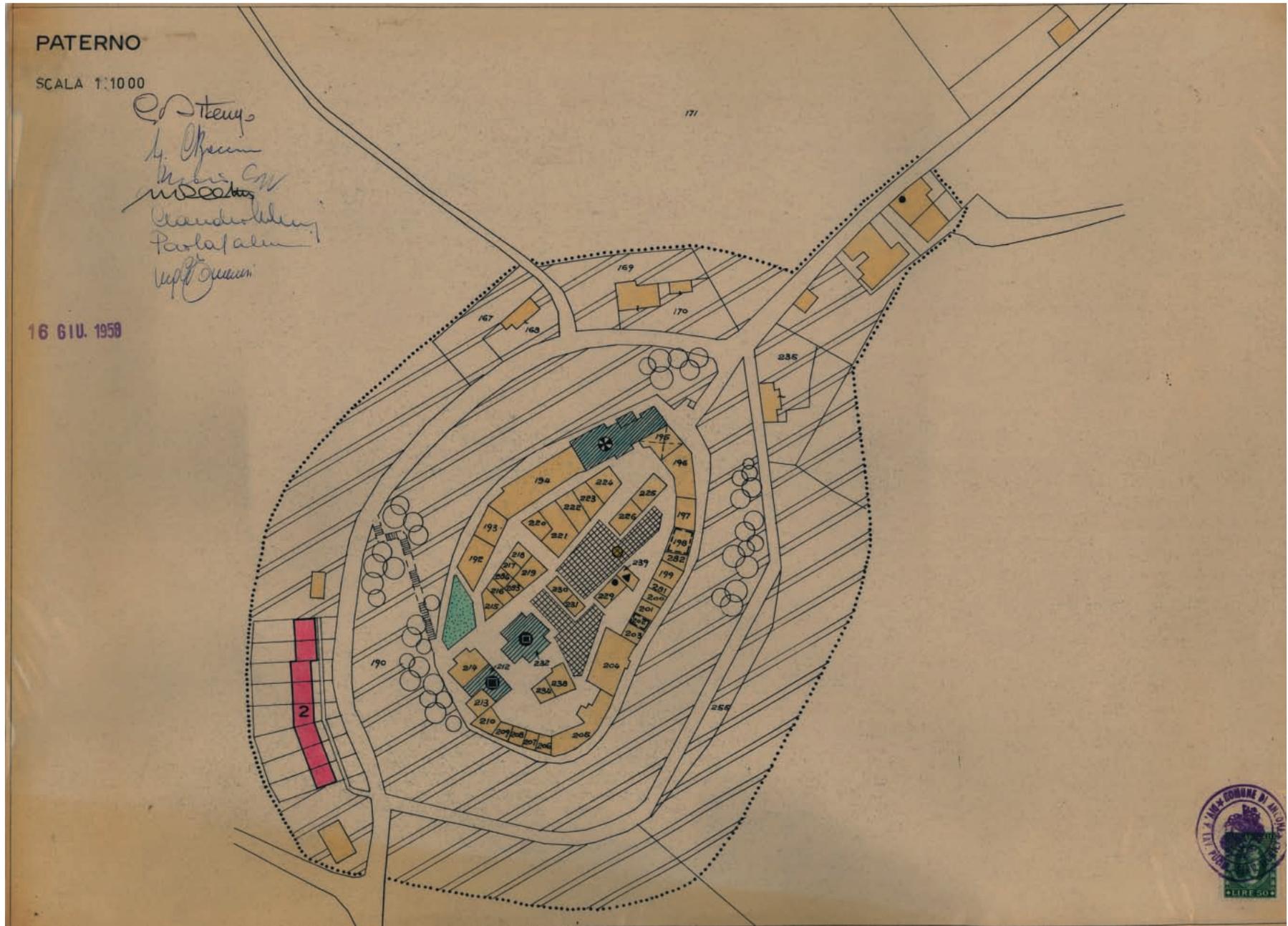
1 SET. 1958

IL SEGRETARIO GENERALE  
*[Signature]*

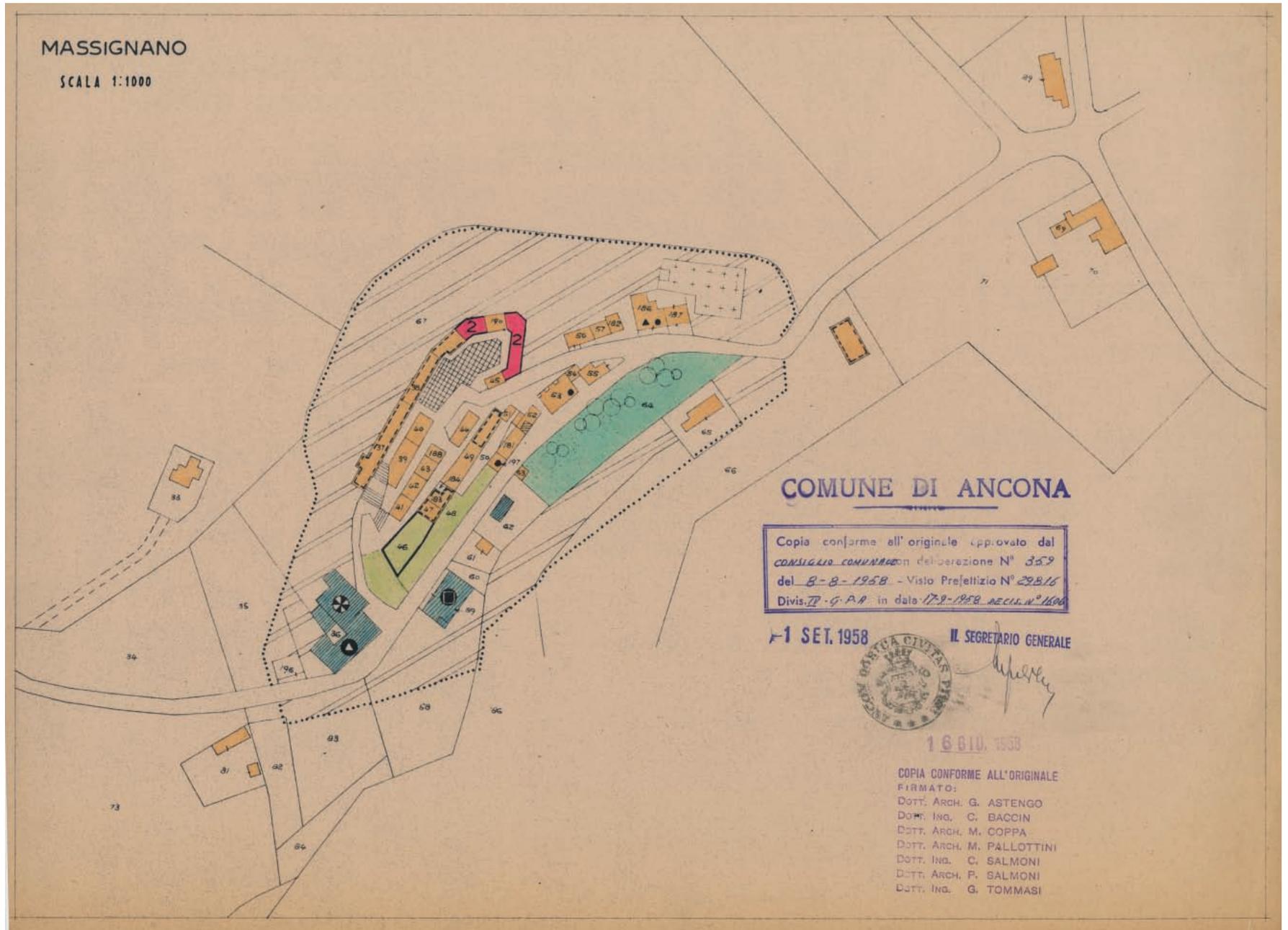
Montesicuro



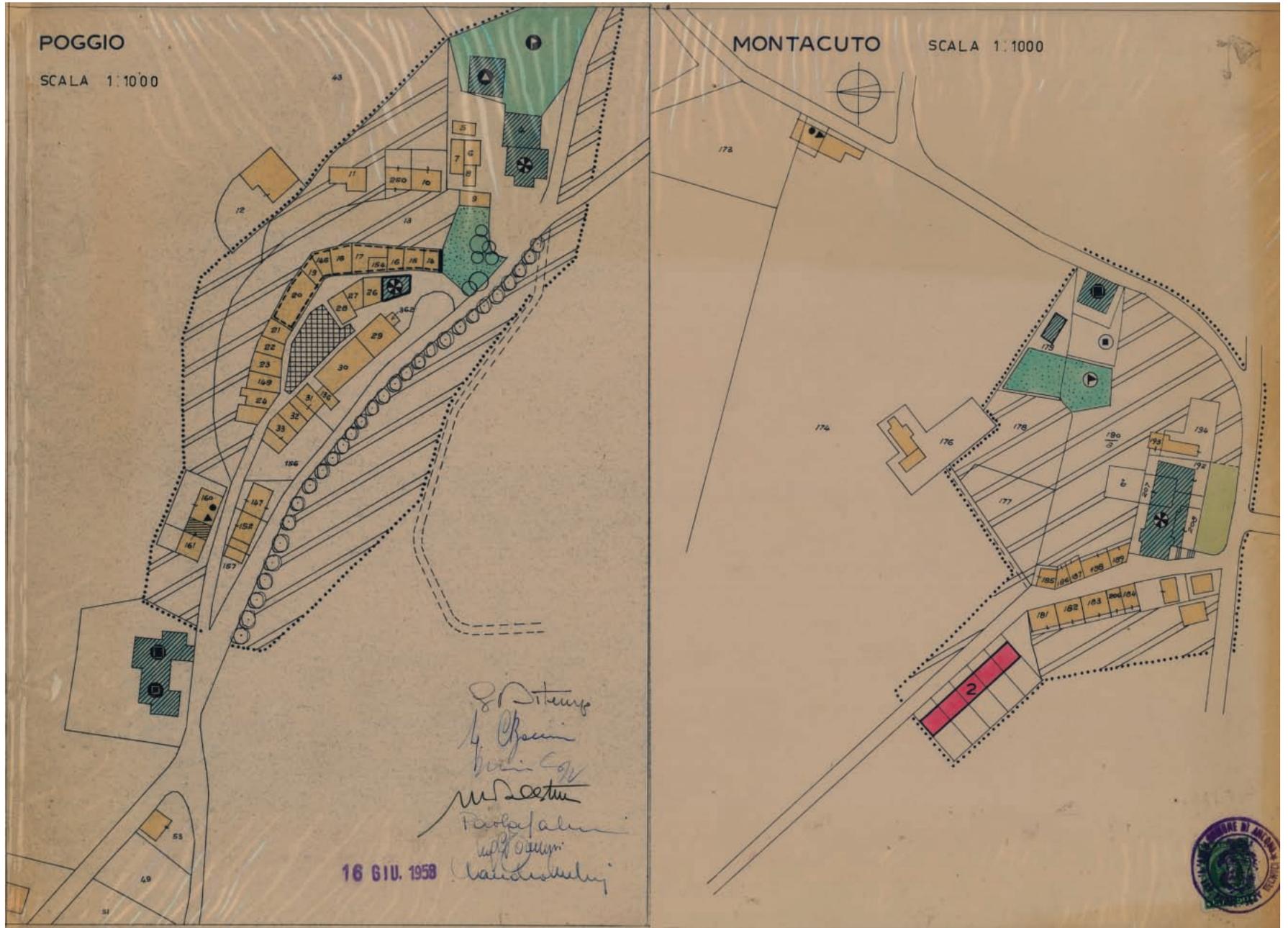
Paterno



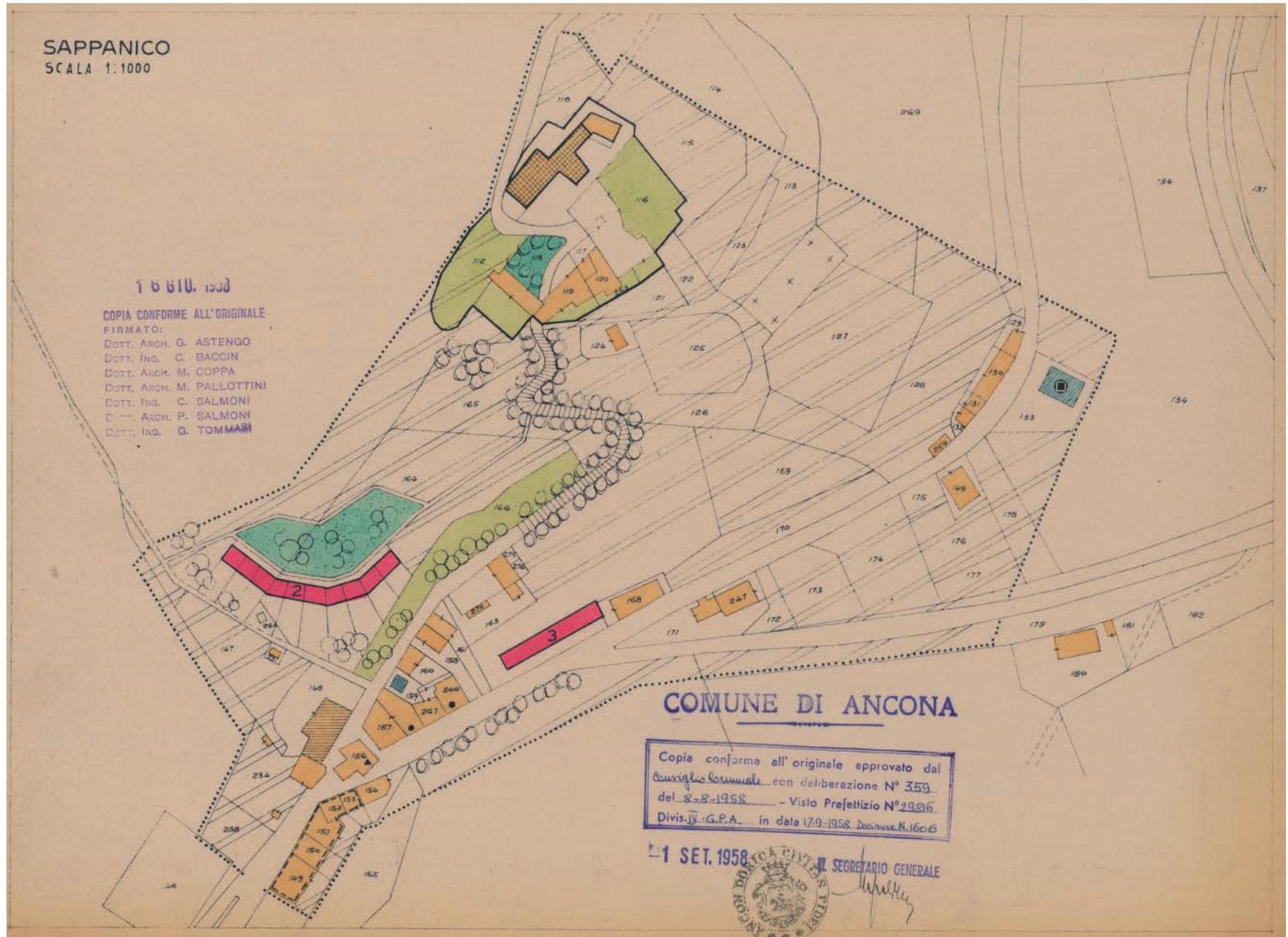
Massignano



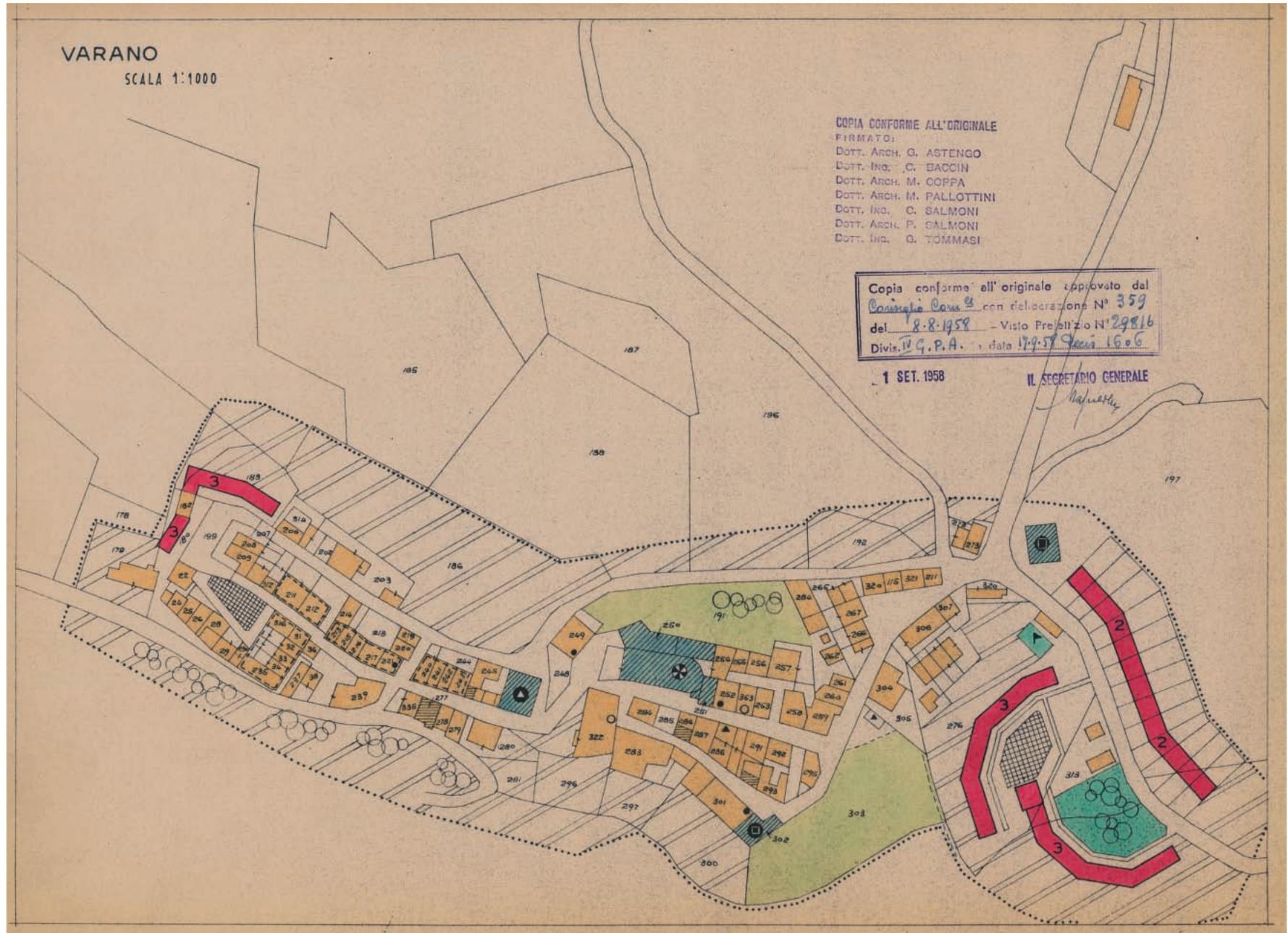
Poggio



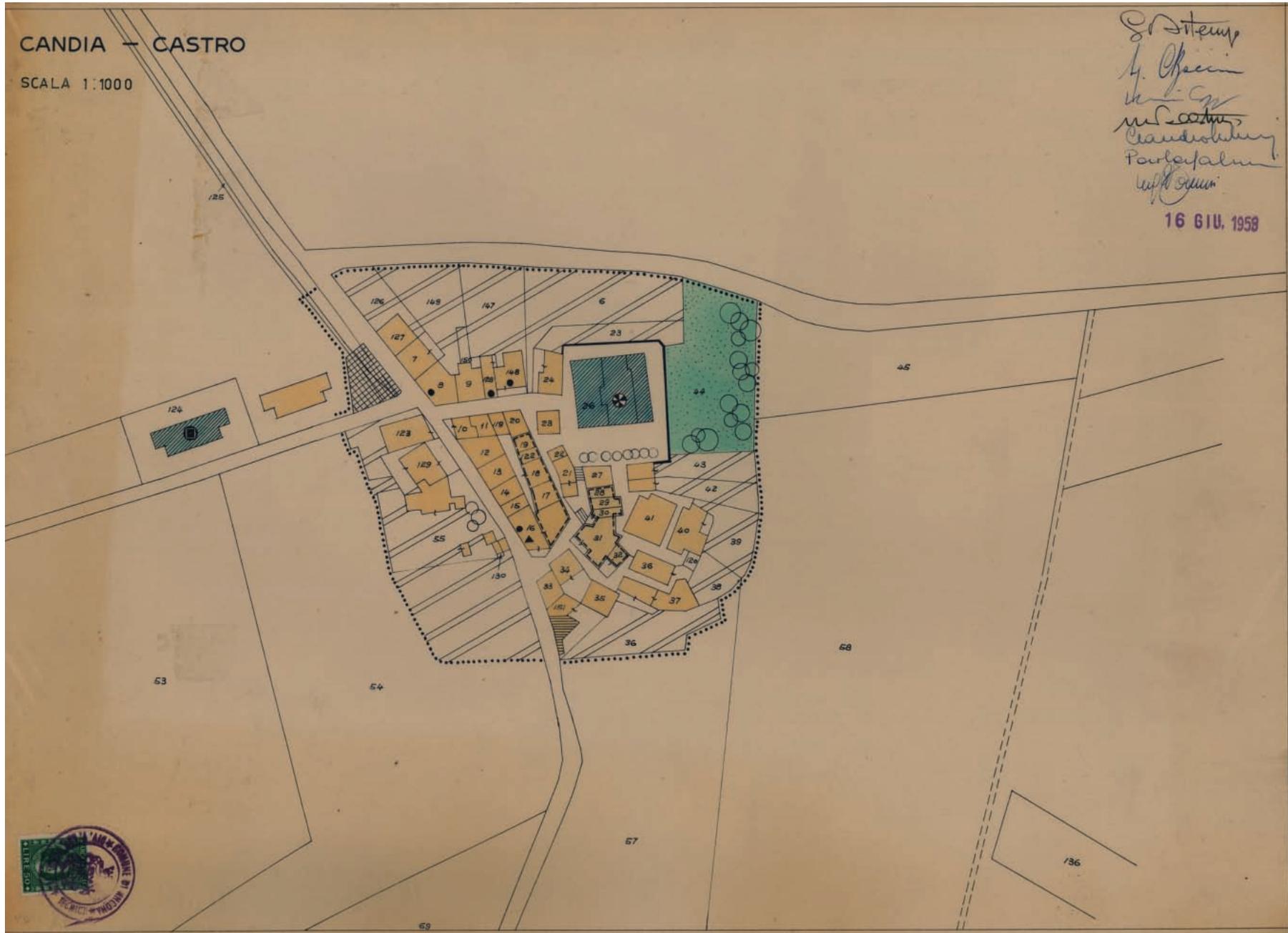
Sappanico



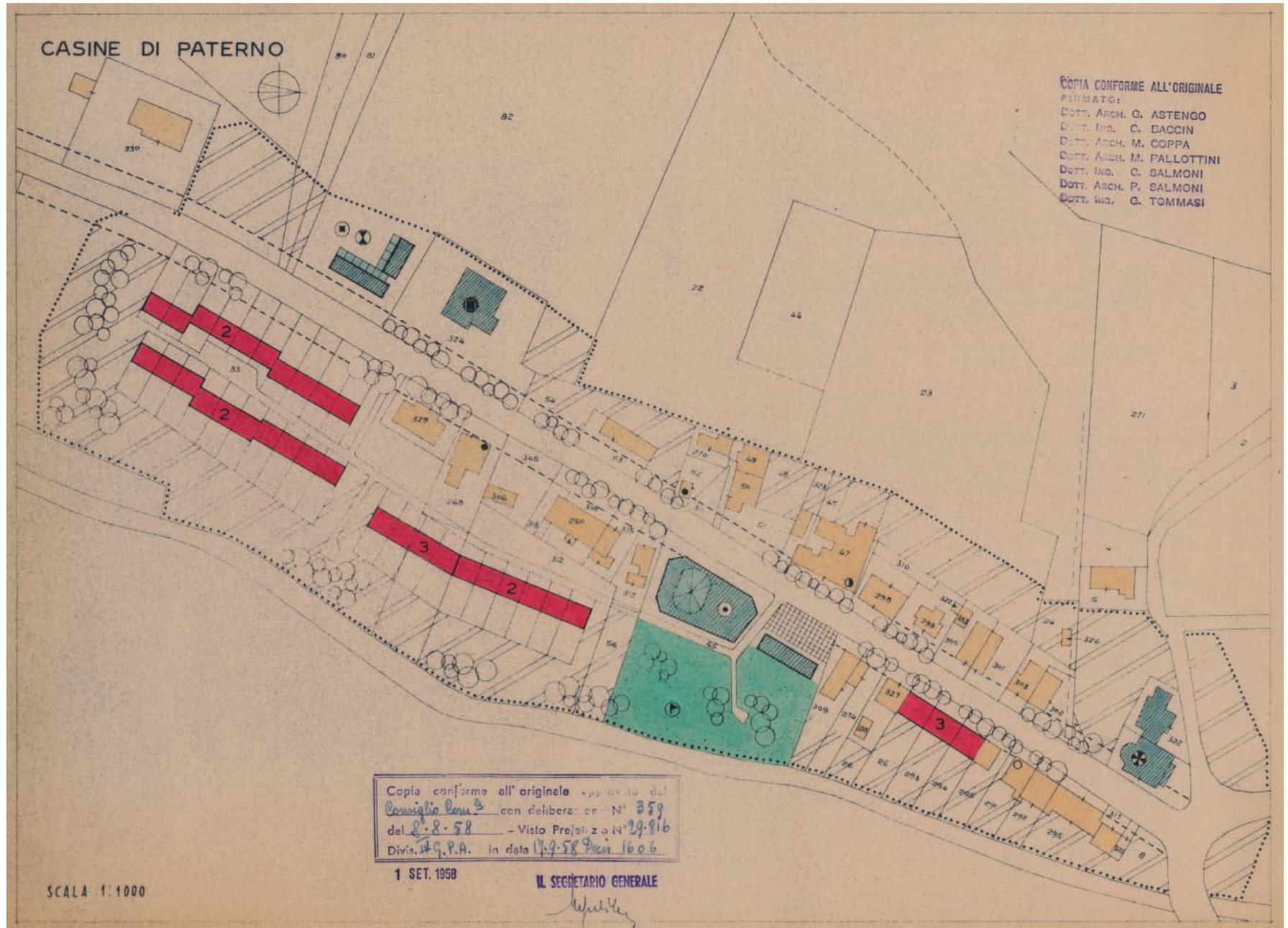
Varano



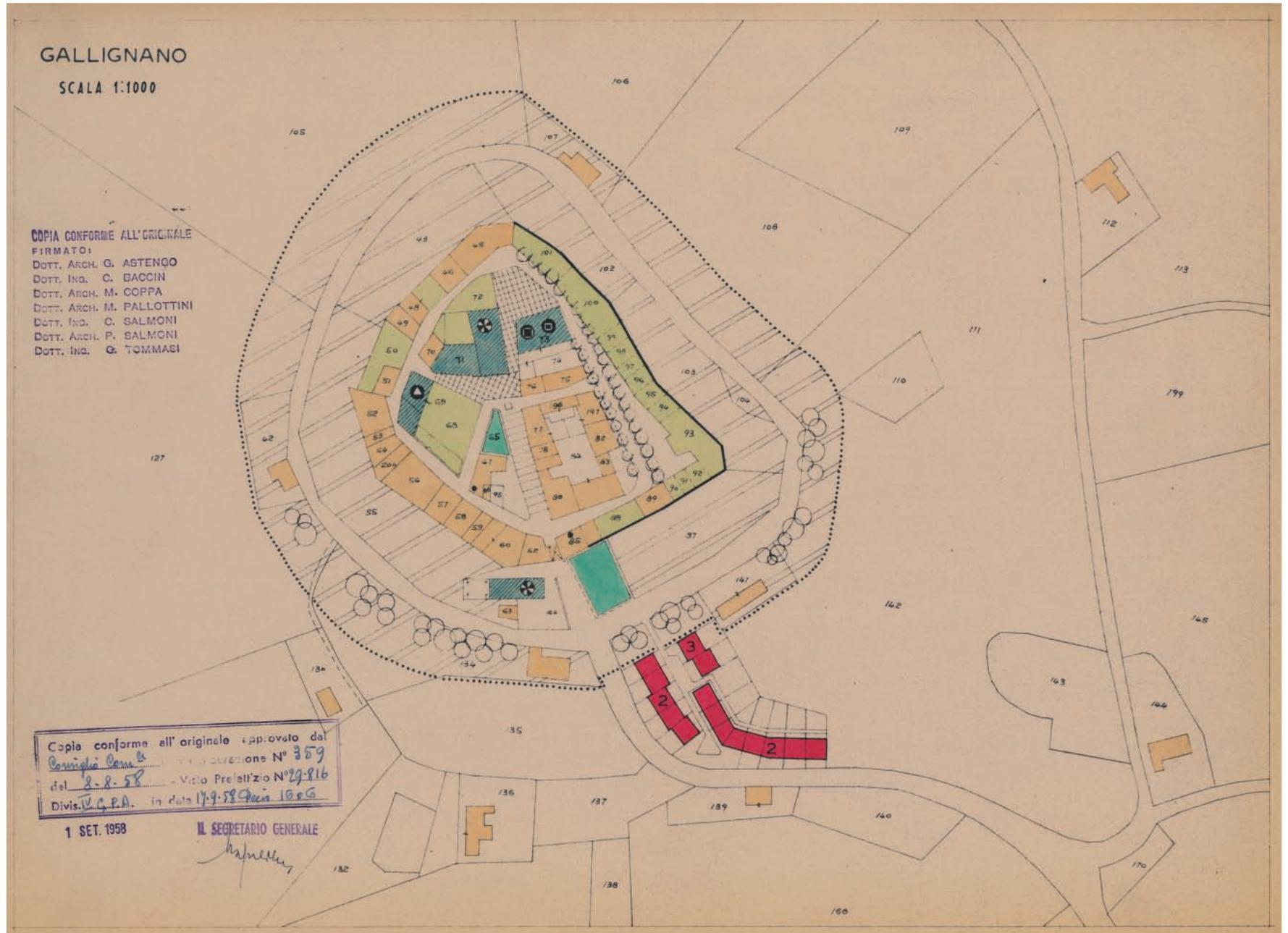
Candia - Castro



Casine di Paterno



Gallignano





C58a/7 ▶

Comune di Ancona  
 Piano regolatore generale  
 Simbologia per le frazioni

### ANCONA - P.R.G. SIMBOLOGIA PER LE FRAZIONI

ESISTENTE	PROGETTO		ESISTENTE	PROGETTO	
.....	.....	limite del nucleo rurale	⊖	⊕	asilo
-----	-----	zona rispetto in margine a strade di traffico	⊖	⊕	scuola elementare
-----	-----	elementi di struttura comuni, o di visuale da non alterare	⊗	⊗	chiesa
▨	▨	edifici monumentali	⊕	⊕	proprietà religiose
■	■	" mantenuti con le attuali caratteristiche	⊙	⊙	biblioteca
■	■	" a schiera di 2-3 piani	⊙	⊙	centro sociale
■	■	" " " " 1-2 piani f.t., con arti - giardini	⊙	⊙	cinematografo
■	■	" da risanare	⊙	⊙	mattatoio
■	■	" da ricostruire con la volumetria precedente	⊙	⊙	campo gioco
⊙	⊙	attrazzature - servizi	●	●	negozi di prima necessità
■	■	demolizioni	▲	▲	esercizi pubblici
■	■	orti da conservare integralmente	○	○	negozi complementari
▨	▨	artigiani, piccole industrie	●	●	mulino
■	■	negozi	⊕	⊕	ambulatori, pronto soccorso
▨	▨	porticati			
▨	▨	spazi lastricati			
⊙	⊙	alberature fitte			
■	■	orti - giardini privati			
⊙	⊙	giardini pubblici			
▨	▨	vincolo non edificandi			
++++	++++	cimitero			

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE**  
 FIRMATO:  
 DOTT. ARCH. G. ASTENGO  
 DOTT. ING. C. BACCIN  
 DOTT. ARCH. M. COPPA  
 DOTT. ARCH. M. PALLOTTINI  
 DOTT. ING. C. SALMONI  
 DOTT. ARCH. P. SALMONI  
 DOTT. ING. G. TOMMASI

Copia conforme all'originale... ovato dal  
 Cons. Comunale N° 359  
 del 2-8-58  
 D.M. G.P.A. 17-9-58 Peris 16.06

1 SET. 1958

IL SEGRETARIO GENERALE  
*[Firma]*

# Norme tecniche di attuazione

C58a/8 ►

## Titolo I - Norme generali

Art. 1 - Tutto il territorio comunale si intende interessato, o per allineamento, o per azzonamento 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) esclusivamente mediante Piani particolareggiati, il cui ordine di successione verrà stabilito dal Comune (tenendo conto delle eventuali richieste avanzate da privati e fatta sempre salva l'applicazione degli artt. 23 e 28 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150), per tutte le zone comprese con segno grafico corrispondente nella "legenda" della planimetria del Piano Regolatore in scala 1:5000.
- b) secondo gli allineamenti stradali e le prescrizioni di zona indicate sulla planimetria su accennata 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 1:5000, oppure mediante comparti edificatori nelle zone del nucleo interno a completamento o rinnovamento di isolati o nuclei esistenti.

Il Comune potrà però 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 dal Piano stesso venga deliberata l'adozione entro 180 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 dovessero sorgere, in vicinanza di monumenti di particolare pregio artistico o di interesse storico

1 Legge sulla "Tutela delle cose di interesse artistico e storico" pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale dell'8 agosto 1939 n. 184 pag. 3722.

2 Legge sulla "Protezione delle bellezze naturali" pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 241 del 14 ottobre 1939 pag. 4834.

e ciò in aggiunta alle prescrizioni ed ai vincoli di cui alla legge 1° Giugno '39 n. 1089<sup>1</sup> e alla legge 29/6/1939 n. 1497<sup>2</sup>.

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 già 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 dell'ambiente urbano, sarà facoltà del Comune di imporre ai proprietari di variare le facciate esposte alla pubblica vista, secondo 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 lavori. In caso di rifiuto, o di mancato inizio, o di mancata esecuzione nei termini stabiliti, il Comune avrà facoltà di procedere all'espropriazione dell'intero edificio, corrispondendo una indennità determinata secondo le norme di legge.

## Titolo II - Norme Particolari

### Capitolo 1° – Zone residenziali

Art. 6 - Destinazione - Le zone residenziali devono essere destinate prevalentemente ad abitazioni. In esse potranno essere consentiti: negozi e botteghe; studi professionali e commerciali inerenti alle necessità del quartiere; magazzini, depositi, limitatamente però al seminterrato, ed all'inter-

rato degli edifici e limitatamente ad una superficie massima utile di mq. 300 per ogni mq. 1000 di superficie coperta; laboratori con non più di n. 6 dipendenti;

autorimesse pubbliche e private; agenzie di istituti di credito e di uffici; alberghi; pensioni; teatri e cinematografi;

Dalle zone residenziali sono esclusi:

le sedi e gli uffici dei grandi complessi aziendali che devono trovare sede nei Centri Direzionali;

le industrie; i macelli; gli ospedali, le cliniche; i sanatori; le stalle e scuderie;

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 mc./ha
- 2) semintensive, cubatura massima di 50.000 mc./ha con edifici di 4 piani massimi fuori terra
- 3) semiestensiva, cubatura massima di 35.000 mc./ha con edifici di 3 piani massimi fuori terra
- 4) estensive, cubatura massima di 25.000 mc./ha con edifici di 2 piani massimi fuori terra

b) Zone del nucleo esterno:

- 1) intensive, cubatura massima di 60.000 mc./ha
- 2) semintensive, cubatura massima di 40.000 mc./ha, con edifici di 4 piani massimi fuori terra
- 4) semiestensiva, cubatura massima di 25.000 mc./ha con edifici di 3 piani massimi fuori terra

- 5) estensive, cubatura massima di 15.000 mc./ha con edifici di piani massimi fuori terra.

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 nel caso in cui la larghezza stradale sia di m. 20 o superiore; la cubatura è valutata vuoto per pieno incluse le loggie rientranti ed esclusi i balconi aperti, con altezza calcolata a partire dal pavimento del piano interrato o seminterrato, più basso, sino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio; sono compresi nella cubatura gli attici e le costruzioni accessorie eventuali.

I distacchi minimi da confine, per i nuclei interno ed esterno, salvo quanto diversamente potrà stabilire ogni singolo piano particolareggiato, sono di metri 4,50 per le destinazioni intensive e semintensive, di metri 3,00 per le destinazioni semiestensive ed 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 m. 60. I piani fuori terra s'intendono quelli destinati ad abitazioni o locali abitabili; nelle zone intensive è consentita la costruzione di 1 seminterrato ed 1 interrato in eccedenza ai piani abitabili sopra specificati; nelle restanti tre zone è consentita la costruzione di un piano seminterrato ovvero di uno interrato.

- c) Zone particolari del nucleo interno (viale della Vittoria): sono indicate nella planimetria in scala 1:5000 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 comparto edificatorio.

Sono vietati i bow-windows 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 1-2 piani assimilabili a quelle fissate per le zone estensive esterne, per le costruzioni a 3 piani quelle fissate per le zone semiestensive esterne.

È consentito in ogni zona un premio di cubatura pari al 10% per i progetti unitari formanti un unico comparto edificatorio che abbia la dimensione minima di un isolato per le zone del nucleo interno e la dimensione minima di 1 ha per le zone del nucleo esterno.

Nel calcolo della cubatura della zona intensiva del nucleo interno, si consente di escludere la cubatura relativa al piano terreno, per un'altezza massima di mt. 4,50, dal piano di marciapiede purché destinata a: porticati, paesaggi pedonali, negozi, magazzini e locali pubblici e commerciali in genere.

## Capitolo 2° – Zone industriali

Art. 8 - Le zone industriali dovranno essere esclusivamente destinate ad edifici a carattere industriale, con esclusione di quelle industrie che, a giudizio dell'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 consentiti tutti i tipi di industrie di carattere non nocivo, nè pesanti.
- Sono escluse quelle che producono alterazioni al regime atmosferico (fumi, nebbie, vapori, ecc.).
- Potrà essere coperta l'area integralmente per un piano fuori terra con altezza massima di m. 9,00 al colmo, ad eccezione di una fascia di rispetto minima di m. 10,00 in margine a tutte le strade, nonché di un passaggio carrabile per tutta la profondità del lotto, per una larghezza di m. 6,00.
- Su 1/10 dell'area potrà essere ammessa la costruzione a 2 piani fuori terra, con altezza massima di m. 12,00. Le altezze sopra indicate non comprendono sovrastrutture, camini, serbatoi ed attrezzature aeree varie, le quali non dovranno superare 12 metri di altezza, salvo eventuali deroghe.

- b) Zona industriale della Baraccola:
- Sono consentite tutte le industrie, nelle relative zone indicate nella tavola in scala 1:10.000.
- In margine a tutte le strade dovrà essere rispettato un arretramento minimo di m. 10,00.

## Capitolo 3° – Zone miste artigianali residenziali

Art. 10 - Nelle zone miste è ammessa la coesistenza, anche nello stesso edificio, di abitazione e di attività artigianali, purché vengano, con i necessari provvedimenti, eliminate le cause di molestia.

Nelle zone artigianali 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, con laboratori artigiani e piccole industrie con numero massimo di 25 dipendenti.

## Capitolo 4° – Zona destinata a verde

Art. 11 - Verde pubblico - Le zone destinate a verde pubblico si dividono in :

- verde pubblico con giuoco per bambini. In questa zona è vietata qualsiasi costruzione, ad eccezione dell'attrezzatura per il giuoco dei bambini;
- verde pubblico con attrezzature sportive di carattere generale. In questa zona è vietata qualsiasi costruzione ad eccezione delle attrezzature sportive;
- verde pubblico ambientale per la valorizzazione dei monumenti. In questa zona è vietata qualsiasi costruzione.

Art. 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 del

l'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, purché tale formazione non implichi abbattimento di piante di alto fusto esistenti.

Le zone destinate a verde privato non possono venire conteggiate agli effetti del computo della 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 alle condizioni di insolazione, e l'abbattimento di piante di alto fusto esistenti. Ricadono nelle zone verde privato, tutte le aree vincolate per arretramenti, distacchi, fasce di rispetto dei nuclei frazionali e dei cimiteri; in margine alle strade panoramici che è obbligatorio un distacco per una profondità di mt. 10; è vietata la edificabilità nella fascia di rispetto ai lati della strada di penetrazione alla galleria per una profondità di mt. 6 dal filo stradale. Le aree vincolate per arretramenti e distacchi da strade possono essere conteggiate agli effetti del computo della densità di cui all'art. 7.

Art. 13 - Verde agricolo - Zone rurali - Nelle zone rurali sono consentite essenzialmente costruzioni al servizio dell'agricoltura, cioè edifici strettamente pertinenti alle aziende rurali per una densità di mc. 3.000 per ogni ettaro di terreno.

Entro il predetto limite complessivo di mc. 2000 per ettaro, sono altresì ammesse costruzioni ad uso di abitazione, osservando i criteri

di edificazione e d'ubicazione che verranno concordati con l'Autorità comunale, in relazione alla superficie della singola azienda agricola, previa approvazione del relativo piano di lottizzazione.

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 mt. 15 (quindici) dal margine stradale.

Sono ammesse le costruzioni di tipo assistenziale (Colonie, cliniche, centri sociali) con una cubatura massima di 10.000 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:

Mercati istituiti o controllati dal Comune;

Campi sportivi locali;

Scuole elementari, centri culturali, locali per riunioni o scopo educativo o culturale;

Giardini d'infanzia ed asilo;

Negozi. Fabbricati di carattere residenziale nei quali è obbligatorio l'apprestamento e la destinazione del piano terreno ad uso negozi;

Chiese ed edifici per le istituzioni parrocchiali comprese le abitazioni dei sacerdoti;

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 sicu-

rezza per gli edifici di carattere collettivo, emanate dal Ministero degli Interni.

### **Capitolo 6° – Norme speciali per le zone dei Centri Direzionali**

Art. 15 - Centro direzionale cittadino - È 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, A piano terreno un quinto dell'area dovrà essere destinata a parcheggio pubblico.

Art. 16 - Centri direzionali industriali - È ammessa la edificabilità per un volume massimo di 40.000 mc./ha con un massimo di altezza di mt.16; sono escluse le abitazioni dalle suddette zone, destinate a raccogliere gli uffici commerciali e direzionali delle Ditte interessate, nonché tutti gli uffici collaterali di agenzie, istituti di credito ecc., con esclusione di locali di divertimento.

### **Capitolo 7°**

Art. 17 - Zone di risanamento - Le zone entro il limite indicato nella "legenda" delle planimetrie in scala 1:5000 oggetto di risanamento, saranno regolamentate con apposite norme allegate al piano particolareggiato.

Ai sensi dell'art. 2/b, sono sospese tutte le autorizzazioni nell'ambito di tali zone, fino alla stesura del relativo piano particolareggiato.

### **Capitolo 8° – Attività urbanistica privata**

Art. 18 - 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. 19 - Fermo restando quanto contenuto all'art. 2 delle presenti norme e all'art. 28 della legge urbanistica 17-8-1942 n. 11501 è consentito ad Enti pubblici ed a privati proprietari, singoli o consorziati, di presentare all'approvazione del Comune piani particolareggiati o piani di lottizzazione, purché 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.

Art. 20 - 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 artt. precedenti 18 e 19, le aree stesse saranno cedute gratuitamente dai proprietari.

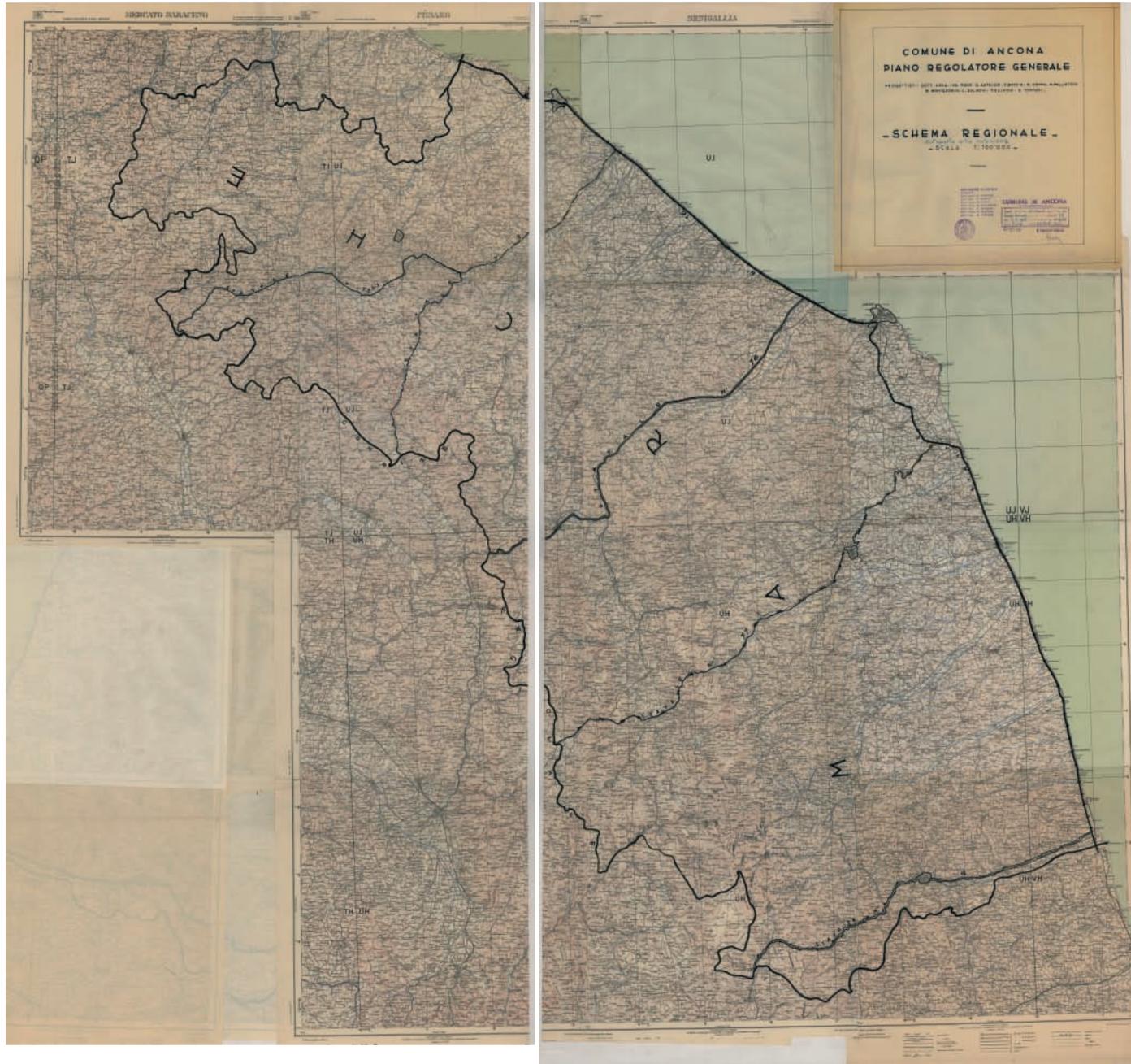
### **Capitolo 9° – Demanio Comunale**

Art. 21 - Il Comune si riserva la facoltà di applicare l'art. 18 della legge urbanistica 17-8-1942 n. 1150, per tutte le zone di espansione, residenziali, industriali e miste, previste dal P.R.G.

## C58a/9 ►

**Comune di Ancona**  
**Piano regolatore generale**

Schema regionale  
Allegato alla Relazione  
Scala 1: 100.000



# Delibera di approvazione

Unità  
allegata  
C58a/10 ►

Si passa quindi alla trattazione dell'argomento iscritto all'ordine del giorno della seduta straordinaria del Consiglio "Piano regolatore generale del Comune di Ancona".

Il Sindaco, dopo aver ricordato che la relazione sul Piano regolatore è stata tempestivamente inviata in copia a tutti i Consiglieri comunali, aggiunge:

**"OMISSIS"**

L'Assessore ai LL.PP. geom. Belletti, illustra brevemente le 16 tavole rappresentanti l'attuale stato di consistenza edilizia e le 19 tavole rappresentanti il futuro assetto urbanistico del territorio comunale, tutte esposte nella sala consiliare.

" Precisa quindi che la relazione scritta inviata in copia a tutti i consiglieri, si riferisce a quegli elaborati grafici, indi prosegue:

" Riassumerò brevemente la relazione, ma il dettaglio del Piano bisognerà discuterlo successivamente quando parleremo dei piani particolareggiati, che dovranno essere accompagnati dai relativi piani finanziari.

" Comunque esporrò delle idee di massima sulle quali dovrà uniformarsi l'attuazione del Piano regolatore.

" Una prima osservazione da fare sulle norme di attuazione del Piano regolatore, che sono allegate al Piano e che voi avrete avuto,

COMUNE DI ANCONA				CONSIGLIO COMUNALE					
Copia della deliberazione				SESSIONE ORDINARIA					
V. prot. 32605				L'anno millesettecentocinquantaotto in questo giorno					
N. 359 del 1° 8.8.1958				di venerdì 8 del mese di agosto					
OGGETTO: PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI ANCO				Convocato nei modi prescritti dalla legge, si è oggi riunito, dalle ore 17,30 il Consiglio Comunale (1ª Convezione).					
NA. APPROVAZIONE.-				Presiede il Sig. Dr. Cav. Francesco Angelini Sindaco-Presidente.					
				Assiste il Segretario Generale Dr. Mario Napolitano					
				Il Presidente, a norma dell'art. 1 del Regolamento per le adunanze del Consiglio, dichiara aperta la seduta.					
Alle ore 18,» si fa l'appello nominale. Sono presenti i Consiglieri Sigg.:									
N.	COGNOME E NOME	P.	ASSENTI		N.	COGNOME E NOME	P.	ASSENTI	
			G.	N.G.				G.	N.G.
1	ANGELINI Dr. Cav. Lav. Francesco	si			21	PACI Fernanda ved. Tiraboschi	si		
2	BALLETTI Geom. Francesco	si			22	PASCUCCI Rag. Aldo	si		
3	BOMBI Prof. Dr. Giulio		si		23	PELOSI Rag. Mario		si	
4	BONI Avv. Prof. Aristide	si			24	PIERMATTEI Sirio	si		
5	BRAMUCCI Mario	si			25	PIERONI Vittorio	si		
6	BRANDONI Adriano	si			26	PIGNALONI Leonardo		si	
7	CAGLI Dr. Leonida	si			27	RADDONI Prof.ssa Lella		si	
8	CAMPONICI Comm. Plinio	si			28	RICCIOTTI Avv. Rolando		si	
9	CANTANI Tonino		si		29	RUGGERI On. Luigi		si	
10	CIABO Federico		si		30	SACRIPANTI Cav. Enrico		si	
11	D'ALESSIO Avv. Francesco	si			31	SALMONI Comm. Ing. Claudio	si		
12	DONATI Cav. Aldino	si			32	SANTARELLI Dr. Enzo	si		
13	DUCA Vifredo	si			33	SCALONI Remo	si		
14	GALEAZZI Augusto	si			34	SCAVIZZI Dr. Giacomo	si		
15	GAMBINI Araldo	si			35	SPARAPANI On. Avv. Enrico	si		
16	GIARDINI Dr. Franco		si		36	SPEGNE Per. Ind. Eugenio	si		
17	GIORGINI Raffaello	si			37	TRIFOGLI Prof. Alfredo	si		
18	MARCONI Rolanda	si			38	VICARI Giovanni	si		
19	MATTEUCCI Ing. Emilio	si			39	ZAMPETTI Dr. Carlo	si		
20	MONINA Geom. Guido	si			40	ZINGARETTI A. Mario	si		

riguarda il nuovo concetto che hanno voluto dare i progettisti alla minore densità della città futura. Con il Piano di ricostruzione noi avevamo una densità media di 600 e poco più abitanti ad ettaro.

” Con il Piano regolatore generale questa densità è dimezzata e diventa 314 abitanti per ettaro.

” Questa cosa significa che l’incidenza dei servizi graverà il doppio confrontandola agli abitanti. Questo dico perché abbiamo già avuto occasione di accennare, quando abbiamo trattato il problema del Piano regolatore, che ci saremo avvalsi degli articoli 18 e 19 della legge sulla urbanistica che prevedono l’esproprio delle aree, la loro attrezzatura e la vendita ai proprietari che hanno il diritto di prelazione; ciò significa per l’Amministrazione di mettere sul mercato delle aree a un prezzo non maggiore a quello a cui vengono vendute oggi. E se su questo prezzo potessero gravare le attrezzature tutte, l’Amministrazione si sarebbe sollevata di un notevole peso.

” Abbiamo fatto un conteggio di massima prendendo un quartiere tipo quello di Cittadella sud, perché ci potevamo avvalere di dati di progettazione per il quartiere di Palombina e per quello di Montebello: sono dunque dei dati medi e per calcolo di larga massima. Quando i conti sono di molti zeri è difficile fare una valutazione anche approssimativa e quindi stabilire il costo di un quartiere, rapportarlo a metri cubi e al numero di persone che abiteranno un quartiere. Abbiamo così veduto che con l’attuale densità data dai progettisti, secondo la zonizzazione da loro presentata, è tale da consentire il solo carico di attrezzatura, cioè strade, acquedotto, fognature e illuminazione, che rientrebbero nella spesa massima; attrezzatura di zone verdi, scuole, mercati sono spese che debbono restare completamente a carico del Comune.

” Se incide fosse possibile ritornare alla densità del Piano di ricostruzione sarà possibile fare rientrare queste spese nel costo a metro e il prezzo del costo delle aree sarebbe inferiore a quello attualmente praticato sul mercato.

” Si pensi che dobbiamo attrezzare 172 ettari di terreno anche la spesa dovrebbe gravare, a prezzi attuali fatti molto all’ingrosso, sull’ordine di tre miliardi che potrebbero essere e non essere spesi dall’Amministrazione.

	“.....OMISSIS.....”
Balletti	“.....OMISSIS.....”
Piermattei	“.....OMISSIS.....”
Vicari	“.....OMISSIS.....”
Sindaco	“.....OMISSIS.....”
Vicari	“.....OMISSIS.....”
Sindaco	“.....OMISSIS.....”
Vicari	“.....OMISSIS.....”
Brandoni	“.....OMISSIS.....”
Santarelli	“.....OMISSIS.....”
Canonici	“.....OMISSIS.....”
Santarelli	“.....OMISSIS.....”
Sindaco	“.....OMISSIS.....”
Santarelli	“.....OMISSIS.....”
Sindaco	“.....OMISSIS.....”
Canonici	“.....OMISSIS.....”
Boni	“.....OMISSIS.....”
Scavizzi	“.....OMISSIS.....”
Matteucci	“.....OMISSIS.....”
Spegne	“.....OMISSIS.....”
Piermattei	“.....OMISSIS.....”
Balletti	“.....OMISSIS.....”
Piermattei	“.....OMISSIS.....”
Balletti	“.....OMISSIS.....”
Salmoni	“.....OMISSIS.....”
Balletti	“.....OMISSIS.....”

Nessun altro chiedendo la parola il Sindaco-Presidente, dichiara chiusa la discussione e pone in votazione l'approvazione del Piano regolatore generale del Comune di Ancona, costituito:

- a da n. 16 tavole rappresentanti l'attuale stato di consistenza edilizia (allegato n. 1);
- b da n. 19 tavole rappresentanti il futuro assetto urbanistico dell'intero territorio comunale (allegato n. 2);
- c dalle norme tecniche di attuazione (allegato n. 3).

Scrutatori i Sigg.: **Donati, Scaloni, Zingaretti**

Il Sindaco-Presidente  
**F. Angelini**

Il Consigliere Anziano  
**E. Sparapani**

Il Segretario Generale  
**M. Napolitano**

Letto ed approvato il presente verbale dal Consiglio in seduta del **29.10.1958**

Il Sindaco-Presidente  
**F. Angelini**

Il Consigliere Anziano  
**E. Sparapani**

Il Segretario Generale  
**M. Napolitano**

Di chiari in sottoscritto Messo Comunale di aver pubblicato per copia all'atto pretorio la delibera suesistente dal **26.8.1958** al **26.9.1958**

Il Messo  
**V. Manna**

Confermo quanto sopra in ordine alla pubblicazione ed atteso che ~~non~~ venne presentata ~~nessuna~~ ~~osservazione~~ nei termini prescritti n° 189 osservazioni e n° 22 osservazioni dopo la scadenza del termine  
Il Segretario del Comune  
**M. Napolitano**

Per copia ad uso amministrativo  
Il Segretario del Comune

**PREFETTURA DI ANCONA**

N° **29816** Div. **IV** Ancona, **18.9.1958**

VISTO ed approvato dalla Giunta Provinciale Amministrativa in seduta del **17.9.1958** con decisione n° 1606.

**P.** Il Prefetto Presidente  
**F. to Manna**

Tutti i predetti atti risultano illustrati e chiariti dalla apposita relazione generale (allegato n. 4) ad essi allegata.

Senza osservazioni il Consiglio approva il Piano regolatore generale del Comune ad unanimità di voti espressi per alzata e seduta.

Presenti e votanti: n. 29

Scrutatori: Donati, Scaloni, Zingaretti.

Conseguentemente:

## IL CONSIGLIO

a seguito della votazione suddetta, ad unanimità di voti:

## DELIBERA

di approvare il Piano regolatore generale del Comune di Ancona, costituito da:

- 1 Tavole dello stato di consistenza
  - a) n. 4 tavole in scala 1:10.000 di tutto il territorio comunale, con riportata l'analisi dello stato attuale e le zone vincolate;
  - b) n. 4 tavole in scala 1:5.000 della parte urbana e delle zone di espansione con riportati gli edifici monumentali, i vincoli ambientali e paesistici;
  - c) n. 4 tavole in scala 1:5.000 della parte urbana e delle zone di espansione con riportato lo stato di fatto dei servizi, edifici pubblici ed attività economiche;
  - d) n. 4 tavole in scala 1:5.000 della parte urbana e delle zone di espansione con riportato lo stato di fatto delle attrezzature scolastiche e culturali.
- 2 Tavole del Piano regolatore
  - a) tavola in scala 1:25.000 contenente la proposta di piano regolatore intercomunale;
  - b) n. 4 tavole in scala 1:10.000 contenente il piano regolatore generale di tutto il territorio comunale;

- c) n. 4 tavole in scala 1:5.000 contenente il piano regolatore generale del centro urbano e delle zone di sviluppo;
  - d) tavola contenete la “legenda” e la simbologia relativa alle tavole del piano in scala 1:10.000 e 1:5.000;
  - e) n. 9 tavole catastali in scala 1:1.000 con riportate le previsioni di piano per le frazioni comunali;
  - f) tavola contenete la “legenda” e la simbologia relativa alle tavole delle frazioni.
- 3** Norme tecniche di attuazione
- Tutti i predetti atti risultano illustrati e chiariti dall'apposita relazione generale ad essi allegata.



**Unità  
allegata  
C58a/11 ►**

Segreteria 12 settembre 1958  
S.E. IL MINISTRO DEI LL.PP.

DA/pg

Roma

Circa l'obbligo della formazione del Piano Regolatore generale.

Rispondo alla nota di V.E. n. 4970/Div. XXIII del 5 settembre relativa all'oggetto.

Il Comune di Ancona è stato incluso nel 1° elenco dei Comuni obbligati a redigere il Piano regolatore con decreto interministeriale il maggio 1954, n. 391.

Già in precedenza il Consiglio Comunale preoccupato di assicurare una regolamentazione urbanistica oltre il termine ultimo di scadenza del Piano di Ricostruzione (allora fissato per la data 20 settembre 1956) con delibera n. 884 del 18 novembre 1953 aveva deciso di bandire un concorso per il Piano Regolatore, affidando la elaborazione del bando ad una apposita commissione consiliare.

Dopo un periodo di preparazione, con riunioni, ricerche presso altri Comuni, esame di pubblicazioni, partecipazione a Congressi, la Commissione consiliare concludeva i suoi lavori ed il Consiglio comunale, con delibera n. 109 del 23/3/1955, decideva di bandire un

concorso nazionale a termini ristretti per il progetto di massima del Piano inteso come mezzo per individuare il tecnico od il gruppo di tecnici, cui affidare l'incarico della progettazione definitiva, in collaborazione con l'Ufficio Tecnico comunale e con una Commissione consiliare integrata da esperti. Veniva inoltre approvato il bando di concorso relativo.

In precedenza, al fine di avere tutti gli elementi necessari alla impostazione del Piano Regolatore, il Comune aveva chiesto al Ministero dei LL.PP. con lettera in data 13.11.1954, sollecitata il 20.12.1954, 1a convocazione della conferenza dei servizi. Questa avveniva infine in data 15.2.1955, ma nonostante l'impegno assunto da tutti gli Enti e le Amministrazioni convocate di rispondere alle richieste del Comune entro il termine di un mese, alcune risposte giungevano con ritardo notevolissimo (in data 20/5/1955 rispondeva il Ministero della Difesa-Marina; in data 13.7.1955, il Ministero della P.I. attraverso la Sovrintendenza ai monumenti; in data 1/9/1956, il Ministero della Difesa Esercito).

Per effetto di tali ritardi, il bando di concorso, approvato con la citata delibera in data 23.3.1955, veniva tenuto in sospenso per alcuni mesi e veniva pubblicato solo in data 1.6.1955, pur non essendosi potuto completare la relazione e gli elaborati da inviare ai concorrenti, per le mancate risposte delle varie Amministrazioni.

Il termine stabilito era di 180 giorni; ma veniva prorogato fino al 6 gennaio 1956, perchè gli allegati al bando per le ragioni di cui sopra vennero trasmessi ai concorrenti solo dopo il 15/7/1955.

L'esito del concorso fu dichiarato, dopo l'esame da parte della Commissione giudicatrice, con deliberazione n. 135 adottata alla Giunta con i poteri del Consiglio in data 13.3.1956, ma l'incarico ai vincitori fu affidato soltanto in data 29/12/1956 con delibera Consiliare n. 424, a causa della lunga crisi dell'Amministrazione comunale nel frattempo intervenuta, e delle trattative con i due gruppi vincitori per la definizione della convenzione d'incanto.

Il lavoro di progettazione venne praticamente iniziato nei primi mesi del 1957, non appena si poterono consegnare ai progettisti le tavole del rilievo aerofotogrammetrico, che fin dal febbraio 1956 l'Amministrazione aveva ordinato alla ditta specializzata E.I.R.A. I progettisti, per le sopravvenute nuove difficoltà dovute alla impostazione dei quartieri C.E.P., al trasferimento in Ancona dell'Ammiragliato, con conseguente imposizione di nuovi e pesantissimi vincoli, alla definizione del tracciato dell'autostrada Bologna-Pescara, alle trattative per il piano intercomunale che si voleva molto opportunamente premettere al Piano di Ancona, furono costretti, insieme alla Commissione Consiliare, a riprendere più volte sia l'impostazione del Piano sia numerose particolari soluzioni.

Nell'ottobre del 1957 il Piano Regolatore in veste di minuta venne consegnato all'Amministrazione comunale perchè venisse presentato ad una seconda conferenza dei servizi, ormai indispensabile dati i nuovi fatti e vincoli intervenuti.

Venne quindi fatta una motivata richiesta al Ministero dei IL.PP. in data 14.X.1957, chiedendo altresì che la conferenza venisse fissata, data l'urgenza, non più tardi del 30 novembre successivo. Nel frattempo vennero premesse due conferenze alla pari per facilitare la raccolta delle osservazioni ed alleggerire la richiesta conferenza generale.

Nonostante i solleciti eseguiti, la conferenza generale ebbe luogo con molto ritardo in data 25.3.1958, né si poté giungere alla soluzione di tutti i problemi. Il relativo verbale pervenne al Comune solo in data 29/5/1958 ed il Piano, in veste definitiva, venne consegnato dai progettisti, dopo le ultime affrettate revisioni, in data 16 giugno u.s.

L'Amministrazione comunale iniziò quindi uno studio per esaminare le varie possibilità di attuazione ed i relativi oneri, al fine di presentarsi con un chiaro programma al Consiglio comunale. Quest'ultima venne convocata in sessione straordinaria ed in data 8 agosto 1958, con delibera n. 359, approvò il Piano Regolatore generale.

Alla fine del mese di agosto ebbe infine inizio la pubblicazione a termine di legge.

È da notare infine che l'autorizzazione a redigere il Piano intercomunale, richiesta dal Comune in data 20/9/1957, è stata concessa dal Ministero solo in data 16/6/1958, con decreto n. 2301/Div. XXXIII e pertanto è venuta meno la possibilità di accompagnare il Piano regolatore generale di Ancona con il Piano intercomunale.

Così stando le cose, poiché appare evidente che questo Comune ha inteso svolgere ed ha svolto di fatto quanto di obbligo ed in suo potere per adempiere in termini ai suoi doveri, approvando il Piano Regolatore e pubblicando lo stesso, sicché si è ora in attesa delle eventuali osservazioni in termini, prego di voler considerare se sia ancora opportuna o meno l'adunanza convocata per il 23 settembre; e, se del caso, se alla stessa io debba partecipare o debbano essere presenti semplicemente i tecnici del Comune.

Prego gradire i sensi del mio particolare ossequio.

Il Sindaco

