

ORIGINALE

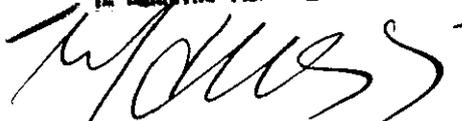
COMUNE DI RAVENNA

VISTO: Come da Decreto del
Presidente della Repubblica

In data odierna. = 2 FEB. 1966

Roma, li

IL MINISTRO PER I LL. PP.



PIANO REGOLATORE GENERALE

Adottato con deliberazione del Commissario Straordinario
N. 21415/2147 del 15-6-1962 Approvato dalla G. P. A.
di Ravenna nella seduta del 12-7-1962

NORME DI ATTUAZIONE

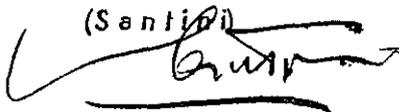
Progettista: Prof. Arch. Ludovico Quaroni

Collaboratori: Ing. Claudio Salmoni
Ing. Pierluigi Giordani
Ing. Adolfo De Carlo
Arch. Paola Salmoni



IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

(Santi)



IL SEGRETARIO GENERALE



T I T O L O P R I M O

N O R M E G E N E R A L I

76

- - -

C a p o I°

V A L I D I T A' D E L P I A N O R E G O L A T O R E G E N E R A L E

ART. 1 - Estensione del Piano Regolatore Generale

Tutto il territorio del Comune di Ravenna si intende interessato dal Piano Regolatore Generale, del quale le presenti norme di attuazione formano parte integrante e necessaria, ai sensi della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150.

ART. 2 - Opere soggette ad autorizzazione

Le opere soggette ad autorizzazione dell'Autorità Comunale ai sensi del Regolamento Edilizio vigente debbono conformarsi alle prescrizioni ed ai vincoli stabiliti dal Piano Regolatore Generale, secondo quanto indicato nelle corrispondenti planimetrie in scala 1:25.000 e 1: 5.000 e regolato dagli articoli seguenti.

ART. 3 - Opere non soggette ad autorizzazione

L'obbligo di cui al precedente art. 2 vale anche nei confronti delle opere eseguite da Enti pubblici che non siano soggette ad autorizzazione ai sensi delle leggi vigenti, salvo quanto disposto dall'art. 29 della Legge Urbanistica.

C a p o II°

ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

ART. 4 - Modi di attuazione del Piano Regolatore Generale

L'attuazione del Piano Regolatore Generale avverrà :
a) mediante Piani particolareggiati in tutte le zone contrassegnate con il corrispondente segno grafico nella planimetria

[Handwritten signature]

in scala 1:5.000 del P.R.G., in tutte le zone balneari e nelle zone di ampliamento delle frazioni e dei nuclei extraurbani, indicati nelle planimetrie in scala 1:25.000 e 1:5.000 del P.R.G.

- b) mediante Piani Particolareggiati di risanamento e di conservazione ambientale, nelle zone contrassegnate con il corrispondente segno grafico nella planimetria in scala 1:5.000 del P.R.C.
- c) mediante comparti edificatori nelle zone che saranno a tal fine definite dai Piani Particolareggiati di cui ai precedenti comma a) e b), nonché in quelle in cui l'Autorità Comunale adotterà i provvedimenti di cui all'art. 11 delle presenti norme.
- d) direttamente secondo le indicazioni e prescrizioni del P.R.G. e delle norme di attuazione in tutte le altre zone.

ART. 5 - Zone soggette a Piani Particolareggiati

Nelle zone soggette a Piani Particolareggiati, di cui al precedente art. 4, comma a), non è consentita alcuna costruzione prima dell'adozione da parte del Comune dei relativi Piani Particolareggiati.

I tempi e la successione dell'adozione di detti Piani sono stabiliti dall'Autorità Comunale in base alle esigenze dello sviluppo urbano ed in vista del tempestivo e coordinato approntamento dei pubblici servizi, salvo quanto disposto al successivo art. 13 in ordine alle iniziative da parte dei privati.

ART. 6 - Zone di ampliamento delle frazioni

Nelle zone di ampliamento delle frazioni e dei nuclei extraurbani, l'Autorità Comunale potrà concedere l'edificazione in attesa dell'adozione del relativo Piano Particolareggiato, limitatamente alle effettive esigenze abitative del luogo.

In tale caso le costruzioni dovranno adeguarsi alle indicazioni del P.R.G. e delle presenti norme di attuazione, nonché a quelle particolari che saranno stabilite caso per caso dall'Autorità Comunale.

ART. 7 - Zone soggette a Piani Particolareggiati di risanamento

Nelle zone soggette a Piani Particolareggiati di risanamento e conservazione ambientale, di cui al precedente art. 4, comma b), non è consentita alcuna costruzione prima dell'adozione da parte del Comune del relativo Piano Particolareggiato.

In casi eccezionali l'Autorità Comunale potrà peraltro, su conforme parere della Commissione Urbanistica Comunale, consentire le costruzioni che giudicasse non pregiudizievoli all'esecuzione di detto Piano, semprechè le stesse si conformino alle prescrizioni di cui all'art. 63 delle presenti norme.

ART. 8 - Zone soggette a comparti edificatori

Nelle zone soggette a comparti edificatori di cui all'art. 4, comma c), non potrà essere eseguita alcuna costruzione senza la preventiva approvazione da parte dell'Autorità Comunale del progetto di sistemazione del relativo comparto edificatorio, costituito ai sensi dell'art. 23 della Legge Urbanistica.

ART. 9 - Validità delle prescrizioni dei Piani Particolareggiati

Nelle zone soggette a Piani Particolareggiati od a comparti edificatori, le costruzioni dovranno adeguarsi oltre che alle indicazioni e prescrizioni del P.R.G., a quelle dei rispettivi Piani Particolareggiati o progetti di comparto.

In caso di difformità fra le prescrizioni del P.R.G. e quelle di Piano Particolareggiato, avranno efficacia quelle di Piano Particolareggiato, semprechè questo sia stato approvato ai

no

X

sensi dell'art.16 della Legge Urbanistica.

I progetti relativi a comparti edificatori che non siano conformi alle indicazioni e prescrizioni del P.R.G., esigono per l'approvazione la procedura relativa alle varianti, ai sensi dell'art.10 della Legge Urbanistica.

ART.10 - Piani Particolareggiati per la protezione dei Monumenti

A prescindere da quanto disposto dall'art. 4 e successivi, l'Autorità Comunale potrà adottare in qualsiasi momento ed in ogni luogo del territorio comunale norme speciali relativamente a costruzioni che dovessero sorgere in prossimità di monumenti o costruzioni in genere aventi particolare pregio artistico o storico, o di ambienti naturali di particolare interesse, e ciò anche in aggiunta alle prescrizioni e ai vincoli di cui alle leggi 1° giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n.1497.

A tale scopo l'Autorità Comunale provvederà alla redazione ed adozione di appositi Piani Particolareggiati, contenenti le opportune prescrizioni riguardo alla disposizione planimetrica, alla volumetria ed ai caratteri architettonici degli edifici che avessero a costruirsi nella zona, e ciò anche in mancanza di corrispondenti indicazioni del P.R.G..

Nei casi contemplati nei capoversi precedenti, l'Autorità Comunale potrà negare l'autorizzazione a qualsiasi costruzione, dichiarando di voler adottare l'inerte Piano Particolareggiato per la protezione del monumento o edificio storico o ambiente naturale.

La dichiarazione deve essere fatta entro sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda di autorizzazione e l'adozione del Piano Particolareggiato deve seguire entro sei mesi dalla data della dichiarazione di cui sopra.

ART. 11 - Comparti edificatori di iniziativa comunale

L'Autorità Comunale potrà imporre in qualsiasi momento ed

Q. 20010

no
art. 11 -
S. L. U. 1/10/1939

art. 23
L. U.

in qualsiasi luogo del territorio comunale la costituzione di comparti edificatori ai sensi dell'art.23 della Legge Urbanistica, relativamente a proprietà o complessi di proprietà immobiliari in cui constati la necessità di progettazione unitaria per il perseguimento effettivo dei fini del P.R.G. o per la corretta applicazione delle norme di attuazione.

In tali casi l'Autorità Comunale potrà negare l'autorizzazione a qualsiasi costruzione, dichiarando di voler procedere alla costituzione del comparto edificatorio.

La dichiarazione deve essere fatta entro sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda di autorizzazione, ed i provvedimenti relativi debbono essere deliberati entro i successivi tre mesi.

ART.12 - Progetti di lottizzazione - Oneri a carico dei proprietari

Nelle zone di ampliamento non soggette a Piano Particolareggiato e nelle quali non esistano strade e servizi pubblici, non potrà essere autorizzata alcuna costruzione prima che sia stato presentato ed approvato il progetto di lottizzazione del comprensorio interessato, redatto secondo le prescrizioni di cui al Titolo terzo delle presenti norme.

L'approvazione dei progetti di lottizzazione è subordinata all'assunzione a proprio carico, da parte dei proprietari interessati, di tutti gli oneri relativi alla costruzione delle strade di lottizzazione e dei connessi impianti e servizi pubblici, nonché di una quota proporzionata al valore delle rispettive proprietà rese edificatorie, degli oneri relativi ai servizi generali (strade principali, mercati, zone a verde, aree per scuole ed edifici pubblici, ecc.) del nucleo abitativo di cui dette proprietà fanno parte.

I rapporti fra il Comune ed i proprietari per la definizione

e l'osservanza degli impegni di cui al comma precedente, saranno regolati da specifiche convenzioni, da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, su parere della Commissione Urbanistica Comunale.

Ogni progetto di lottizzazione dovrà inoltre riportare la specifica approvazione della Soprintendenza ai Monumenti.

ART.13- Piani Particolareggiati di iniziativa di privati

Fermo restando quanto stabilito all'art.5 delle presenti norme ed all'art. 28 della Legge Urbanistica, è consentito ad Enti pubblici e privati proprietari, singoli i consorziati, di assumere iniziative per lo studio e l'attuazione di Piani Particolareggiati, relativi ai comprensori indicati dal P.R.G. e per l'intera estensione di ciascuno di essi, in conformità delle direttive e prescrizioni del P.R.G. e del Titolo terzo delle presenti norme.

I detti Enti e privati dovranno assumere, a mezzo di specifica convenzione con il Comune, l'impegno di attuare a proprio carico i Piani nel termine massimo di dieci anni, e tale impegno costituirà elemento integrante e necessario del piano finanziario di attuazione, di cui all'art. 30 della Legge Urbanistica.

I Piani particolareggiati di iniziativa di Enti e privati sono soggetti alla procedura di adozione ed approvazione di cui agli articoli 14, 15 e 16 della Legge Urbanistica.

ART.14- Applicabilità dell'art.18 della Legge Urbanistica

L'Autorità Comunale si riserva la facoltà di applicare l'art. 18 della Legge Urbanistica per tutte le zone residenziali, direzionali, industriali e balneari di ampliamento, previste dal P.R.G.

T I T O L O S E C O N D O

AZZONAMENTO

- - -

C a p o I°

AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE

ART. 15 - Suddivisione per azzonamento del territorio comunale

Tutto il territorio comunale è suddiviso per azzonamento, secondo le corrispondenti indicazioni delle planimetrie del P.R.G. in scala 1:25.000 ed 1:5.000 e dei successivi Piani Particolareggiati nelle seguenti zone e sub-zone, definite ai fini urbanistici ed edilizi dagli articoli di cui al seguito delle presenti norme :

- 1) zone residenziali, distinte in :
 - a) zone residenziali estensive;
 - b) zone residenziali semiestensive;
 - c) zone residenziali semintensive;
- 2) zone direzionali distinte in :
 - a) zone direzionali di quartiere;
 - b) zone direzionali interrionali;
 - c) zone direzionali urbane;
 - d) zone direzionali del porto;
- 3) zone industriali, distinte in :
 - a) zone per industrie leggere e miste residenziali-artigianali;
 - b) zone per industrie non nocive;
 - c) zone per industrie pesanti;
 - d) zona di sviluppo industriale di cui al D.M. 15-12-1961;

- e) zone di interesse portuale;
- 4) zone balneari, distinte in :
 - a) zone balneari residenziali;
 - b) zone direzionali turistico-balneari;
- 5) zone verdi, distinte in :
 - a) verde pubblico per parchi e giardini;
 - b) verde pubblico attrezzato;
 - c) verde pubblico di rispetto;
 - d) verde privato di rispetto;
 - e) verde privato;
 - f) territorio agricolo;
- 6) zone speciali e pubbliche, distinte in :
 - a) zone per edifici e servizi pubblici;
 - b) zone speciali.

ART.16 - Vincoli e prescrizioni relativi all'azzoneamento

Per ciascuna delle zone e superzone di cui all'articolo precedente, le costruzioni dovranno conformarsi per destinazione, densità fabbricativa e tipologia edilizia alle rispettive norme.

Non potranno essere attuati cambiamenti di destinazione di edifici o parti di edifici esistenti od in corso di costruzione senza l'autorizzazione dell'Autorità Comunale, anche se essi non comportano l'esecuzione di opere soggette ad autorizzazione.

Nel caso di richieste relative a cambiamenti di destinazione in senso difforme alle prescrizioni di zona, si dovrà seguire la procedura stabilita per le deroghe alle norme ed al Regolamento Edilizio.

*Aut. 18
proprietario
art. 18
L. U
non c'è
1971/11/11
de dest. urbanistica
in Comune*

C a p o II°

ZONE RESIDENZIALI

ART. 17 - Destinazione

Gli edifici nelle zone residenziali debbono essere destinati prevalentemente ad abitazioni.

In dette zone potranno essere ammesse anche e solo le seguenti diverse destinazioni :

- a) alberghi e pensioni;
- b) autorimesse private o pubbliche;
- c) studi professionali;
- d) uffici commerciali.

La destinazione di edifici o parti di edifici a negozi, botteghe ed esercizi pubblici potrà essere consentita solo in casi eccezionali, ed esigerà la specifica autorizzazione dell'Autorità Comunale, su conforme parere della Commissione Urbanistica Centrale.

ART.18 -Densità di fabbricazione

Nelle zone residenziali di ampliamento urbano non potranno essere superate le seguenti densità di fabbricazione, con riferimento alle sub-zone distinte nella planimetria del P.R.G. in scala 1:5.000 :

- a) zone estensive 15.000 mc. per ettaro
- b) zone semiestensive : 25.000 mc. per ettaro
- c) zone semintensive : 35.000 mc. per ettaro

Nelle zone residenziali di ampliamento delle frazioni e dei nuclei extraurbani le densità saranno stabilite dai rispettivi Piani Particolareggiati. Le costruzioni autorizzate precedentemente all'adozione di detti Piani, ai sensi dell'art.6 delle presenti norme, dovranno adeguarsi alla densità stabilita sopra per le zone semiestensive, in mc.25.000 per ettaro.

ART/ 19 - Computo della densità di fabbricazione

Per densità di fabbricazione si intende il rapporto tra la cubatura edificata e l'area di pertinenza, computate secondo le regole di cui appresso.

Si considera area di pertinenza di ogni edificio quella del lotto, aumentata della superficie di metà delle strade e piazze in margine al lotto medesimo, fino ad una profondità massima di ml. 10, in caso di strade di larghezza superiore a ml. 20.

Sono assimilati a strade i viali alberati e le fasce verdi pubbliche in margine a strade, mentre non possono essere computate le zone verdi a parco o per giuochi e le zone vincolate a verde privato per specifica indicazione del P.R.G. o del Piano Particolareggiato.

La cubatura si computa vuoto per pieno, includendovi le logge rientranti, gli attici, i bow-windows e le eventuali costruzioni accessorie, ed escludendo i balconi aperti. L'altezza utile va misurata a partire dalla quota media del marciapiede perimetrale o, in mancanza di questo, del terreno circostante l'edificio rilevata a ml. 1,00 di distanza dalle facciate, fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio o soffitto, nel caso di coperture a tetto, ovvero del piano di calpestio della terrazza di copertura, nel caso di copertura piana, praticabile o non.

La cubatura delle costruzioni accessorie (garages, magazzini, preservizi, ecc.) va calcolata secondo le norme suesposte e si somma integralmente a quella dell'edificio principale ai fini del computo della densità di fabbricazione.

Per i progetti di lottizzazione e di comparti edificatori, e per i Piani Particolareggiati di iniziativa di privati, valgono le prescrizioni particolari di cui al Titolo terzo delle presenti norme.

ART. 20 - Distanze ed altezze degli edifici

Nell'ambito di ciascuna zona residenziale dovranno essere rispettati i seguenti limiti, relativi alle distanze ed altezze degli edifici :

a) zone estensive :

- numero massimo dei piani fuori terra 2
- altezza massima ml. 8,00
- distanza minima dai confini interni ml. 3,00
- ml. 6,00

L'art.20 viene così modificato per accoglimento della osservazione n°177 e 178 - (deliberazione n°3765 del 22/10/1962) :

- omissis 3
- ml. 11,00
- a) zone estensive: ml. 4,00
- omissis ml. 6,00
- altezza massima ml.9
- omissis
- b) zone semiestensive 4
- omissis ml. 14,00
- altezza massima ml.12
- omissis ml. 6,00
- c) zone semiintensive ml. 6,00
- omissis
- altezza massima ml.15
- omissis

gni caso li-
bazione de-

finita dall'articolo precedente, che non potrà essere superata.

Nelle zone di ampliamento delle frazioni e dei nuclei extraurbani, per le costruzioni da eseguire prima dell'adozione dei rispettivi Piani Particolareggiati ai sensi dell'art. 6 delle presenti norme, le prescrizioni relative alle distanze ed altezze degli edifici sono quelle di cui alle zone semi estensive.

Per i progetti di lottizzazione e di comparti edificatori, e per i Piani Particolareggiati di iniziativa di privati, valgono le prescrizioni particolari di cui al Titolo terzo delle presenti norme.

Per le zone destinate ad edilizia sovvenzionata ed a quartieri autonomi valgono le disposizioni e le norme contenute nei relativi progetti e piani di sistemazione, che sono da considerare agli effetti delle presenti norme come Piani Particolareggiati, ancorchè siano soggetti a procedure di approvazione diverse da quelle di cui all'art. 13.

C a p o I I I °

Z O N E D I R E Z I O N A L I

ART. 21 - Destinazione

Gli edifici nelle zone direzionali debbono essere prevalentemente od esclusivamente destinati ad accogliere le diverse attività di interesse pubblico e collettivo, a servizio di quartieri singoli, di gruppi di quartieri, della città e dei comprensori industriali o balneari, secondo le norme rispettive di cui agli articoli seguenti.

- Per attività d'interesse pubblico e collettivo si intendono:
- negozi, botteghe, esercizi pubblici, mercati rionali ed inter-rionali;
 - centri culturali, locali per riunioni, sedi per l'esercizio dei diritti democratici;
 - chiese ed edifici per le istituzioni parrocchiali, comprese le abitazioni dei sacerdoti;
 - cinematografi e teatri, locali di divertimento e di svago;
 - uffici pubblici e privati, studi professionali e commerciali, banche ed agenzie di credito;
 - uffici e servizi pubblici in genere che non trovino posto nelle apposite zone di cui al punto 6 dell'art.15.

Nelle zone direzionali saranno ammesse abitazioni, nei limiti e salvo le eccezioni di cui agli articoli seguenti.

ART. 22- Densità di fabbricazione

Nelle zone direzionali non potranno essere superate le seguenti densità di fabbricazione, con riferimento alle sub-zone distinte nelle planimetrie in scala 1:5.000 e 1:25.000 del P.R.G. :

- a) zone direzionali di quartiere : 50.000 mc. per ettaro
- b) zone direzionali interrionali : 60.000 mc. per ettaro
- c) zone direzionali urbane : 80.000 mc. per ettaro
- d) zone direzionali del porto : 90.000 mc. per ettaro

Per il computo della densità di fabbricazione valgono le regole di cui all'art.18 delle presenti norme.

ART. 23- Distanze ed altezze degli edifici

Nell'ambito di ciascuna zona direzionale dovranno essere rispettati i seguenti limiti relativi alle distanze ed altezze degli edifici :

- a) zone direzionali di quartiere: altezza massima ml. 15,00
- b) zone direzionali interrionali: altezza massima ml. 18,00
- c) zone direzionali urbane :
 - per edifici in linea altezza massima ml. 20,00
 - per edifici isolati a torre con fronte massimo di ml.20,00: altezza massima ml. 30,00
- d) zone direzionali del porto: altezza massima ml. 40,00

L'altezza degli edifici non potrà inoltre superare i $\frac{3}{2}$ della larghezza stradale cui fronteggiano o della distanza intercorrente con gli edifici contigui.

Le distanze degli edifici dai confini interni non potranno essere inferiori a $\frac{1}{3}$ della rispettiva altezza, a meno che sia intervenuto accordo per l'attacco a confine con il proprietario confinante.

ART. 24 - Norme particolari

Nelle zone direzionali del porto non sono consentite destinazioni per locali di pubblico divertimento, per cliniche (esclusi i centri di pronto soccorso), e per chiese di edifici ad uso del culto.

In tutte le zone direzionali sono esclusi dal computo della cubatura degli edifici, ai fini della determinazione della densità di fabbricazione, portici e passaggi coperti, semprechè siano stati previsti dai rispettivi Piani Particolareggiati od approvati dalla Autorità Comunale nel quadro di progetti unitari di sistemazione della relativa zona.

Tutti i progetti relativi ad edifici nelle zone direzionali del porto debbono riportare obbligatoriamente la approvazione del locale Ufficio del Genio Civile per le Opere Marittime.

C a p o IV°

ZONE INDUSTRIALI

ART. 25 - Destinazione

Gli edifici nelle zone industriali di cui all'art.15, comma 3, debbono essere destinati ad accogliere esclusivamente impianti di carattere industriale o comunque relativi ad attività produttive connesse, quali laboratori per studi e ricerche, uffici interni delle aziende, magazzini e depositi commerciali, silos, locali per servizi di trasporto, autorimesse, centri di addestramento professionale, ecc..

Non sono consentite destinazioni di edifici ad abitazioni singole o collettive, con la sola eccezione delle abitazioni dei

custodi e salvo quanto disposto ai successivi articoli 26 e 30 per le zone per industrie leggere e miste artigianali-residenziali e per le zone di interesse portuale.

T.26 - Zone per industrie leggere e miste artigianali-residenziali

Le zone per industrie leggere e miste residenziali-artigianali sono destinate ad accogliere le attività artigianali, piccolo-industriali e commerciali, a servizio del quartiere o gruppo di quartieri limitrofi o di comprensori più estesi, insieme alle abitazioni degli addetti.

In dette zone la densità massima di fabbricazione è stabilita in mc. 50.000 per ettaro, calcolata secondo le regole di cui all'art.19 delle presenti norme, e l'altezza degli edifici non potrà superare i ml.12,00 fuori terra ed i $\frac{3}{2}$ della larghezza stradale su cui fronteggiano o della distanza intercorrente fra gli edifici contigui o frontistanti.

E' ammessa la coesistenza nello stesso edificio di abitazioni con locali destinati ad uso industriale o commerciale, purchè non si diano, o vengano eliminate con opportuni provvedimenti, cause di molestia o di pericolo per gli abitanti.

Per ciascun edificio o gruppo di edifici unitariamente progettato ed eseguito, la cubatura dei locali destinati ad abitazione non potrà in ogni caso superare il 25% della cubatura totale.

E' tassativamente esclusa l'installazione di industrie ed impianti nocivi o molesti.

T.27 - Zone per industrie non nocive

Nelle zone per industrie non nocive sono consentite costruzioni destinate ad accogliere impianti industriali e produttivi in genere che l'Autorità Comunale riconosca non nocive né moleste, con assoluta esclusione di quelle che producono alterazioni del regime atmosferico (fumi, nebbie, vapori, cattivi odori, ecc.) o rumori intensi e persistenti.

Le costruzioni potranno essere estese sull'intera superficie dei lotti, per un'altezza massima di ml.12,00 al colmo delle coperture, salvo un arretramento di ml.6,00 dal filo delle strade pubbliche e con la possibilità di elevare le costruzioni fino a ml. 18,00 su 1/10 della superficie del lotto.

Le altezze massime sopra indicate non si applicano alle sovrastrutture isolate come antenne, camini ed attrezzature aeree varie.

ART.28- Zone per industrie pesanti

Nelle zone per industrie pesanti sono consentite costruzioni di qualsiasi tipo ed entità, destinate ad accogliere impianti industriali di qualsiasi genere.

E' fatta salva la facoltà dell'Autorità Comunale di non consentire l'installazione di impianti le cui caratteristiche fossero tali da recare nocumento o molestia alle zone residenziali più vicine.

Nelle zone per industrie pesanti gli edifici ed impianti dovranno essere arretrati di almeno ml.10,00 dal filo delle strade pubbliche, lungo il quale è peraltro ammessa la costruzione di muri di cinta, recinzioni ed edifici di ingresso.

ART.29- Zona di sviluppo industriale

La zona di sviluppo industriale di cui al D.M. 15 novembre 61 (G.U. del 9 gennaio 1962) è soggetta a tutte le disposizioni di cui al D.M. citato).

Valgono in detta zona le disposizioni di cui alle presenti norme e quelle del successivo Piano Particolareggiato, ed in particolare quelle di cui all'articolo precedente, se ed in quanto non contrastino con le disposizioni del richiamato D.M.

ART.30- Zone di interesse portuale

Le zone di interesse portuale sono destinate ad accogliere tutte le attività direzionali, industriali e commerciali connesse con l'at

tività portuale, comprese le abitazioni degli addetti.

In dette zone la densità massima di fabbricazione è stabilita in mc.90.000 per ettaro, calcolata secondo le regole di cui all'art.19 delle presenti norme, e l'altezza degli edifici non potrà superare i ml.20,00 fuori terra ed i 2/3 della larghezza stradale su cui fronteggiano o della distanza intercorrente fra gli edifici contigui o frontistanti.

Valgono le norme di cui all'art.26 in ordine all'esclusione di impianti nocivi o molesti.

C a p o V°

ZONE BALNEARI

ART.31- Destinazione

Le costruzioni nelle zone balneari debbono essere destinate esclusivamente ad abitazioni singole e collettive a carattere stagionale e ad attrezzature a carattere turistico.

Sono consentite altresì costruzioni destinate ad accogliere le abitazioni degli addetti, nonché attività artigianali e commerciali direttamente connesse con il turismo.

ART.32- Densità di fabbricazione

Nelle zone balneari è ammessa una densità massima di fabbricazione di 10.000 mc.per ettaro negli isolati destinati ad abitazioni singole o collettive e di 25.000 mc. per ettaro in quelli destinati alla formazione dei centri direzionali turistici.

La dislocazione e determinazione dei centri turistici è sta-

bilita dai rispettivi Piani Particolareggiati.

Per il computo della densità di fabbricazione valgono le regole di cui all'art.19 delle presenti norme.

ART.33- Tipologia edilizia

I tipi edilizi secondo i quali dovrà effettuarsi la costruzione nelle zone balneari, tanto per le residenze quanto per i centri turistici, saranno stabiliti dai Piani Particolareggiati, in mancanza dei quali non è consentita alcuna costruzione.

C a p o VI°

ZONE VERDI

ART.34- Verde pubblico per parchi e giardini

Nelle zone destinate a parchi e giardini pubblici secondo le indicazioni della planimetria in scala 1:5.000 del P.R.G. o dei Piani Particolareggiati, è vietata qualsiasi costruzione con la sola eccezione di panchine, sedili, recinzioni, fontane, serre, ecc., aventi stretto carattere di attrezzatura.

L'Autorità Comunale potrà effettuare concessioni pluriennali di aree per la costruzione di chioschi, chalets e piccoli edifici in genere, destinati ad accogliere pubblici esercizi o locali di svago.

Le costruzioni di cui sopra non potranno in alcun caso superare l'altezza di ml.4,50 e la cubatura complessiva di mc.500, misurata secondo le regole di cui all'art. 19 delle

presenti norme. Dette costruzioni dovranno essere distanziate almeno di ml. 150 l'una dall'altra e non potrà essere effettuata più di una concessione ogni ha. 2,00 di superficie a parco giardino.

Art. 35- Verde pubblico attrezzato

Le zone verdi attrezzate sono destinate ad accogliere campi di gioco per bambini e ragazzi ed impianti sportivi.

In tali zone sono consentite esclusivamente le costruzioni costituenti attrezzature, secondo le indicazioni e destinazioni di cui alla planimetria in scala 1/5000 del P.R.G. od ai Piani Particolareggiati.

Si intendono per attrezzature, oltre ai manufatti dei campi di gioco e sportivi, anche gli edifici per spogliatoi, deposito di attrezzi, abitazioni di custodi, ecc.

L'altezza di tali edifici accessori non deve comunque superare ml. 4,50.

Art. 36- Verde di rispetto

Nelle zone verdi pubbliche o private soggette a vincolo di rispetto assoluto è vietata qualsiasi costruzione.

E' in facoltà dell'Autorità Comunale consentire la costruzione di manufatti od edifici di cui al precedente art. 34 semprechè gli stessi non siano in contrasto con le norme particolari relative ai vincoli cui le zone interessate sono soggette.

E' altresì in facoltà dell'Autorità Comunale concedere l'installazione a titolo precario di impianti per la distribuzione di carburanti nelle fasce di rispetto lungo le strade extra-urbane, con esclusione di motels, ristoranti ed impianti similari.

L'Autorità Comunale potrà inoltre in qualsiasi tempo, pre-

via adozione ed approvazione del relativo Piano Particolareggiato, procedere all'acquisizione mediante esproprio delle aree verdi private soggette a vincolo di rispetto assoluto, secondo le indicazioni del P.R.G.

T.37- Verde privato

Nelle zone destinate a verde privato è vietata qualsiasi costruzione, con la sola eccezione di panchine, sedili, serre per la coltivazione dei fiori e fontane.

Potrà altresì essere consentita la costruzione di locali sotterranei per una superficie non superiore ad $1/3$ dell'area e comunque non eccedente i mq. 200, purchè venga assicurata, sopra i detti locali, mediante coltre naturale di adeguato spessore, la permanenza di vegetazione arborea od a prato, a quota non superiore a quella del terreno circostante.

Nessuna costruzione potrà comunque essere consentita qualora comporti l'abbattimento od il taglio di radici di alberi di alto fusto.

Saranno considerate zone a verde privato ai fini delle precedenti disposizioni gli arretramenti dai fili stradali, le aree scoperte intorno agli edifici e quelle non edificate per distacchi e fasce di rispetto, quali verranno a determinarsi in applicazione alle presenti norme.

Nelle zone verdi private soggette a vincolo di rispetto dovranno essere osservate le disposizioni di cui al precedente articolo 36.

T.38- Verde privato condominiale

I proprietari di più lotti confinanti compresi nel medesimo isolato delimitato dalle strade di lottizzazione, pos-

sono accorpate le rispettive zone a verde privato determinate dall'applicazione delle presenti norme, per la formazione di zone verdi interne di proprietà ed uso condominiali.

La costituzione di tali zone verdi condominiali deve risultare dalla sottoscrizione, da parte di tutti i proprietari interessati, di uno specifico atto pubblico debitamente registrato e trascritto, ai fini dell'applicabilità delle disposizioni di cui al titolo terzo delle presenti norme.

ART.39- Territorio agricolo

Nel territorio agricolo del Comune saranno consentite costruzioni a servizio delle Aziende agricole, fino ad una densità fabbricativa massima di 2.000 mc. per ha.

Per complessi aventi cubatura superiore a mc. 5.000 dovrà essere presentato all'Autorità Comunale il relativo progetto unitario, illustrante le funzioni di esso in relazione alla conduzione dell'azienda agraria.

Si intendono a servizio dell'agricoltura oltre alle attrezzature rurali vere e proprie, (case coloniche, stalle, granai, rimesse, silos, magazzini, ecc.) anche ville padronali, abitazioni di addetti, locali per uso assistenziale o per infermerie e pronto soccorso, centri sociali.

L'Autorità Comunale potrà negare l'autorizzazione alla costruzione di complessi aventi entità e caratteristiche eccessive rispetto alle esigenze dell'azienda agraria pertinente.

Tutte le costruzioni debbono essere comunque arretrate di almeno ml.20.00 dal filo delle strade, o della eventuale maggiore distanza stabilita dalla esistenza di fasce di rispetto, con esclusione delle strade interne di servizio podereale, e debbono essere distanziate di almeno ml. 200,00

l'una dall'altra, a meno che non si tratti di edifici facenti parte di un unico complesso relativo ad una sola azienda agraria.

Nel territorio agricolo è ammessa la costruzione di cliniche, motels ed alberghi, posti di ristoro ed impianti in genere relativi al traffico, nonchè la formazione di borghi rurali residenziali, secondo il disposto di cui all'art. 51 delle presenti norme.

C a p o VII°

ZONE PUBBLICHE

ART.40- Destinazione

“elle zone speciali ed in quelle riservate per edifici, impianti e servizi pubblici sono consentite esclusivamente le costruzioni relative alle funzioni pertinenti, secondo i programmi ed i piani predisposti dalle Amministrazioni od Enti competenti.

In caso di costruzioni non conformi, per destinazione e caratteristiche, alle prescrizioni del P.R.G. o dei Piani Particolareggiati, valgono le disposizioni di cui all'art.29 della Legge Urbanistica.

ART.41- Aree per edifici e servizi pubblici

Le aree designate dal P.R.G. o dai Piani Particolareggiati per servizi ed edifici pubblici saranno edificate per le rispettive destinazioni nel rispetto delle particolari norme di legge o di regolamento, relative a ciascun tipo di costruzione.

Le dette costruzioni non potranno comunque superare le altezze massime prescritte per le zone residenziali o direzionali nelle quali sono comprese, con la sola eccezione delle chiese e limitatamente all'edificio chiesastico vero e proprio.

In caso di contrasto con le disposizioni del P.R.G., dei Piani Particolareggiati o del Regolamento Edilizio, valgono le disposizioni di cui all'art. 29 della Legge Urbanistica.

C a p o VIII°

ZONE DI RISERVA

ART. 42- Prescrizioni per le zone di riserva

Le zone indicate dal P.R.G. come zone di riserva per successivi ampliamenti residenziali, direzionali, industriali e balneari, vanno considerate a tutti gli effetti, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, come territorio agricolo, ma con limitazione a 1.000 mc/ha. della densità fabbricativa massima.

Non potranno essere conteggiate, per la determinazione

~~..... edificabile~~ aree esterne al peri-

animetrie

L'art. 43 viene così modificato per accoglimento della osservazione n°177 (deliberazione n°3765 del 22 ottobre 1962) :

Art. 43

Utilizzazione delle zone di riserva.

L'utilizzazione delle zone di riserva, per l'attuazione degli ampliamenti rispettivi, viene rimesso al giudizio discrezionale dell'Amministrazione Comunale, la quale, in relazione alle necessità urbanistiche di insediamento, stabilirà, con regolari atti deliberativi, da approvarsi dall'Autorità Tutoria, le norme di tali insediamenti, la tipologia di zona e quella edilizia, in conformità al Piano Regolatore Generale.

ttuazione

dozione

l P.R.G. ed

.10 della

In dette varianti dovranno essere stabilite la densità massima di fabbricazione e le altre norme di edificazione.

T I T O L O 3°

ATTIVITA' URBANISTICA PRIVATA

C a p o 1°

PIANI PARTICOLAREGGIATI

ART.44 - Contenuto dei Piani Particolareggiati

I Piani Particolareggiati di iniziativa di Enti o privati, presentati giusta il disposto dell'art.13 delle presenti norme, dovranno essere redatti da Ingegneri o Architetti esperti in Urbanistica, e secondo le prescrizioni dell'art.13 della Legge Urbanistica, e contenere tutte le indicazioni ed i dati in detto articolo elencati.

I Piani dovranno inoltre specificare :

- a) per ciascuno dei lotti edificabili previsti la superficie, il tipo edilizio e le relative norme di edificazione relativamente a distacchi, altezze, superficie coperta, ecc. il volume massimo ammesso e la superficie massima coperta;
- b) le zone riservate a verde pubblico e privato, nonchè quelle eventualmente da accorpate in zone verdi condominiali;
- c) le superfici complessive destinate all'edificazione (somma delle superfici dei lotti edificabili), agli spazi stradali, alle zone verdi distinte in pubbliche, private e condominiali, ai servizi, edifici ed impianti pubblici, nonchè il volume totale edificabile.

Ciascun Piano Particolareggiato dovrà regolare un intero comprensorio definito e delimitato nelle planimetrie in scala 1:5.000 e 1:25.000 del P.R.G.

ART.45- Densità di fabbricazione e norme di edificazione

Il volume totale edificabile in ciascuno dei Piani Particolareggiati, computato al netto degli edifici pubblici previsti, non potrà superare quello risultante dal prodotto della densità fabbricativa prevista dal P.R.G., moltiplicata per la superficie totale del comprensorio.

Tale superficie sarà computata fissando il perimetro del comprensorio in corrispondenza dei fili interni delle strade di P.R.G. che lo definiscono, e comprendendovi tutti gli spazi stradali e pubblici, le zone verdi pubbliche e private e le aree riservate per edifici, servizi ed impianti pubblici.

Entro i limiti di densità e volumetria globale sopra indicati, è consentito prescindere dalle prescrizioni relative alle distanze ed altezze degli edifici attinenti alle varie zone, di cui al capo 2° delle presenti norme, salve le limitazioni relative alle altezze di cui all'articolo seguente.

ART.46- Altezza massima degli edifici

I tipi edilizi definiti dei Piani Particolareggiati, a norma dell'art. 44, comma a), dovranno limitare le altezze degli edifici entro i massimi assoluti sottoindicati,

- a) per le zone residenziali: ml. 20
- b) per le zone direzionali di quartiere ed interrioriali: ml.20
- c) per le zone direzionali urbane: ml. 30
- d) per le zone direzionali del porto: ml. 40

Non sono soggette a limitazione assoluta di altezza le costruzioni nelle zone balneari, salvo il rispetto della densità fabbricativa.

Nelle zone industriali non sono soggette a limitazione assoluta di altezza le costruzioni specificatamente destinate ad impianti industriali, mentre gli edifici per uffici non dovranno superare l'altezza di ml. 30,00

ART.47- Piani particolareggiati nelle zone residenziali

Ciascun piano particolareggiato relativo a zone residenziali deve riservare una superficie non inferiore al 15% della superficie totale del comprensorio per la formazione di zone verdi pubbliche, per parchi e giardini, od attrezzate per giochi ed impianti sportivi. Ogni zona dovrà avere superficie non inferiore a mq. 5.000, e forma e posizione atte alla piena godibilità e utilizzazione.

La percentuale di cui al capoverso precedente può essere ridotta al 10%, se il relativo Piano Particolareggiato vincola alla formazione di zone verdi private condominiali, di cui all'articolo 38 delle presenti norme, una superficie non inferiore ad $1/5$ delle aree verdi private e ad $1/10$ della superficie totale del comprensorio.

Alla formazione della superficie a verde come sopra regolata possono concorrere i viali alberati con piante di alto fusto, computati secondo una larghezza di ml. 2,00 per ogni fila di alberi posti a distanza non superiore a ml. 10,00, e le fasce verdi lungo le strade principali. La superficie complessiva dei viali e delle fasce non potrà comunque superare i $2/5$ della superficie totale delle zone a verde.

Ciascun Piano Particolareggiato dovrà inoltre riservare

aree destinate ad accogliere edifici, servizi ed impianti pubblici a servizio degli abitanti del comprensorio (mercato rionale, scuole elementari e materne, asilo nido, chiesa parrocchiale e relativi servizi, centro sociale). La posizione e l'ampiezza di dette aree dovranno essere preventivamente concordate con l'Autorità Comunale, scolastica e religiosa, ciascuna per le rispettive competenze.

Ciascuno piano dovrà altresì prevedere un complesso di edifici idoneo alla costituzione di un centro di quartiere, destinato ad ospitare negozi, esercizi pubblici, locali di ritrovo, ecc. La cubatura di tali edifici sarà computata nel volume totale edificabile, ai fini del rispetto della densità massima di fabbricazione di cui all'articolo precedente.

Nel comprensorio di ogni centro di quartiere dovrà essere riservata alla formazione di spazi liberi per sosta e parcheggi una superficie non inferiore al 10% della superficie del comprensorio medesimo, come è definito dalle strade che lo delimitano, e ciò in aggiunta agli analoghi spazi interni di cui all'art. 69 delle presenti norme.

RT.48- Piani particolareggiati nelle zone direzionali

Ciascun Piano Particolareggiato relativo a zone direzionali dovrà riservare una superficie non inferiore al 10% della superficie totale del comprensorio alla formazione di spazi liberi per sosta e per parcheggi di automezzi, in aggiunta a quelli interni ai lotti, di cui all'art. 69 delle presenti norme.

Ciascun Piano dovrà inoltre riservare superfici per zone verdi e per attrezzature e servizi pubblici di quartiere, proporzionatamente all'entità del volume edificabile desti-

nato ad uso abitativo e comunque in misura non inferiore al 5% della superficie totale del comprensorio.

ART.49- Piani Particolareggiati nelle zone industriali

Ciascun Piano Particolareggiato relativo a zone industriali dovrà riservare una superficie non inferiore al 5% della superficie totale del comprensorio per la formazione di spazi liberi per sosta e parcheggi di automezzi, in aggiunta a quelli interni ai lotti di cui all'art. 69 delle presenti norme.

Ciascun Piano relativo a zone miste artigiane-residenziali dovrà riservare superfici per zone verdi ed attrezzature di quartiere proporzionate all'entità dei volumi abitativi previsti, secondo i criteri di cui all'articolo precedente.

ART.50- Piani Particolareggiati nelle zone balneari

Ciascun Piano Particolareggiato relativo a zone balneari non dovrà superare la densità fabbricativa risultante dalla applicazione della densità relativa alle residenze balneari (mc. 10.000/ha.) al 90% della superficie del comprensorio e di quella relativa ai centri turistici (mc. 25.000/ha.) al restante 10%.

Ciascun Piano dovrà riservare una superficie pari al 20% della superficie totale del comprensorio per la formazione di zone verdi pubbliche per parchi e giardini ed attrezzate secondo le norme e i criteri di cui al precedente articolo 47.

ART.51 - Piani Particolareggiati per borghi rurali

Nel territorio agricolo, di cui all'art. 39 delle presenti norme, è ammessa la formazione di borghi residenziali a carattere rurale, anche in mancanza di corrispondenti specifiche indicazioni del P.R.G.

Per tali borghi dovranno essere presentati ed approvati i relativi Piani Particolareggiati secondo il disposto dell'art. 13, redatti secondo le modalità di cui all'art. 44.

I borghi rurali dovranno avere consistenza minima di 50 nuclei familiari e dovranno essere corredati di tutti i necessari edifici, servizi ed impianti pubblici.

La densità fabbricativa è stabilita in mc. 10.000/ha., calcolata ed applicata secondo le norme di cui all'art. 45, e dovrà essere riservata una superficie per zone a verde secondo il disposto e le modalità di cui all'art. 47.

ART.52 - Attrezzature urbane

E' in facoltà dell'Autorità Comunale subordinare l'approvazione dei Piani Particolareggiati di iniziativa di privati alla destinazione di aree adeguate per costruzioni ed impianti pubblici, aventi carattere di servizio per comprensori più ampi di quelli del relativo piano (scuole medie superiori, campi sportivi, attrezzature intermunicipali, ecc.).

Gli oneri relativi non sono compresi tra quelli a carico dei proprietari, giusta il disposto dell'art. 13 delle presenti norme, e le superfici e cubature relative non sono computabili ai fini della densità di fabbricazione di cui all'art.45.

C a p o II°

PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE

ART. 53 - Contenuto dei progetti di lottizzazione

I progetti di lottizzazione di cui all'art.12 delle presenti norme dovranno indicare :

- a) la rete stradale di lottizzazione, collegata con la rete stradale esistente o prevista dal P.R.G.;
- b) la suddivisione degli isolati in lotti edificabili, con specificazione per ciascuno della superficie, del tipo edilizio e delle relative norme di edificazione, del volume massimo edificabile e della superficie coperta massima;
- c) le aree destinate a verde pubblico e privato, nonché quelle eventualmente accoppate in verde condominiale.

Dovranno inoltre essere completati con i progetti esecutivi dei manufatti stradali e degli impianti pubblici (illuminazione, fognatura, acquedotto, ecc.).

ART. 54 - Densità di fabbricazione e norme di edificazione

In ciascuno dei lotti compresi in un progetto di lottizzazione debbono essere di regola rispettata la densità di fabbricazione e le norme relative a distanze ed altezze degli edifici, stabilite dal P.R.G. per la zona in cui è compresa la lottizzazione nonché dal Titolo secondo delle presenti norme.

Per i progetti di lottizzazione relativi a comprensori di superficie non inferiore a ha. 2, sono concessi lo svincolo dalle norme relative a distanze ed altezza degli edifici e l'aumento del 10% della densità massima di fabbricazione della zona. La densità in tal modo determinata potrà es-

sere superata nei singoli lotti, purchè risulti rispettata nel complesso del comprensorio lottizzato, come quoziente fra il volume totale edificabile e la superficie complessiva del comprensorio medesimo.

La concessione di cui al precedente capoverso è subordinata al rispetto delle prescrizioni relative alle zone verdi, di cui all'articolo seguente.

In ogni caso dovranno essere rispettate le altezze massime di cui all'art.46

ART.55- Zone verdi

Ciascun progetto di lottizzazione relativo a comprensori di superficie non inferiore a ha. 2 deve riservare una superficie non inferiore ai limiti sotto indicati per la formazione di zone verdi pubbliche. Detta superficie sarà ceduta al Comune e l'onere relativo è compreso fra quelli a carico dei proprietari, ai sensi dell'art. 12 delle presenti norme.

La superficie da riservare a verde dovrà essere pari al 10% della superficie totale del comprensorio lottizzato nelle zone residenziali, ed al 15% delle zone balneari ? Nelle zone direzionali ed industriali dovrà essere riservata una superficie non inferiore al 5% della superficie totale del comprensorio, per la formazione di spazi di sosta e parcheggio.

Le percentuali relative alle zone residenziali e balneari possono essere ridotte di un terzo, se il progetto di lottizzazione vincola alla formazione di zone verdi private condominiali, di cui all'art. 38 delle presenti norme, una superficie non inferiore ad un quinto delle aree verdi private.

Le aree riservate a verde ai sensi del presente articolo

non vanno detratte dal computo della superficie complessiva del comprensorio lottizzato, ai fini della densità di fabbricazione di cui al secondo capoverso dell'articolo precedente.

E' in facoltà dell'Autorità Comunale procedere a permutazioni interessanti le aree a verde come sopra acquisite, per l'acorpamento delle stesse in zone adeguate alla formazione di parchi e giardini od alla attrezzatura per giuochi od impianti sportivi.

C a p o III°

COMPARTI EDIFICATORI

ART.56- Contemuto dei progetti di sistemazione di comparti

I progetti di sistemazione di comparti edificatori, di cui all'art.8 delle presenti norme, dovranno indicare :

- a) la sistemazione della rete stradale e degli spazi pubblici nel comprensorio del comparto;
- b) le costruzioni esistenti destinate a demolizione e trasformazione o soggette a restauro o bonifica edilizia;
- c) tutti i dati planivolumetrici relativi alle nuove costruzioni o ricostruzioni;
- d) i dettagli costruttivi relativi alla sistemazione degli impianti e servizi pubblici nel comprensorio.

E' in facoltà dell'Autorità Comunale subordinare l'approvazione dei progetti di sistemazione di comparti edificatori alla presentazione dei progetti esecutivi degli edifici singoli che compongono il comparto.

ART.57-. Densità di fabbricazione e norme di edificazione

Ogni edificio di nuova costruzione o ricostruito compre-

so in un comparto edificatorio dovrà conformarsi alla densità edilizia ed alle norme sulle distanze ed altezze stabilite dal P.R.G. per la zona in cui il comparto stesso è compreso, salvo quanto disposto nel seguito del presente articolo.

Per i comparti edificatori indicati dai Piani Particolareggiati e prescritti dall'Autorità Comunale è concesso un aumento del 10% della densità di fabbricazione qualora i progetti dei comparti medesimi prevedano la trasformazione di almeno il 25% della cubatura esistente nel comprensorio del comparto e per un volume non inferiore a mc. 10.000.

Analoga concessione sarà fatta per comparti edificatori che si costituiscano per iniziativa di privati, qualora i relativi progetti interessino comprensori di superficie non inferiore a mq. 5.000 e prevedano la trasformazione di almeno il 40% della cubatura esistente, per un volume non inferiore a mc. 15.000

L'aumento della densità di fabbricazione può essere concesso fino al 20% per i comparti ricadenti nelle zone direzionali interrioriali ed urbane, i cui progetti prevedano la trasformazione di almeno il 50% della cubatura esistente, per un volume non inferiore a mc. 20.000, e semprechè la superficie del comprensorio del comparto non sia inferiore a ha. 1 delle zone direzionali interrioriali e ad ha. 2 nelle zone direzionali urbane.

ART.58- Norme generali

L'Autorità Comunale ha facoltà di imporre un determinato ordine nella successione dei lavori di attuazione dei progetti di sistemazione di comparti edificatori e di stabilire ter-

mini perentori di ultimazione delle varie fasi, a garanzia dell'integrale esecuzione dei progetti medesimi, negando le successive licenze di costruzione e quelle di abilità e d'uso in caso di inadempienze rispetto all'ordine ed ai termini prescritti.

T I T O L O Q U A R T O

V I N C O L I E P R E S C R I Z I O N I S P E C I A L I

C a p o I °

V I N C O L I

ART.59 - Vincoli speciali

Nelle zone soggette a vincoli speciali, secondo le indicazioni del P.R.G. o dei Piani Particolareggiati, le costruzioni potranno adeguarsi alle rispettive prescrizioni di zona, di cui al Titolo Secondo delle presenti norme, solo ed in quanto esse non contrastino con le norme relative al vincolo cui sono soggette.

I progetti di opere ricadenti in zone soggette a vincoli speciali a tutela di immobili od impianti di competenza di Amministrazioni od Enti pubblici, debbono riportare, prima della presentazione all'Autorità Comunale, l'approvazione dell'Amministrazione od Ente competente in conformità alle rispettive Leggi e regolamenti vigenti.

ART.60- Vincoli di rispetto

Nelle zone soggette a vincolo di rispetto assoluto siano esse di proprietà pubblica o privata; non è consentita alcuna costruzione.

Nelle zone soggette a vincolo di rispetto monumentale o per protezione di bellezze naturali, sempreché detto vin-

colo non sia assoluto, le costruzioni dovranno conformarsi ai Piani Particolareggiati di cui all'art. 10 delle presenti norme e, in mancanza, alle prescrizioni che volta per volta saranno fissate d'accordo dall'Autorità Comunale e dalla Sovrintendenza ai Monumenti.

ART.61 - Vincoli di rispetto per edifici pubblici

S'intendono soggette a vincolo, ancorchè non esistano specifiche indicazioni nel P.R.G. e nei Piani Particolareggiati, le aree contigue ad edifici pubblici, come scuole ed ospedali, od impianti e servizi, per i quali siano prescritti particolari distacchi o limitazioni a carico degli immobili contigui, in conformità delle rispettive Leggi in vigore.

Valgono in tali casi le disposizioni di cui al primo capoverso dell'art.59.

ART.62- Vincolo di rispetto delle alberature

Nelle zone alberate le costruzioni dovranno essere ubicate e conformate in modo da non determinare l'abbattimento di alberi di alto fusto.

A tale fine gli interessati dovranno preventivamente presentare all'Autorità Comunale il rilievo esatto delle alberature esistenti e lo schema planimetrico della costruzione progettata, corredati di fotografie. Le domande di autorizzazione alla costruzione non saranno prese in esame senza la preventiva approvazione dello schema di cui sopra, d'intesa con la Sovrintendenza ai Monumenti e l'Ispettorato Forestale competente.

ART. 63 - Vincolo di rispetto ambientale

Le zone soggette a piani particolareggiati di risanamento e conservazione ambientale, di cui all'art.7 delle presenti norme, si intendono soggette a vincolo di rispetto ambientale. Le relative norme di edificazione saranno stabilite dai detti Piani Particolareggiati.

Per le costruzioni eccezionalmente consentite ai sensi del 2° capoverso del citato art. 7 in anticipo all'adozione dei Piani medesimi, dovranno essere osservate le seguenti norme :

- a) allineamento obbligatorio al filo stradale, senza arretramenti anche parziali;
- b) altezza degli edifici non superiore a $3/2$ della larghezza stradale e non inferiore a tre piani fuori terra quale che sia la larghezza stradale;
- c) divieto di costruzione di piani attici sopra la linea di gronda , con ammissione dei soli volumi tecnici (spazi per cabine ascensori, serbatoi idrici, ecc.)
- d) Divieto assoluto di sopraelevazione degli edifici esistenti;
- e) copertura degli edifici obbligatoriamente a tetto, con manto di laterizio;
- f) architettura esterna intonata all'ambiente circostante; con divieto di rivestimento e tinteggiatura dei prospetti con materiali e colori dissonanti.

Tutti i progetti relativi a zone soggette a vincolo di rispetto ambientale debbono obbligatoriamente riportare l'approvazione della Sovrintendenza ai Monumenti.

C a p o II°

PRESCRIZIONI SPECIALI

ART.64- Aree vincolate ad esproprio dal P.R.G.

Si intendono vincolate ad esproprio dal P.R.G. tutte le aree private destinate a formare spazi di uso pubblico (strade, piazze, parcheggi, zone verdi pubbliche), o riservate alla costruzione di edifici od alla installazione di servizi pubblici, ai sensi dell'art.7 della Legge Urbanistica, comma 3° e 4°.

Su dette aree non è consentita alcuna costruzione o trasformazione in genere, quale che sia il tempo intercorrente fra l'adozione del P.R.G. e l'esecuzione dell'esproprio.

ART.65- Aree vincolate ad esproprio dai Piani Particolareggiati

Si intendono vincolate ad esproprio dai Piani Particolareggiati le aree comprese negli appositi elenchi catastali allegati ai Piani medesimi, ai sensi dell'art.13 della Legge Urbanistica.

In dette aree non è consentita alcuna costruzione o trasformazione in genere in pendenza dell'esecuzione dell'esproprio, entro i limiti di tempo stabiliti, dall'art. 16 della Legge Urbanistica per la validità Piani Particolareggiati.

ART.66- Immobili vincolati a demolizione

Si intendono vincolate a demolizione ed esproprio gli edifici ricadenti in aree destinate a formare spazi di uso pubblico, giusta le indicazioni della planimetria in scala 1:5.000 del P.R.G. ovvero dei Piani Particolareggiati, nonché quelli inclusi in aree destinate alla costruzione di edifici pubblici od installazione di impianti e servizi pubblici.

In detti edifici non è consentita alcuna opera di trasformazione, miglioria od ampliamento, secondo le modalità dei precedenti articoli, rispettivamente per quelli vincolati dal P.R.G. e dai Piani Particolareggiati.

ART.67- Lavori urgenti in immobili vincolati a demolizione

In caso di lavori urgenti e necessari da eseguire in immobili vincolati a demolizione, per la conservazione dell'immobile medesimo o per accertate esigenze di igiene o di pubblica e privata incolumità, il proprietario ne deve dare avviso al Comune che, previo riconoscimento della necessità e dell'urgenza, avrà facoltà di vietarli, procedendo contestualmente all'espropriazione.

Qualora il Comune non si avvalga di tale facoltà, si dovrà tener conto dell'esecuzione dei lavori di cui sopra ai fini della valutazione dell'immobile al momento dell'espropriazione, giusta l'art.39 della Legge Urbanistica.

ART.68- Rifacimento di prospetti

Allorchè, per effetto dell'attuazione del P.R.G. o di un Piano Particolareggiato, anche una sola parte di un edificio venga ad essere esposta alla pubblica vista e ne derivi, ad insindacabile giudizio dell'Autorità Comunale, un grave deturpamento dell'ambiente urbano, sarà in facoltà dell'Autorità medesima di imporre ai proprietari la trasformazione delle facciate esposte secondo un progetto da approvarsi dal Comune.

L'Autorità Comunale potrà, nella notifica di ingiunzione alla trasformazione, stabilire i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Si

In caso di rifiuto e di inadempienza rispetto ai termini di cui sopra, l'Autorità Comunale potrà procedere all'espropriazione dell'intero immobile, secondo le leggi vigenti in materia.

2
DM.
20

Analoga procedura sarà seguita nei casi di prescrizione di rifacimento di facciate, stabilite dal P.R.G. o dai Piani Particolareggiati.

ART.69- Aree per parcheggi

Tutte le costruzioni dovranno riservare aree per il parcheggio di automezzi, con posti-macchina di ml. 2,00 x 5,00 direttamente accessibili :

- a) in ragione di un posto macchina per alloggio, nelle zone residenziali e balneari;
- b) in ragione di un posto macchina ogni 200 mc. edificati nelle zone direzionali;
- c) caso per caso in rapporto al numero degli addetti a ciascuna azienda, nelle zone industriali.

Per la costituzione 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, o fasce verdi di rispetto, siano esse pubbliche o private, previste dal P.R.G. o dai Piani Particolareggiati.

T I T O L O Q U I N T O

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

C a p o I °

VARIANTI E DEROGHE

Varianti

ART.70- Ogni variazione apportata alle presenti norme nel periodo di validità del P.R.G. si intende come variante al P.R.G. medesimo, e deve essere approvata secondo il disposto dell'art.10 della Legge Urbanistica.

Non è consentito adeguare le costruzioni alle norme variate, prima che sia intervenuta l'approvazione delle varianti ai sensi del capoverso precedente.

ART.71- Varianti per emanazione di nuove leggi

In caso di emanazione di nuove leggi o regolamenti in materia urbanistica od edilizia, le cui disposizioni siano incompatibili con quelle o parte di quelle delle presenti norme, l'Autorità Comunale delibererà le necessarie varianti entro 60 giorni dall'entrata in vigore della rispettiva Legge o regolamento. In tali casi è consentito adeguare le costruzioni alle norme come sopra variate anche in attesa della prescritta approvazione, fermo restando il rispetto delle nuove disposizioni di legge o regolamento dal momento della rispettiva entrata in vigore.

ART.72- Deroghe

L'Autorità Comunale potrà concedere deroghe alle presenti norme esclusivamente in casi eccezionali, quando partico-

lari situazioni di luoghi o non previste esigenze di interesse pubblico rendano le norme stesse inapplicabili o contro producenti ai fini dell'attuazione del P.R.G. od in vista del decoro cittadino.

La concessione delle deroghe dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Urbanistica del COMUNE, e ~~deverà essere~~ dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, ai sensi dell'art. 3 della Legge 21 dicembre 1955 n. 1357.

Non può essere consentita l'esecuzione di alcun lavoro per cui occorra deroga alle presenti norme prima della rispettiva approvazione. Non può essere del pari consentito l'inizio di lavori compatibili con le presenti norme, quando gli stessi siano inquadrati in progetti per cui si richiede deroga, prima dell'approvazione della deroga medesima.

Capo II°

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART.73- Misure di salvaguardia

Dalla data della delibera del Consiglio Comunale relativa all'adozione del P.R.G. e delle presenti norme, fino all'approvazione di essi in conformità dell'art. 10 della Legge Urbanistica, l'Autorità Comunale ha facoltà di vietare le costruzioni che siano in contrasto con il P.R.G. e le presenti norme ai sensi dell'art.12 della Legge 21 dicembre 1955 n.1357.

Analoga facoltà potrà essere esercitata dall'Autorità Co

*art. 3
nulla 2° comma
non in contraddizione
sentito dal Consiglio
Sup. L. 1357*

*art. 4
no sospendere
per l'adozione
delle disposizioni
di legge
Costituzione*

32

munale nel periodo intercorrente tra la data di adozione dei Piani Particolareggiati e la rispettiva approvazione.

ART.74- Lottizzazioni convenzionate antecedenti al P.R.G.

Nei comprensori oggetto di lottizzazione, che siano state approvate e condizionate con atto registrato e trascritto fra i relativi proprietari ed il Comune, in data antecedente a quella dell'adozione del P.R.G., saranno applicabili le norme edificatorie previste dai rispettivi progetti di lottizzazione, ancorchè esse risultino in contrasto con quelle di attuazione del P.R.G. medesimo.

Tale prescrizione è valida entro il periodo di validità del progetto quale risulta dalla convenzione relativa, e comunque non oltre 5 anni dalla data di approvazione del P.R.G.

ART.75- Entrata in vigore delle norme di attuazione del P.R.G.

Salva restando l'applicazione delle norme di salvaguardia di cui all'art.73, le presenti norme entrano in vigore alla data della pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica del Decreto Presidenziale di approvazione del P.R.G.

A tale data si intendono abrogate e prive di efficacia tutte le disposizioni dei regolamenti comunali preesistenti, che siano in contrasto con le presenti norme.

I N D I C I

TITOLO PRIMO - NORME GENERALI

<u>Capo 1°</u> - Validità del Piano Regolatore Generale	pag. 1
Art. 1 - Estensione del Piano Regolatore Generale	" 1
Art. 2 - Opere soggette ad autorizzazione	" 1
Art. 3 - Opere non soggette ad autorizzazione	" 1
<u>Capo 2°</u> - Attuazione del Piano Regolatore Generale	" 1
Art. 4 - Modi di attuazione del Piano Regolatore Gen.	" 1
Art. 5 - Zone soggette a Piani Particolareggiati	" 2
Art. 6 - Zone di ampliamento delle frazioni	" 2
Art. 7 - Zone soggette a piani particolareggiati di risanamento	" 3
Art. 8 - Zone soggette a comparti edificatori	" 3
Art. 9 - Validità delle prescrizioni dei Piani Partic.	" 3
Art. 10 - Piani Particolareggiati per la protezione dei Monumenti	" 4
Art. 11 - Comparti edificatori di iniziativa comunale	" 4
Art. 12 - Progetti di lottizzazione - oneri a carico dei proprietari	" 5
Art. 13 - Piani Particolareggiati di iniziativa dei priv."	6
Art. 14 - Applicabilità dell'art. 18 della Legge Urbani- stica	" 6

TITOLO SECONDO - AZZONAMENTO

Capo 1° - Azzonamento del territorio comunale	" 7
Art. 15 - Suddivisione per azzonamento del territorio comunale	" 7
Art. 16 - Vincoli e prescrizioni all'azzonamento	" 8

<u>Capo 2°</u> - Zona residenziale	pag. 9
Art. 17 - Destinazione	" 9
Art. 18 - Densità di fabbricazione	" 9
Art. 19 - Computo della densità di fabbricazione	" 10
Art. 20 - Distanze ed altezze degli edifici	" 11
<u>Capo 3°</u> - Zone direzionali	
Art. 21 - Destinazione	" 12
Art. 22 - Densità di fabbricazione	" 13
Art. 23 - Distanze ed altezze degli edifici	" 13
Art. 24 - Norme particolari	" 14
<u>Capo 4°</u> - Zone industriali	" 14
Art. 25 - Destinazione	" 14
Art. 26 - Zone per industrie leggere e miste residenziali-artigianali	" 15
Art. 27 - Zone per industrie non nocive	" 15
Art. 28 - Zone per industrie pesanti	" 16
Art. 29 - Zone di sviluppo industriale	" 16
Art. 30 - Zone di interesse portuale	" 16
<u>Capo 5°</u> - Zone balneari	" 17
Art. 31 - Destinazione	" 17
Art. 32 - Densità di fabbricazione	" 17
Art. 33 - Tipologia edilizia	" 18
<u>Capo 6°</u> - Zone verdi	" 18
Art. 34 - Verde pubblico per parchi e giardini	" 18
Art. 35 - Verde pubblico attrezzato	" 19

Art. 36 - Verde di rispetto	pag.19
Art. 37 - Verde privato	" 20
Art. 38 - Verde privato condominiale	" 20
Art. 39 - Territorio agricolo	" 21
<u>Capo 7°</u> - Zone pubbliche	" 22
Art. 40 - Destinazione	" 22
Art. 41 - Aree per edifici e servizi pubblici	" 22
<u>Capo 8°</u> - Zone di riserva	" 23
Art. 42 - Prescrizioni per le zone di riserva	" 23
Art. 43 - Utilizzazione delle zone di riserva	" 23
<u>TITOLO TERZO - ATTIVITA' URBANISTICA PRIVATA</u>	
<u>Capo 1°</u> - Piani Particolareggiati	" 25
Art. 44 - Contenuto dei Piani Particolareggiati	" 25
Art. 45 - Densità di fabbricazione e norme di edificaz.	" 26
Art. 46 - Altezza massima degli edifici	" 26
Art. 47 - Piani particolareggiati nelle zone residenz.	" 27
Art. 48 - Piani particolareggiati nelle zone direzionali	" 28
Art. 49 - Piani particolareggiati nelle zone industriali	" 29
Art. 50 - Piani particolareggiati nelle zone balneari	" 29
Art. 51 - Piani particolareggiati di borghi rurali	" 30
Art. 52 - Attrezzature urbane	" 30
<u>Capo 2°</u> - Progetti di lottizzazione	
Art. 53 - contenuto dei progetti di lottizzazione	" 31
Art. 54 - Densità di fabbricazione e norme di edificaz.	" 31

Art. 55 - Zone verdi	pag.32
<u>Capo 3° - Compasti edificatori</u>	" 33
Art. 56 - Contenuto dei progetti di sistemazione dei <u>com</u> parti	" 33
Art. 57 - Densità di fabbricazione e norme di edifica- zione	" 33
Art. 58 - Norme generali	" 34

TITOLO QUARTO - VINCOLI E PRESCRIZIONI SPECIALI

<u>Capo 1° - Vincoli</u>	" 36
Art. 59 - Vincoli speciali	" 36
Art. 60 - Vincoli di rispetto	" 36
Art. 61 - Vincoli di rispetto per edifici pubblici	" 37
Art. 62 - Vincolo di rispetto delle alberature	" 37
Art. 63 - Vincolo di rispetto ambientale	" 38
<u>Capo 2° - Prescrizioni speciali</u>	" 39
Art. 64 - Aree vincolate ad esproprio dal P.R.G.	" 39
Art. 65 - Aree vincolate ad esproprio dai Piani Parti- colareggiati	" 39
Art. 66 - Immobili vincolati a demolizione	" 39
Art. 67 - Lavori urgenti in immobili vincolati a demo- lizione	" 40
Art. 68 - Rifacimento di prospetti	" 40
Art. 69 - Aree per parcheggi	" 40

TITOLO QUINTO - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

<u>Capo I° - Varianti e deroghe</u>	pag. 42
Art. 70 - Varianti	" 42
Art. 71 - Varianti per emanazione di nuove leggi	" 42
Art. 72 - Deroghe	" 42
<u>Capo 2° - Disposizioni transitorie</u>	" 43
Art. 73 - Misure di salvaguardia	" 43
Art. 74 - Lottizzazioni convenzionate antecedenti al P.R.G.	" 44
Art. 75 - Entrata in vigore delle norme di attuazione del P.R.G.	" 44

TITOLO QUINTO - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

<u>Capo I°</u> - Varianti e deroghe	pag. 42
Art. 70 - Varianti	" 42
Art. 71 - Varianti per emanazione di nuove leggi	" 42
Art. 72 - Deroghe	" 42
<u>Capo 2°</u> - Disposizioni transitorie	" 43
Art. 73 - Misure di salvaguardia	" 43
Art. 74 - Lottizzazioni convenzionate antecedenti al P.R.G.	" 44
Art. 75 - Entrata in vigore delle norme di attuazio- ne del P.R.G.	" 44

	ZONE RESIDENZIALI			ZONE DIREZIONALI				ZONE INDUSTRIALI			ZONE BALNEARI	
	ESTENSIVE	SEMIESTENSIVE	SEMIINTENSIVE	DI QUARTIERE	INTERRIONALI	URBANE	PORTUALI	LEGGERE-ARTIG.	NON NOCIVE	PESANTI	RESIDENZIALI	CENTRI dir. Turistici
DENSITA' FABBRICAZIONE m ³ /m ² (Vedi art. 19. e 45)	1.5	2.5	3.5	5	6	8	9	5	—	—	1	2.5
NUMERO MASSIMO PIANI ABITABILI FUORI TERRA	2	3	4	—	—	—	—	3	0	0	—	—
ALTEZZA MASSIMA EDIFICI m.	9	12	15	18 ⁽⁴⁾	21 ⁽⁴⁾	36 ⁽⁴⁾	36 ⁽⁴⁾	12	—	8	—	—
ALTEZZA MINIMA EDIFICI m.	—	—	—	12	14	24	24	0	0	0	—	—
DISTANZA MINIMA CONFINI INTERNI m.	3	4	5	6 (art. 33 modificato)	7	12	12	0	0	0	—	—
DISTANZA MINIMA FRA EDIFICI STACCATI m.	6	8	10	12	14	24	24	0	0	0	—	—
DISTANZA MINIMA DALL'ASSE STR. caso di edifici arretrati dal filo stradale (da recinzione) + m. (1/2 strada)	3+5	4+5	5+7	—	—	—	—	0 + 1/2 strada	6 + 1/2 strada	10 + 1/2 strada	—	—
FRONTE MINIMO EDIFICI m.	—	—	—	20	20	30	30	—	—	—	—	—
FRONTE MASSIMO EDIFICI m.	20	20	40	40	40	80	80	—	—	—	—	—

TABELLA SINOTTICA CONTENENTE TUTTE LE LIMITAZIONI RELATIVE ALLE DIVERSE ZONE, AGGIUNTA A SEGUITO DI ACCOGLIMENTO DELLA OSSERVAZIONE N°177
PUNTO 1° (Deliberazione n°3765 del 22 ottobre 1962).

Oltre un solo eventuale piano attico di superficie limitata dal R.E. - arretrato ove la distanza da edifici fronteggianti sia inferiore a 12-14-24 m. rispettivamente

aggiornato il 12-10-62

COMUNE DI RAVENNA

Ufficio Tecnico
PROSPETTO DELLE SEZIONI TIPO STRADALI

	con traffico pesante	con traffico pesante escluso
1) CORSIA DI SCORRIMENTO O EXTRAURBANA	3,50	-
2) CORSIA DI PENETRAZIONE O NORMALE	3,50	3,25
3) CORSIA DI SOSTA	2,50	1,75
4) CORSIA CICLABILE UNIDIREZIONALE	-	1,50
BIDIREZIONALE	-	2,25
5) BANCHINA PEDONALE MINIMA	-	1,25

A) STRADA RESIDENZIALE DI LOTTIZZAZIONE ESTENSIVA (non oltre i 100 m. di lunghezza)

B) STRADE RESIDENZIALI O DI LOTTIZZAZIONE INTENSIVA

C) STRADA DI MAGLIA PRINCIPALE (congiungente più centri di quartieri)

D) STRADE DI MAGLIA PRINCIPALE (con corsie ciclistiche) (oltre eventuali fasce di verde come B')

E) CIRCONVALLAZIONE INTERNA E STRADA DI PENETRAZIONE (oltre eventuali fasce verdi come B')

F) CIRCONVALLAZIONE ESTERNA (arteria di scorrimento per comunicazioni territoriali) (escluso accesso privati)

L. Quaresima

