



COMUNE DI RAVENNA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO

URBANO

NORME DI ATTUAZIONE

TABELLE

Progettista Prof. Arch. L. Quaroni

Collaboratori Ing. C. Salmoni
 Ing. P. Giordani

Arch. G. Orioli

COMUNE DI RAVENNA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO URBANO

=====

NORME DI ATTUAZIONE

T I T O L O P R I M O

NORME GENERALI

CAPO PRIMO - EFFICACIA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Art. 1 - Estensione del Piano Particolareggiato

Il comprensorio del centro urbano di Ravenna, compreso entro i limiti indicati con il corrispondente contrassegno nelle planimetrie del Piano Regolatore Generale del Comune, è regolamentato ai fini urbanistici ed edilizi dal Piano Particolareggiato del centro urbano, ai sensi della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e dalla Legge 6 agosto 1967 n. 765.

Le presenti norme di attuazione formano parte integrante ed inseparabile del Piano Particolareggiato.

Art. 2 - Opere soggette ad autorizzazione

Le opere soggette ad autorizzazione dell'Autorità Comunale ai sensi del Regolamento Edilizio vigente, ricadenti entro il comprensorio di cui al precedente art. 1, debbono conformarsi alle prescrizioni ed ai vincoli stabiliti dal Piano Particolareggiato, secondo quanto indicato nelle corrispondenti planimetrie e regolamentato dagli articoli seguenti.

L'obbligo di cui al comma precedente vale anche per le opere eseguite da Enti Pubblici, salvo quanto disposto dall'art. 29 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e dall'art. 10, 2° comma, della Legge 6 agosto 1967 n. 765.

Art. 3 - Validità del Regolamento Edilizio

Le prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale conservano la loro validità nel comprensorio del Piano Particolareggiato, salvo nel caso in cui siano incompatibili con le presenti norme di attuazione.

Altrettanto avviene per le norme di attuazione del Piano Regolatore Generale.

=====

CAPO SECONDO - ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Art. 4 - Modi di attuazione del Piano Particolareggiato

L'attuazione del Piano Particolareggiato avverrà:

- a) mediante comparti edificatori negli isolati soggetti a tale disciplina giusta le indicazioni della tabella allegata alle presenti norme, nonchè in quelli in cui la Autorità Comunale adotterà i provvedimenti di cui all'art. 6 delle presenti norme;
- b) secondo planovolumetrie di insieme, nelle aree soggette a tale disciplina giusta le indicazioni delle planimetrie del Piano Particolareggiato e della tabella allegata alle presenti norme, nonchè in quelle in cui l'Autorità Comunale adotterà i provvedimenti di cui all'art. 8 delle presenti norme;
- c) direttamente secondo le indicazioni e prescrizioni contenute nelle planimetrie del Piano Particolareggiato e nelle presen

ti norme, in tutte le altre aree.

Art. 5 - Zone soggette a comparti edificatori

Nelle zone soggette a comparti edificatori di cui al precedente articolo 4, comma a), non potrà essere eseguita alcuna costruzione senza la preventiva approvazione da parte dell'Autorità Comunale del progetto di sistemazione del rispettivo comparto edificatorio, costituito ai sensi dell'art. 23 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n.1150.

La progettazione e l'edificazione nelle zone soggette a comparti edificatori sono regolate dalle disposizioni di cui al titolo terzo, capo primo, delle presenti norme.

Art. 6 - Comparti edificatori di iniziativa comunale

L'Autorità Comunale potrà imporre in qualsiasi momento ed in qualsiasi luogo nell'ambito del Piano Particolareggiato, la costituzione dei comparti edificatori anche in aggiunta a quelli disposti dalla Tabella allegata alle presenti norme, relativamente a complessi di proprietà immobiliari in cui lo ritenga necessario ai fini del migliore proseguimento degli obiettivi urbanistici del Piano Particolareggiato e della corretta e perequata applicazione delle norme di attuazione.

Art. 7 - Zone soggette a planovolumetrie e profili regolatori

Nelle zone soggette a progettazione planovolumetrica di insieme, di cui all'art. 4, comma b) non potrà essere eseguita alcuna costruzione senza la preventiva approvazione da parte della Autorità Comunale del relativo progetto planovolumetrico.

La progettazione e l'edificazione in dette zone sono regolate dalle disposizioni di cui al titolo terzo, capo secondo, del

le presenti norme.

Art. 8 - Planovolumetrie di iniziativa comunale

L'Autorità Comunale potrà imporre in qualsiasi momento ed in qualsiasi luogo nell'ambito del Piano Particolareggiato il rispetto di planovolumetrie o di profili regolatori, relativamente a proprietà immobiliari in cui constati la necessità di progettazione unitaria inquadrata nel contesto edilizio circostante, ai fini del migliore perseguimento degli obiettivi urbanistici del Piano Particolareggiato e della corretta applicazione delle norme di attuazione.

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

AZZONAMENTO

=====

CAPO PRIMO - Azzonamento del Piano Particolareggiato

Art. 9 - Suddivisione per azzonamento del comprensorio di Piano Particolareggiato

Il comprensorio soggetto al Piano Particolareggiato è suddiviso per azzonamento delle seguenti zone, definite ai fini urbanistici ed edilizi dagli articoli di cui al seguito delle presenti norme:

- 1) Zone del centro storico
- 2) Aree residenziali
- 3) Aree miste direzionali - residenziali distinte in:
 - a) aree urbane
 - b) aree portuali
- 4) Aree verdi, distinte in:
 - a) verde pubblico per parchi e giardini
 - b) verde pubblico attrezzato
 - c) verde privato
- 5) Aree pubbliche, distinte in:
 - a) aree per edifici e servizi pubblici
 - b) aree a servizio della viabilità
 - c) aree per parcheggi.

Art. 10 - Vincoli e prescrizioni relativi all'azzonamento

Per ciascuna zona di cui all'articolo precedente, le costruzioni dovranno conformarsi per destinazione, densità fabbricati e tipologia edilizia alle rispettive norme.

Non potranno essere attuati cambiamenti di destinazione 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 eseguire la procedura stabilita per le deroghe dalle presenti norme e dal Regolamento Edilizio.

Art. 11 - Definizione dell'azzoneamento

Le zone ed aree di cui al precedente articolo 10 individuate ai fini dell'applicazione delle rispettive norme dai corrispondenti contrassegni delle planimetrie del Piano Particolareggiato e della relativa leggenda.

Si intende in particolare per centro storico tutto il comprensorio incluso entro il corrispondente contrassegno nelle planimetrie del Piano Particolareggiato.

=====

CAPO SECONDO - Centro Storico

Art. 12 - Destinazione

Ai fini delle norme relative alla destinazione degli edifici, il comprensorio del centro storico viene desiderato come zona mista direzionale-residenziale urbana.

Valgono pertanto per il centro storico le norme di cui al successivo articolo 22.

E' in facoltà dell'Autorità Comunale consentire o prescrivere deroghe alle norme di cui sopra, anche in termini di totale destinazione degli edifici ad usi residenziali, quando ciò si palesi opportuno per il migliore conseguimento degli obiettivi

di conservazione ambientale o costituisca necessaria conseguenza all'applicazione dei vincoli posti a norma degli articoli seguenti sugli edifici monumentali o di rilevante interesse architettonico.

Art. 13 - Monumenti nazionali ed edifici monumentali

I monumenti nazionali e gli edifici monumentali, individuati con il corrispondente contrassegno nelle planimetrie del Piano Particolareggiato, sono soggetti a vincolo di rispetto assoluto.

In tali stabili sono pertanto vietati lavori di qualsiasi natura e portata, sia all'interno che all'esterno di essi, con la sola eccezione dei lavori di manutenzione o di restauro che si rendono necessari per la buona conservazione degli edifici e di tutte le parti di essi.

Detti lavori di manutenzione e restauro debbono essere volta per volta specificatamente autorizzati dall'Autorità Comunale e dalla Soprintendenza ai Monumenti, che ne sorveglierà l'esecuzione.

Relativamente ai monumenti nazionali ed agli edifici monumentali sono soggetti ad autorizzazione anche i lavori per i quali non è di norma prescritta la licenza di costruzione, ai sensi del Regolamento Edilizio Comunale.

Le norme di cui al presente articolo si applicano anche agli edifici che venissero dichiarati monumenti nazionali successivamente all'entrata in vigore del Piano Particolareggiato, e fino dal momento della dichiarazione della Soprintendenza ai Monumenti.

Sono fatti salvi in ogni caso tutti i vincoli, norme e prescrizioni di cui alle leggi 1 giugno 1939 n. 1809 e 29 giugno 1939 n. 1497 ed a quelle che saranno emanate in materia di tutela del patrimonio storico ed artistico della Nazione.

Art. 14 - Edifici di rilevante interesse architettonico

Gli edifici di rilevante interesse architettonico, individuati con il corrispondente contrassegno nelle planimetrie di Piano Particolareggiato, sono soggetti a vincolo di rispetto limitatamente alle parti esterne ed a quelle interne che presentano particolari caratteri di pregio.

Per le parti di detti edifici soggette al vincolo di rispetto, valgono le norme di cui al precedente articolo 12.

Nelle restanti parti sono ammessi anche lavori di parziale trasformazione, semprechè non alterino l'assetto generale dell'edificio e non pregiudichino le parti vincolate. Non sono ammesse in alcun caso variazioni della volumetria o del profilo stradale preesistente.

Tutti i lavori di cui sopra dovranno essere autorizzati secondo le norme di cui al precedente articolo 12.

Art. 15 - Edifici soggetti a vincolo di rispetto ambientale

Tutti gli edifici compresi nell'ambito del centro storico, non ricadenti nell'applicazione dei precedenti articoli 13 e 14, sono soggetti a vincolo di rispetto ambientale.

Relativamente a detti edifici sono ammessi lavori di trasformazione di qualsiasi genere ed anche la demolizione e ricostruzione, con il rispetto delle seguenti norme:

- a) rispetto tassativo, senza alcuna variazione, delle prescrizioni planovolumetriche e di altezza risultanti dalle planimetrie di Piano Particolareggiato, in tutte le aree a tal fine vincolate dal detto Piano, giusta le norme di cui all'art.36;
- b) edificazione contenuta entro i limiti planimetrici indicati dal Piano Particolareggiato nelle aree per le quali esiste tale prescrizione nelle tavole di Piano; in dette aree non potranno essere superate le altezze preesistenti e dovranno

- essere rispettati i fili stradali attuali;
- c) edificazione non eccedente le volumetrie e le altezze preesistenti nelle aree in cui non esistono specifiche prescrizioni di Piano Particolareggiato;
 - d) divieto assoluto di sopraelevazione degli edifici esistenti, di costruzione di piani attici o di volumi tecnici fuoriuscenti dalle coperture;
 - e) copertura degli edifici obbligatoriamente a tetto con manto in laterizio, a pendenza superiore al 35%;
 - f) divieto assoluto di costruzione di corpi in oggetto, di bow-window, di balconi murati e di terrazze rientranti.

L'architettura esterna degli edifici sarà in ogni caso integrata all'ambiente circostante, sia per quanto attiene alla conformazione dei prospetti (altezza dei piani, taglio delle aperture) sia per i materiali impiegati.

L'Autorità Comunale avrà la facoltà di vietare l'impiego di materiale di rivestimento, di colorazioni e di tipi di infissi che giudichi dissonanti e di prescrivere materiali, colorazioni e tipi diversi.

Tutti i progetti debbono obbligatoriamente riportare l'approvazione della Soprintendenza ai Monumenti.

Art. 16 - Aree scoperte

E' vietata nell'ambito del Centro Storico l'edificazione su aree libere, a meno che il Piano Particolareggiato non lo preveda con specifiche indicazioni planovolumetriche.

Tutte le aree scoperte debbono obbligatoriamente essere sistemate a verde alberato, ad eccezione di quelle destinate a servizio del traffico o riservato alla sosta di automezzi, in applicazione delle norme di cui all'art. 48 delle presenti norme.

Art. 17 - Norme per la presentazione dei progetti

Tutti i progetti relativi ad opere ricadenti nell'ambito del centro storico dovranno essere corredati, oltrechè dagli elaborati prescritti secondo il Regolamento Edilizio Comunale, da:

- a) rilievo quotato in scala non inferiore a 1:200 dell'area o dell'edificio interessati dal progetto e di quelli circostanti;
- b) fotografie in formato non inferiore a cm. 13 x 24 in numero adeguato ad una completa visualizzazione della zona;
- c) fotomontaggio dell'edificio progettato atto ad inquadrarlo con visione reale nel contesto edilizio circostante;
- d) per le opere interessanti edifici monumentali o di rilevante interesse architettonico, di cui agli articoli 13 e 14, rilievi quotati in scala non inferiore a 1:50 delle parti interessate dal progetto, con fotografie di dettaglio delle decorazioni architettoniche, e particolari costruttivi delle opere progettate.

E' inoltre in facoltà dell'Autorità Comunale chiedere la presentazione di campioni di materiali o modelli di opere, e di conservarli ai fini di successivi controlli sulla rispondenza delle opere eseguite rispetto alle prescrizioni impartite.

=====

CAPO TERZO - Aree residenziali

Art. 18 - Destinazione

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

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

- a) alberghi e pensioni

- b) autorimesse pubbliche e private
- c) studi professionali
- d) ufficio commerciali e laboratori artigiani organizzabili nel
l'ambito di unità immobiliari di tipo abitativo.

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 Comunale.

Art. 19 - Densità di fabbricazione

Nelle aree residenziali non potranno essere superate in ciascun isolato e nelle parti di queste interessate da ciascun progetto le densità rispettivamente prescritte nella tabella allegata alle presenti norme.

Art. 20 - Computo della densità di fabbricazione

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

Si considera area di pertinenza la superficie netta del lotto edificatorio, con esclusione di tutte le aree pubbliche circostanti, salvo quanto disposto dall'art. 34 delle presenti norme.

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 soff

fitto , nel caso di coperture a tetto, ovvero del piano di calpestio della terrazza di copertura piana, praticabile o non.

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

Art. 21 - Distanze ed altezze degli edifici

Nelle aree residenziali dovranno essere rispettate in ciascun isolato le prescrizioni rispettivamente contenute nella tabella allegata alle presenti norme in ordine al numero massimo dei piani ed all'altezza massima degli edifici.

La distanza fra edifici o corpi dello stesso edificio non può essere inferiore alla metà della somma delle altezze dei due prospetti frontistanti. In caso di costruzioni frontistanti lotti non edificati, la distanza dal confine non può essere inferiore alla metà dell'altezza del prospetto relativo.

E' ammessa la costruzione a confine salvo contraria disposizione contenuta nella tabella allegata alle presenti norme.

L'applicazione delle norme precedenti resta in ogni caso limitata dal rispetto della densità massima di fabbricazione stabilita secondo gli articoli precedenti, che non potrà comunque essere superata.

CAPO QUARTO - Zone miste direzionali residenziali

Art. 22 - Destinazione

Gli edifici nelle zone miste direzionali-residenziali possono essere parzialmente 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 o collettivo si intendono:

- negozi, botteghe, esercizi pubblici, mercati e supermercati;
- centri culturali, locali per riunioni, sedi per l'esercizio dei diritti democratici;
- chiese ed edifici per 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 in aree a specifica destinazione.

Nelle zone miste direzionali-residenziali sono ammesse le abitazioni singole e collettive (alberghi e pensioni), in limiti e salvo le eccezioni di cui agli articoli seguenti.

Art. 23 - Densità di fabbricazione

Nelle aree miste direzionali-residenziali non potranno essere superate in ciascun isolato e nelle parti di questi interessate da ciascun progetto di densità rispettivamente prescritte nella tabella allegata alle presenti norme.

Per il computo della densità di fabbricazione valgono le regole di cui all'art. 20 delle presenti norme, salve le norme particolari di cui al successivo articolo 25.

Art. 24 - Distanza ed altezze degli edifici

Nelle aree miste direzionali-residenziali dovranno essere rispettate in ciascun isolato le prescrizioni rispettivamente contenute nella tabella allegata alle presenti norme in ordine al numero massimo dei piani ed alla altezza massima degli edifici.

La distanza fra edifici o corpi di fabbrica dello stesso edificio non può essere inferiore ad un terzo della somma delle altezze dei prospetti frontistanti. In caso di costruzioni frontistanti lotti non edificati, la distanza dal confine non può essere inferiore ad un terzo dell'altezza del prospetto relativo.

E' ammessa la costruzione a confine, salvo contraria disposizione contenuta nella tabella allegata alle presenti norme.

L'applicazione delle norme precedenti resta in ogni caso limitata dal rispetto della densità massima di fabbricazione stabilita secondo gli articoli precedenti, che non potrà comunque essere superata.

Art. 25 - Norme particolari per le zone portuali

Nelle aree miste direzionali-residenziali portuali non sono consentite costruzioni per cliniche e case di cura (salvo che per i centri di pronto soccorso o gli ambulatori) nonchè per chiese ed edifici per il culto.

Tutti i progetti relativi ad edifici nelle dette aree debbono riportare obbligatoriamente l'approvazione del locale Ufficio del Genio Civile per le Opere Marittime.

Ai fini del computo della densità di fabbricazione non si terrà conto del volume dei piani terreni ed ammezzati, fino ad una altezza di ml. 7,00, semprechè i locali relativi siano destinati ad uffici, magazzini, depositi e simili.

CAPO QUINTO - Zone verdi e pubbliche

Art. 26 - Verde pubblico per parchi e giardini

Nelle aree destinate a parchi e giardini secondo le indicazioni delle planimetrie del Piano Particolareggiato è vietata qualsiasi costruzione con la sola accettazione di panchine, se-

dili, recinzione, fontane, serre ecc..., aventi stretto carattere di attrezzatura.

L'Autorità Comunale potrà effettuare concessioni pluriennali di aree per la costruzione di chioschi, châteaux 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. 20 delle presenti norme.

Dette costruzioni dovranno essere distanti 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. 27 - Verde pubblico attrezzato

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

In tali zone sono consentite esclusivamente le costruzioni costituenti attrezzatura ai fini di cui sopra, intendendo per tali, oltre ai manufatti dei campi di giuoco, e sportivi, anche gli edifici per spogliatoi, depositi di attrezzi, abitazione di custodi ecc...

L'altezza di tali edifici accessori non può comunque superare il massimo di ml.4,50.

Art. 28 - Verde privato

Le aree a verde privato dovranno essere sistemate a prato erboso con alberatura di alto fusto.

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

Potrà altresì essere consentita la costruzione di locali sot

terranei per una superficie non superiore ad $1/3$ dell'area e comunque non eccedenti i mq. 200, purchè venga assicurata sopra i detti locali, mediante coltre naturale di adeguato spessore, la permanenza di vegetazione erborea 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 albero 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, a meno che dette aree non siano utilizzate per parcheggi a norma dell'art. 48 delle presenti norme.

Art. 29 - Aree per edifici e servizi pubblici

Nelle aree destinate ad edifici, impianti e servizi pubblici di interesse pubblico sono consentite esclusivamente costruzioni relative alle funzioni pertinenti, secondo i programmi ed i piani predisposti dalle Amministrazioni od Enti competenti.

Le dette aree saranno edificate per le rispettive destinazioni nel rispetto delle particolari norme di Legge e regolamento a ciascun tipo di costruzione. Dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni rispettivamente contenute nella tabella allegata alle presenti norme.

In caso di contrasto valgono le disposizioni di cui all'articolo 29 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e all'articolo 10, 2° comma, della Legge 6 agosto 1967 n. 765.

Art. 30 - Aree a servizio della viabilità

Le aree a servizio della viabilità sono destinate alla forma

zione di marciapiedi, passaggi pedonali e spazi di sosta e costituiscono ad ogni effetto integrazione delle aree stradali.

In dette aree è vietata ogni costruzione, ad eccezione e limitatamente degli spazi di sosta di panchine e sedili, tabelle ni pubblicitari e piccole edicole.

Si intendono a tal fine per spazi di sosta le aree aventi di mensioni trasversali minime di ml.8,00. Le concessioni comunali per tabelloni ed edicole non potranno avere durata maggiore di 5 anni.

Art. 31 - Aree per parcheggi

Le aree destinate a parcheggio di automezzi possono essere utilizzate esclusivamente a tale fine e vi è pertanto vietata di norma qualsiasi costruzione.

E' in facoltà dell'Autorità Comunale effettuare concessioni parziali di tali aree, l'installazione di impianti di distribuzione di carburante corredati di piccoli chioschi, restando in ogni caso esclusa la formazione di stazioni di servizio.

E' inoltre in facoltà dell'Autorità Comunale effettuare la concessione di aree destinate a parcheggio per la costruzione di autosilos sotterranei.

T I T O L O T E R Z O

ATTIVITA' URBANISTICA PRIVATA

=====

CAPO PRIMO - Comparti edificatori

Art. 32 - Contenuto dei progetti di sistemazione di comparti

I progetti di sistemazione di comparti edificatori, di cui agli articoli 5 e 6 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' facoltà dell'Autorità Comunale subordinare l'approvazione dei progetti di sistemazione di comparti edificatori alla presentazione dei progetti esecutivi degli edifici che compongono il comparto.

Art. 33 - Densità e norme di fabbricazione

I progetti di comparti edificatori, siano essi prescritti giusta la tabella allegata alle presenti norme o successivamente imposti dall'Autorità Comunale ai sensi dell'art. 6 ovvero costituiti per iniziativa dei privati, dovranno rispettare le prescrizioni per i rispettivi isolati contenute nella citata tabella in ordine alla densità di fabbricazione ed alle prescrizioni di altezza e numero dei piani.

Non potranno in alcun caso nell'ambito del comprensorio del

Piano Particolareggiato essere effettuate concessioni di aumento della cubatura come sopra prescritta.

E' facoltà dell'Autorità Comunale consentire, ferme restando le cubature complessive risultanti dal prescritto indice di densità di fabbricazione, l'elevazione degli edifici ad altezza e per numero di piani superiori a quello di cui alla tabella, semprechè a suo insindacabile giudizio ciò non comporti deterioramento ambientale o panoramico e non turbi visuali interessanti monumenti nazionali od edifici monumentali.

In ogni caso l'altezza degli edifici non potrà superare i ml.21,00, salve restando le eventuali maggiori altezze indicate nella tabella allegata alle presenti norme.

Art. 34 - Limiti dei comparti

Ogni comparto comprende oltre che tutte le proprietà comprese nell'isolato indicato nelle planimetrie di Piano, anche quelle ricadenti nelle aree adiacenti vincolate a spazi pubblici per strade, parcheggi e zone verdi. La densità di fabbricazione da assegnare ai singoli comparti, prevista dalla tabella allegata, si riferisce all'intera superficie dei comparti medesimi così come viene indicata nel comma precedente.

Spetta all'Autorità Comunale, all'atto della costituzione dei comparti o dell'approvazione di quelli di iniziativa dei privati, definire i limiti dei comparti stessi e le superfici da includervi in relazione a quanto previsto dalle tavole di progetto del Piano Particolareggiato onde procedere al consorzio a norma dell'art. 23 della Legge Urbanistica.

Le aree comprese in comparti che siano destinate ad uso pubblico dal Piano Particolareggiato, verranno cedute al Comune senza indennizzo, salvi i maggiori oneri a carico del consorzio dei proprietari, da fissare con convenzione secondo il disposto del

la Legge 6 agosto 1967 n. 765.

E' in facoltà dell'Autorità Comunale autorizzare il frazionamento di isolati soggetti alla formazione di comparti e la costituzione di comparti interessanti parte degli isolati, quando a suo insindacabile giudizio ciò agevoli l'attuazione del Piano Particolareggiato e non determini sperequazioni fra le proprietà immobiliari interessate.

Art. 35 - Norme particolari

L'Autorità Comunale ha facoltà di imporre un determinato ordine nelle successioni dei lavori di attuazione dei progetti di sistemazione di comparti edificatori e di stabilire termini perentori di ultimazione dei progetti medesimi, negando le successive licenze di costruzione e quelle di agibilità e d'uso in caso di inadempienza rispetto all'ordine ed ai termini prescritti.

L'Autorità Comunale ha altresì facoltà, in casi eccezionali ed in presenza di situazioni richiedenti interventi di urgenza, di autorizzare lavori relativi a singole unità immobiliari in precedenza alla formazione del comparto in cui tali unità sono comprese secondo la tabella allegata alle presenti norme. Detta autorizzazione dovrà formare oggetto di apposita convenzione fra il Comune ed i proprietari interessati ai fini della regolazione sia dei lavori autorizzati che dei futuri rapporti inerenti al costituendo comparto.

CAPO SECONDO - Planovolumetrie

Art. 36 - Progettazioni su aree vincolate a planovolumetria di Piano

I progetti di edificazione sulle aree vincolate a planovolumetrie di Piano Particolareggiato debbono rispettare rigorosamente i limiti planimetrici e di altezza stabiliti dal Piano.

Tale obbligo vale anche nel caso di planovolumetrie o profili regolatori imposti dall'Autorità Comunale ai sensi dell'art.8 delle presenti norme.

E' peraltro in facoltà dell'Autorità Comunale, previo parere favorevole della Commissione Urbanistica, autorizzare modeste variazioni dei limiti planimetrici, semprechè ciò non rechi pregiudizio alla razionale e completa utilizzazione delle aree ed in ogni caso nel rispetto delle norme di edificazione.

Art. 37 - Planovolumetrie di iniziativa privata

Negli isolati relativamente ai quali è prescritta l'edificazione secondo progetti planovolumetrici unitari, giusta le indicazioni della tabella allegata alle presenti norme, l'approvazione dei progetti relativi alle singole proprietà immobiliari è subordinata all'elaborazione ed approvazione dei progetti planovolumetrici dell'intero isolato.

Detti progetti dovranno contenere tutte le indicazioni di cui ai comma a), b) e c) dell'articolo 32, e dovranno essere accettati da tutti i proprietari interessati.

In caso di impossibilità di accordo fra i proprietari, l'Autorità Comunale ha facoltà, anche su richiesta di una parte di essi, di procedere direttamente alla elaborazione del progetto planovolumetrico e di imporre l'attuazione giusta il disposto dell'articolo 8 delle presenti norme.

Art. 38 - Densità di fabbricazione ed altezze

Nelle aree vincolate a planovolumetrie di Piano Particolareggiato la densità di fabbricazione ammessa è quella risultante dalle dimensioni planimetriche ed altimetriche indicate dal Piano.

Nelle aree soggette a planovolumetrie di iniziativa privata e nel caso di planovolumetrie imposte dall'Autorità Comunale ai

sensi dell'art. 8 delle presenti norme, la densità di fabbricazione risultante dal progetto planivolumetrico non potrà superare i limiti fissati dalla tabella allegata alle presenti norme per i rispettivi isolati.

In dette aree dovranno altresì essere rispettati i limiti di altezza e numero dei piani degli edifici indicati per i rispettivi isolati dalla citata tabella, mentre le norme relative alle distanze possono essere derogate.

Art. 39 - Norme particolari

La progettazione planovolumetrica regolata dagli articoli precedenti deve essere stesa all'intera superficie degli isolati relativamente ai quali è prescritta.

E' in facoltà dell'Autorità Comunale autorizzare il frazionamento di isolati e la progettazione planovolumetrica su parte di essi, quando a suo insindacabile giudizio ciò agevoli l'attuazione del Piano Particolareggiato e non determini pregiudizio alla soddisfacente edificazione degli isolati interessati.

Le dimensioni planimetriche degli edifici soggetti a vincolo planivolumetrico di Piano si rilevano graficamente dalle relative planimetrie in scala non inferiore a 1:1000. In caso di incertezza o di difficoltà di lettura di dette planimetrie, l'Autorità Comunale provvederà alla redazione di particolari quotati in scala maggiore, che avranno efficacia normativa ai sensi dello articolo 8 delle presenti norme.

Le misure di altezza indicate dal Piano Particolareggiato si applicano a norma del Regolamento Edilizio Comunale.

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

====

CAPO PRIMC - Espropriazioni e demolizioni

Art. 40 - Aree vincolate ad esproprio

Si intendono vincolate ad esproprio tutte le aree private destinate dal Piano Particolareggiato alla formazione di spazi pubblici (strade, piazze, aree a servizio della viabilità, aree per parcheggi), di zone di verde pubblico o riservate ad edifici, servizi ed impianti pubblici.

Dette aree dovranno risultare comprese negli elenchi catastali allegati al Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 13 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150.

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 17 agosto 1942 n.1150 in ordine alla validità dei Piani Particolareggiati.

Art. 41 - Immobili vincolati a demolizione ed esproprio

Si intendono vincolati a demolizione ed esproprio gli edifici ricadenti in tutto od in parte in aree destinate dal Piano Particolareggiato alla formazione di spazi pubblici, di zone di verde pubblico o riservate ad edifici, impianti e servizi pubblici.

Detti immobili dovranno risultare compresi negli elenchi catastali allegati al Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 13 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n.1150.

In detti edifici non è consentita alcuna opera di trasformazione, miglioria ed ampliamento, entro i limiti di validità del Piano Particolareggiato.

Art. 45 - 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 accertare esigenze di igiene o di pubblica o 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 all'atto dell'espropriazione, giusta l'art. 39 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n.1150.

CAPO SECONDO - Disposizioni generali

Art. 46 - Rifacimento di prospetti

Allorchè, per effetto dell'attuazione del Piano Particolareggiato, anche una sola parte di un edificio venga ad essere esposta alla pubblica vista e ne derivi, ad un insindacabile giudizio dell'Autorità Comunale, un grave deturpamento dell'ambiente urbano, sarà 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.

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

Art. 47 - Rettifica di confini

E' in facoltà dell'Autorità Comunale imporre la modificazione

ne di confini fra diverse proprietà, quando ciò sia necessario per l'attuazione delle previsioni del Piano Particolareggiato.

In caso di rifiuto dei proprietari, l'Autorità Comunale procederà alle espropriazioni necessarie, a termini dell'art. 22 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150.

Art. 48 - Autorimesse e parcheggi privati

Tutte le costruzioni dovranno essere provviste di spazi per parcheggio di automezzi:

- a) nella misura indicata nella tabella allegata alle presenti norme, negli isolati relativamente ai quali è stabilita una specifica prescrizione di Piano Particolareggiato;
- b) in ragione di un metro quadrato per venti metri cubi di costruzione in tutti gli altri casi.

Per spazi per parcheggi si intendono le superfici necessarie tanto allo stazionamento dei veicoli quanto all'accesso ed alla manovra degli stessi, esclusi i passaggi di lunghezza superiore a ml. 5,00 dalla pubblica strada al più vicino spazio di sosta. Per cubatura degli edifici si intende l'intero volume edificato, misurato a termini di Regolamento Edilizio Comunale.

Gli spazi per parcheggio possono essere ricavati dall'interno degli edifici o nelle aree esterne ad essi ovvero promiscuamente. Non possono essere utilizzate aree pubbliche o riservate al pubblico o fasce verdi pubbliche o private: l'utilizzazione delle aree risultanti dai prescritti arretramenti dal filo stradale deve essere specificatamente autorizzata dall'Autorità Comunale, che potrà vietarla nel caso in cui essa arrechi pregiudizio estetico o interferenze con il traffico.

Nell'ambito del centro storico è ammessa la formazione di spazi per parcheggio anche esternamente alle aree di pertinenza degli edifici ed in superfici o complessi interessanti più edifici,

nel caso che ciò favorisca la realizzazione delle indicazioni del Piano Particolareggiato, anche ai fini della salvaguardia dei valori ambientali. In caso di comprovata impossibilità di reperire spazi per parcheggi all'interno dei lotti edificabili, l'Autorità Comunale potrà autorizzare l'utilizzazione di aree destinate a verde privato.

T I T O L O Q U I N T O
DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

=====

CAPO PRIMO - Varianti e deroghe

Art. 49 - Varianti

Ogni variazione apportata alle presenti norme nel periodo di validità del Piano Particolareggiato si intende come variante al Piano medesimo, e deve essere approvata secondo il combinato disposto dall'art. 10 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n.1150 e dall'art. 5 della Legge 6 agosto 1967 n.765.

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

Art. 50 - Varianti per emanazione di nuove leggi

In caso di emanazione di nuove leggi o regolamenti di materia urbanistica o 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. 51 - Deroghe

L'Autorità Comunale potrà concedere deroghe alle presenti norme esclusivamente in casi eccezionali e limitatamente ad edifici pubblici o di interesse pubblico quando particolari situazioni di luoghi e non previste esigenze di interesse pubblico rendano

Repubblica del Decreto di approvazione del Piano Particolareggiaa
to. A tale data si intendono abrogate e prive di efficacia tut-
te le disposizioni dei regolamenti comunali che siano in contraa
sto con le presenti norme.

TABELLE

[illegible]

N° Isolato	TIPOLOGIA				NORMATIVA		NOTE
	Densità fabbricati mq/mq	Altezza massima ml	N° piani	Parcheggi automezzi mq/mc	Comparto obbligatorio	Planovolu- metria	
1	4.00	11.00	3				
2	4.00	11.00	3				
3	4.00	11.00	3				
4	4.00	11.00	3				
5	4.00	11.00	3				
6	4.00	11.00	3				
7	8.00	11.00	3	1/10			Edifici, impianti e servizi pubbli- ci e di interesse pubblico
8	7.00	15.00	4	1/10			" " "
9	7.00	15.00	4	1/10			" " "
10	7.00	18.00	5	1/10			" " "
11	7.00	18.00	5	1/10			" " "
12	7.00	18.00	5	1/10			" " "
13	7.00	18.00	5	1/15	*		
14	7.00	18.00	4	1/15			
15	7.00	18.00	5	1/10		*	
16	7.00	21.00	6			*	
17	5.50	11.00	3				
18	5.50	11.00	3				
19							Edificio Scolastico
20	4.50	11.00	3				
21	5.00	11.00	3				
22	4.50	11.00	3				
23	4.50	11.00	3				
24	4.50	11.00	3				
25	4.50	11.00	3				
26	4.50	11.00	3				

[illegible]

N° Isolato	TIPOLOGIA				NORMATIVA		NOTE
	Densità Fabbricaz mq/mq	Altezza massima ml	N° piani	Parcheggi automezzi mq/mc	Comparto obbligatorio	Planovolu- metria	
55	4.00	11.00	3				
56							Edificio Scolastico
57							" "
58	4.00	11.00	3				
59	5.00	11.00	3			*	
60	2.50	8.00	2				
61	2.50	8.00	2				
62	5.00	15.00	4				
63	5.00	15.00	4				
64	5.00	15.00	4				
65	4.00	11.00	3				
66	4.00	11.00	3				
67	5.00	11.00	3			*	
68	4.00	11.00	3				
69	4.00	11.00	3				
70	4.00	11.00	3				
71	4.00	15.00	4	1/15			
72	8.00	15.00	4	1/15			
73	8.00	15.00	4	1/15			
74	8.00	15.00	4	1/15			
75	8.00	15.00	4				
76	8.00	15.00	4				
77	12.00	15.00	4				
78							Edificio Scolastico
79	5.00	15.00	4			*	
80	5.00	15.00	4			*	
81	6.00	11.00	3			*	

N° Isolato	TIPOLOGIA				NORMATIVA		NOTE
	Densità Fabbricaz mq/mq	Altezza massima ml	N° piani	Parcheggi automezzi mq/mc	Comparto obbligatorio	Planovolu- metria	
82	6.00	15.00	4		*		
83	6.00	15.00	4			*	
84	6.00	15.00	4			*	
85	5.00	11.00	3		*		
86	10.00	15.00	4	1/15			
87							Edificio Scolastico
88							" "
89	6.00	15.00	4	1/15	*	*	
90	6.00	11.00	3				
91	6.00	15.00	4	1/15	*		
92	7.00	18.00	5	1/15		*	
93	7.00	18.00	5	1/15			
94	4.00	11.00	3				
95							Edificio Scolastico
96							" "
97	4.50	15.00	4				
98	4.50	15.00	4				
99	5.00	15.00	4				
100	4.50	15.00	4				
101	4.50	15.00	4				
102	4.50	15.00	4				
103	4.50	15.00	4				
104	5.00	15.00	4				
105	5.00	24.00	7	1/15		*	
106	5.00	24.00	7	1/15		*	
107	16.00	40.00	12			*	
108	5.00	40.00	12	1/15		*	