

COMUNE DI FUSIGNANO

Ravenna

ADOPTATO IL 8-8-60 - E APPROVATO
IL 7-2-67

VAUDO FINO ALL'APPROVAZIONE DELLA VAR.

2002.000
28/7/76
30/8/76
ATTUALITÀ

PIANO REGOLATORE GENERALE
=====

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
=====

DELIBERATE CON ATTO CONSIGLIARE 18 MARZO 1963 N° 25,
APPROVATE DALLA G.P.A. NELLA SEDUTA DEL 18 APRILE 1963,
N° 1736 DI REGISTRO E N° 7883 DI PROT. DIV. IV, PER QUANTO
DI COMPETENZA

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

Progettisti : Arch. ALBERTO LEGNANI +
Dott. Arch. IVAN CARIOLI
Collaboratore : Geom. LUIGI SELLERI

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

1°) REGOLAMENTO EDILIZIO :

Tutte le costruzioni dovranno sempre rispondere alle Norme del vigente Regolamento Edilizio in quanto non in contrasto con il presente Compendio.-

2°) COMPENSAZIONE DEI VOLUMI DEI FABBRICATI :

Per i tipi edilizi Semintensivo ed Estensivo tipo a e b, potranno essere ammessi fabbricati con una altezza e numero di piani superiori a quelli stabiliti per i tipi edilizi stessi, purchè il volume utile che conseguiranno gli edifici, non sia superiore a quello che si potrebbe ottenere con la esatta osservanza delle relative prescrizioni edilizie.- L'equivalenza del volume utile sarà ricavata dalla equivalenza delle superfici dei piani fuori terra.-

Tali concessioni dovranno essere subordinate ad un organico coordinamento urbanistico dei detti alti edifici, nell'isolato su cui vengono richiesti e con rispetto però delle Norme Regolamentari.-

Tale coordinamento dovrà essere approvato dal Sindaco sentita la Commissione del Piano Regolatore.-

3°) FABBRICATI ACCESSORI :

Qualora non si appongano ragioni igieniche od estetiche, potranno essere autorizzate costruzioni accessorie ad uso autorimesse, serre, lavanderie, magazzini, ecc.- Tali costruzioni dovranno avere una superficie non superiore a quelle sottoindicate e non potranno essere, in genere, costruite a filo stradale, ma solo nello spazio interno :

Zona Semintensiva) 1/5 della superficie coperta del
Zona Estensiva a-b) fabbricato principale.

Zona Rurale Bracciantile) 1/3 della superficie coperta
Zona Estensiva Rurale) del fabbricato principale.

Le costruzioni accessorie dovranno essere ad un solo piano, con altezza massima non superiore a ml.3,50 (tre e cinquanta) e potranno essere costruite in aderenza degli edifici principali o con distanza, dagli stessi, inferiore di quelle prescritte, ma non mai minori di ml.4,00 (quattro). Esse potranno essere costruite anche in confine o con distanza dagli stessi non inferiore a ml.1,50 (uno e cinquanta).-

Qualora il fabbricato principale non occupi l'intera superficie computata in base alle presenti Norme di Attuazione, il fabbricato accessorio potrà occupare anche la superficie non usufruita dal fabbricato principale, alla condizione che esso venga costruito nello spazio posteriore al fabbricato principale e rispettando le prescrizioni ad esso inerenti.-

4°) PIANO SERVIZI :

Fatta eccezione del Nucleo Urbano, potrà essere consentita la costruzione - oltre al numero dei piani previsto dalle precedenti Norme- di un piano terreno da adibirsi esclusivamente ad autorimesse private, magazzini, serre, lavanderie, cantine a servizio del soprastante fabbricato, di altezza inferiore a quella regolamentare, prevista per i piani di abitazione e semprechè sia completamente esclusa la sua utilizzazione come abitazione o laboratorio.-

5°) ALTEZZA DEI FABBRICATI NEL NUCLEO URBANO

L'altezza dei fabbricati deve essere regolata in relazione alla larghezza delle strade o degli spazi pubblici su cui prospettano a seconda dei rapporti indicati nel seguente quadro :

Larghezza della strada	Rapporto fra l'altezza dell'edificio e la larghezza della strada	Altezza massima
Fino a ml.6,00	2 volte	ml. 12,00
Da ml.6,00 in più	1 volta e $\frac{1}{2}$	ml. 14,00

Qualora un fabbricato sia costruito anche parzialmente in arretramento rispetto al ciglio stradale, le altezze saranno determinate, per le parti arretrate, aggiungendo allo spazio pubblico quello corrispondente all'arretramento stesso, fermo restando i massimi stabiliti.

6°) PIANI DI LOTTIZZAZIONE :

Prima di destinare alla edificazione un terreno compreso nelle Zone Semintensiva ed Estensiva, dovrà essere presentato un Piano di Lottizzazione, che dovrà formare oggetto di Convenzione da stipularsi col Sindaco e da rendersi pubblica mediante trascrizione.- La Convenzione dovrà indicare, in conformità delle presenti Norme e dei tracciati del Piano Regolatore, le servitù e gli oneri reali costituiti sulle aree suddette, a favore del Comune e nel pubblico interesse.- La Convenzione stessa dovrà indicare le Norme relative all'altezza dei fabbricati, alla distanza dai confini e dai cigli stradali, al rapporto fra l'area coperta e quella scoperta dei singoli lotti, nonché i tracciati delle strade di Lottizzazione.-

Le proprietà interessate alla Lottizzazione dovranno provvedere a loro spese e secondo le prescrizioni del Comune, prima dell'edificazione, alla costruzione delle strade di Lottizzazione e di Piano Regolatore comunque interessate alla Lottizzazione stessa, alla costruzione delle fognature, dell'impianto di illuminazione elettrica, dell'acquedotto e del gas metano.

Le strade di lottizzazione dovranno essere tracciate secondo le quote e le linee che verranno stabilite dall' Ufficio Tecnico Comunale e non potranno avere una larghezza inferiore a ml. 8,00 (otto).

7°) PIANI PARTICOLAREGGIATI ~~del~~ *Legg. Punt. ?*

L'Amministrazione Comunale potrà formare laddove lo ritenga necessario, Piani Particolareggiati di attuazione del P.R.G. e sempre nell'esclusivo interesse della Collettività tutta, seguendo nella loro esecuzione le presenti Norme.-

8°) FABBRICATI INDUSTRIALI

Qualora non si oppongano ragioni igieniche, nelle Zone Semintensiva ed Estensiva tipo a e b, Rurale Bracciantile ed Estensiva Rurale, é permessa la costruzione di fabbricati industriali e fabbricati per la lavorazione e conservazione di prodotti agricoli, i quali dovranno rispettare le Norme delle rispettive Zone.

Inoltre le spese per gli allacciamenti quali: acquedotto, fognature, illuminazione, gas e quant'altro per il funzionamento dell'Impresa, saranno a carico degli Imprenditori.

Le altezze massime consentite saranno quelle delle rispettive Zone, tranne la Zona Estensiva Rurale nella quale si potrà avere una altezza massima di ml.20,00

9°) ZONA DI RISPETTO DEL CIMITERO

In questa Zona é vietata qualsiasi costruzione.- Possono essere consentite modeste e decorose costruzioni ad

uno solo piano, in prossimità dell'ingresso del Cimitero stesso, per negozi di smercio di articoli relativi ad attività cimiteriali, nonché per servizi pubblici attinenti alle esigenze cimiteriali.-

10°) ZONA RURALE BRACCIANTILE

Il tipo di fabbricazione Rurale Bracciantile riguarda esclusivamente le frazioni di Maiano, S.Savino e Rossetta. limitatamente alle zone precisate negli elaborati grafici.-

11°) AMPLIAMENTI

Nella concessione di licenze edilizie concernenti ampliamenti di fabbricati residenziali e artigianali esistenti prima della data di approvazione del presente Piano Regolatore Generale da parte del Consiglio Comunale, e siti nelle Zone Semintensiva, Estensiva tipo a, Estensiva tipo b, Rurale Bracciantile ed Estensiva Rurale, dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni delle presenti Norme.

12°) DEROGHE

Su conforme parere della Commissione Edilizia e previo espletamento della procedura prevista dalla Legge n.1375 del 21 dicembre 1955, e qualora ricorrano gli estremi previsti dalla Legge stessa, il Sindaco potrà derogare dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano, per quei fabbricati che, per la loro natura, per loro pregio e destinazione, consigliano o impongono particolari soluzioni, giusto quanto specificato nella Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici del 28 febbraio 1956 n.847 al Capo III.-

I3°) VIABILITA' PRINCIPALE

Sul prolungamento di Via Quarantola, Via G.Garibaldi, Via Cantagallo-Stroppata, si dovranno lasciare zone di rispetto laterali non inferiori a ml.6,00, al fine di evitare ostacoli futuri per allargamenti e favorire Zone di parcheggio.

I4°) VERDE PUBBLICO

Nelle Zone Semintensiva, Estensiva tipo a e b, Rurale Bracciantile, in sede di esecuzione di piani particolareggiati e piani di lottizzazione, dovranno essere definite Zone di Verde Pubblico nella misura minima del 15% dell'area totale in esame.

Inoltre nelle zone ove sorgono fabbricati industriali e fabbricati per la lavorazione e conservazione di prodotti agricoli, dovrà formarsi una fascia di verde alto protettivo.

Fusignano 3 dicembre 1965

dott.arch. ivan carlioli

COMPENDIO DELLE NORME TECNICHE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI FUSIGNANO

Zona	Tipo di fabbricazione edilizia	Destinazione della zona	Area minima dei lotti	Massima area coperta	Numero massimo dei piani	Altezza massima degli edifici	Distacco minimo fra gli edifici	Distacco minimo degli edifici dai confini	Distanza minima dal ciglio stradale
			mq.	--	N°	ml.	ml.	ml.	ml.
N U Nucleo Urbano) /	Urbana	Residenziale, con attività artigianale e servizi relativi, centri di attività direzionale pubblici, religiosi, sociali e privati.	--	--	4	In relazione alla larghezza stradale (Art. 5° presenti Norme): massimo ml. 14,00	In aderenza o a distanza non minore di ml. 6,00	In confine o a distanza non minore di ml. 3,00	In ciglio
N I Nucleo Intensivo)	Intensiva	Centro di attività direzionale e residenziale con uffici pubblici e privati.	--	--	4	4 volte la larghezza stradale: massimo ml. 14,00	2/3 della massima altezza consentita.	In confine o a una distanza non minore di 1/3 della massima altezza consentita.	In ciglio
S	Semintensiva aperta	Residenziale, con attività artigianali e servizi relativi.	--	1/3	4	14,00	10,00	5,00	3,00
Ea	Estensiva	Residenziale, con attività artigianali e servizi relativi.	350,00	1/3	3	--	6,00	3,00	4,00
Eb	Estensiva	Residenziale, con attività artigianali e servizi relativi.	450,00	1/4	3	--	10,00	5,00	5,00
R B	Rurale Bracciantile	Residenziale bracciantile	600,00	1/5	3	--	10,00	5,00	6,00
E R	Estensiva Rurale	Rurale	3000,00	1/30	3	--	12,00	6,00	10,00

DI FUSIGNANO

co a gli i	Distacco minimo degli edifici dai confini	Distanza minima dal ciglio stradale
	ml.	ml.
o a di- minore	In confine o a di- stanza non minore di ml.3,00	In ciglio
massima consentita.	In confine o a una distanza non minore di 1/3 della massi- ma altezza consen- tita.	In ciglio
	5,00	3,00
	3,00	4,00
	5,00	5,00
	5,00	6,00
	6,00	10,00

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

Il carattere della fabbricazione deve restare nei limiti di quella esistente, in modo da non de-
terminare un mutamento nell'ambiente urbanistico ed architettonico attuale.-

I progetti dei nuovi fabbricati, gli ampliamenti, modifiche e sopraelevazioni di fabbricati esi-
stenti, devono essere sottoposti anche alla preventiva approvazione della Sovrintendenza ai Monumenti.-
Non sono ammessi fabbricati industriali di qualsiasi genere.-

I portici stradali dovranno essere costruiti sul fronte del Corso R.Emaldi e sui due lati della
nuova strada di P.R.G. di collegamento del Corso R.Emaldi con la Via Vittorio Veneto e dovranno avere
una larghezza non inferiore a ml.3,30.-
In questa zona non sono ammesse attività artigianali o industriali.-

In questa zona l'esecuzione del Piano avverrà esclusivamente mediante Piani Particolareggiati
e di Lottizzazione.-

In questa zona l'esecuzione del Piano avverrà esclusivamente mediante Piani Particolareggiati
e di Lottizzazione.-

In questa zona l'esecuzione del Piano avverrà esclusivamente mediante Piani Particolareggiati
e di Lottizzazione.-

Questo tipo di Zonizzazione riguarda esclusivamente le Frazioni di Maiano, S.Savino e Rossetta,
limitatamente alle zone precisate negli elaborati grafici.

In queste zone l'attuazione del Piano avverrà esclusivamente mediante Piani Particolareggiati
e di Lottizzazione e conformemente alle prescrizioni dell'Amministrazione Provinciale in merito alla
distanza dei fabbricati dai cigli stradali e dagli incroci.-

Questa zona comprende tutto il restante territorio Comunale e in essa saranno consentite solo co-
struzioni al servizio dell'agricoltura, e cioè fabbricati rurali, abitazioni per fittavoli, coloni, colti-
vatori diretti, ville padronali, il tutto commisurato alle normali esigenze delle aziende agricole su cui
devono sorgere, nonché laboratori a carattere artigiano agricolo, come caseifici, cantine, magazzini, ecc.-

Sentito il parere del Consiglio Comunale, potrà essere consentita la edificazione di complessi a
carattere industriale, i quali rispettino le norme igieniche, previa approvazione di un apposito Piano