

COMUNE DI FUSIGNANO

PIANO REGOLATORE GENERALE

Norme per l'applicazione del piano

1958

PROVINCIA DI RAVENNA

COMUNE DI FUSIGNANO

COMUNE DI FUSIGNANO

Adottato con delibera consiliare

N. 60 del 24 Settembre 1958.

Fusignano

25 SET. 1958

Il Sindaco

IL SEGRETARIO COMUNALE
(*Guerra Giovanni*)

PIANO REGOLATORE GENERALE

COMPENDIO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMUNE DI FUSIGNANO

Per copia conforme all'originale ad uso amministrativo

25 SET. 1958



ALBERTO LEGNANI
ARCHITETTO
Via Farini, 11 - Tel. 27.930
BOLOGNA

Progettista : Arch. ALBERTO LEGNANI

Collaboratore: Geom. LUIGI SELLERI

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. |
| NU (Nucleo Urbano) | Urbana | Residenziale, con attività artigianale e servizi relativi, centri di attività direzionale pubblici, religiosi, sociali e privati. | -- | -- | 4 | 1½ la larghezza stradale: 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 |
| 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,= | 1/3 | 3 | -- | 6,00 | 3,00 | 4,00 |
| Eb | Estensiva | Residenziale, con attività artigianali e servizi relativi. | 450,= | 1/4 | 3 | -- | 10,00 | 5,00 | 5,00 |
| R B | Rurale Bracciantile | Residenziale bracciantile | 600,= | 1/5 | 2 | -- | 10,00 | 5,00 | 10,00 |
| E R | Estensiva Rurale | Rurale | 3000,= | 1/30 | 2 | -- | 12,00 | 6,00 | 10,00 |

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

I progetti dei nuovi fabbricati, gli ampliamenti, modifiche e sopraelevazioni di fabbricati esistenti, devono essere sottoposti anche alla preventiva approvazione della Sovrintendenza ai Monumenti.-

Non sono ammessi fabbricati industriali di qualsiasi genere.-

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 all'articolo VIII° delle Norme Generali seguenti.-

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 costruzioni al servizio dell'agricoltura, e cioè fabbricati rurali, abitazioni per fittavoli, coloni, coltivatori 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 della Commissione del Piano Regolatore e 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 Particolareggiato.-

NORME GENERALI

I°) Regolamento Edilizio :

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

II°) Compensazione dei volumi dei fabbricati :

Per i tipi edilizi Semintensivo ed Estensivo, 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.-

III°) Fabbricati accessori :

Qualora non si oppongano 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) 1/8 della superficie coperta del fabbricato
Zona Estensiva) to principale.-

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

Le costruzioni accessorie dovranno essere ad un solo piano, con altezza massima non superiore a ml. 2,80 (due e ottanta) 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).- La distanza dai confini non potrà, in nessun caso, essere inferiore a ml. 1,50.-

IV°) 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.-

V°) 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, alla costruzione delle fognature e dell'impianto di illuminazione elettrica.-

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).-

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle strade, della fognatura e dell'impianto di illuminazione, saranno a carico dei proprietari frontisti.-

VI°) Fabbricati industriali :

Qualora non si oppongano ragioni igieniche, nelle Zone Semintensiva ed Estensiva, è permessa la costruzione di fabbricati industriali, i quali dovranno rispettare le Norme delle rispettive Zone per quanto riguarda la distanza dai confini e dal ciglio stradale, nonché il numero massimo dei piani.-

VII°) Zona di rispetto del Cimitero :

In questa Zona è vietata qualsiasi costruzione.- Potranno essere consentite modeste e decorose costruzioni ad un sol 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.-

VIII°) Zona Rurale Bracciantile :

Il tipo di fabbricazione Rurale Bracciantile riguarda esclusivamente le Frazioni di Maiano, S.Savino e Rossetta, limitatamente alle Zone seguenti :

MAIANO : Zona compresa entro il raggio di metri cinquecento con centro all'incrocio fra le Vie Maiano, Marocche e Breda.-

S.SAVINO: Per una profondità di metri cinquanta, misurata dal ciglio stradale su ambedue i lati delle seguenti strade :

Via Pistola : dall'incrocio con Via Pratolungo, all'incrocio con la Via S.Savino.-

Via S.Savino (o Provinciale Stroppata) : dall'incrocio con la Via Pratolungo fino a metri trecento oltre l'incrocio con la Via Stroppata Vecchia.-

Via Stroppata Vecchia : dall'incrocio con la Via Fiume al di Sotto all'incrocio con la Via S.Savino.-

ROSSETTA : Per una profondità di metri cinquanta, misurata dal ciglio stradale, su ambedue i lati delle seguenti strade :

Via Rossetta : a partire dall'incrocio con la Via Rossetta Traversa, per una lunghezza di metri cinquecento verso Alfonsine e verso Fusignano.-

Via Rossetta Traversa : per tutta la sua lunghezza.-