

PROVINCIA DI RAVENNA

COMUNE DI MASSA LOMBARDA

PIANO REGOLATORE GENERALE

COMPENDIO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Progettista: Arch. ALBERTO LEGNANI

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

Zona	Tipo di fabbricazione edilizia	Destinazione della zona	Area minima dei lotti	Area 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.	--		ml.	ml.	ml.	ml.
NU (Nucleo Urbano)	Intensiva (Urbana)	Residenziale, con attività artigianali 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 inferiore a ½ della max. altezza consentita: minimo ml. 6,00	In confine o a distanza non inferiore a ½ della max. altezza consentita : minimo ml. 3,00	In ciglio
S	Semintensiva aperta	Residenziale, con attività artigianali e servizi relativi.	600,=	1/3	4	14,00	10,00	5,00 3,00	6,00 5,00
E	Estensiva	Residenziale, con attività artigianali e servizi relativi.	400,=	1/4	3	--	8,00	4,00	6,00 5,00
IN	--	Industriale, per grandi, medie e piccole industrie.	--	--	--	--	--	6,00	10,00
RB	Rurale bracciantile	Residenziale bracciantile	400,=	1/5	2	--	10,00 8	5,00 4	8,00 5,00
ER	Estensiva rurale	Rurale	5000,=	1/50	2	--	18,00	9,00	10,00 20,00

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. - *edifici e in vicinanza di Monumenti, Palazzi, etc.*
I progetti dei nuovi fabbricati, gli ampliamenti, modifiche e sopraelevazioni di fabbricati esistenti, devono essere sottoposti anche alla preventiva approvazione della Sovrintendenza ai Monumenti. -
In questa Zona l'esecuzione del Piano avverrà per Piani Particolareggiati. -
Non sono ammessi nuovi fabbricati industriali di qualsiasi genere. -

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

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

Queste Zone dovranno essere esclusivamente destinate ad edifici di carattere industriale e servizi relativi e dovranno essere adottati Piani Particolareggiati che definiscano l'organizzazione razionale delle Zone stesse, per quanto riflette specialmente la rete stradale e le previsioni di piazzali antistanti gli stabilimenti. -

Questo tipo di Zonizzazione riguarda esclusivamente le Frazioni di Zeppa e Villa Serraglio entro i limiti indicati nella planimetria 1/25.000. In queste Zone l'attuazione del Piano avverrà esclusivamente mediante Piani Particolareggiati e di Lottizzazione. -

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, nonchè laboratori a carattere artigianale agricolo, come caseifici, cantine, magazzini, ecc. -

NORME GENERALI

I°) Regolamento Edilizio :

Tutte le costruzioni dovranno 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 S, E, potranno essere ammessi fabbricati con una altezza e numero di piani superiori a quelli stabiliti, 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 sentito 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 alle 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 } principale.

Zona Rurale bracciantile } 1/3 della superficie coperta del fabbricato
Zona Estensiva Rurale } 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 e con distanze dagli stessi inferiori di quelle prescritte, ma non mai minori di ml. 4,00 (quattro). -

IV°) Piano servizi :

Fatta esclusione 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 P.R., 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, nonchè 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°) Complessi industriali : *In caso di aree lottizzate precedentemente all'adozione del A.R.G. e l'originario proprietario, il Comune, su richiesta degli interessati, può consentire l'adeguamento di due lotti e la costruzione di un edificio.*

Nella Zona Estensiva Rurale, sentito il parere della Commissione del Piano Regolatore e del Consiglio Comunale, eccezionalmente potrà essere consentita la edificazione di complessi a carattere industriale (della superficie coperta non inferiore a mq. 5000) i quali rispettino le Norme relative alla Zona Industriale, previa approvazione di un apposito Piano Particolareggiato. -

VII°) Zona di rispetto del Cimitero :

In questa Zona è vietata qualsiasi costruzione. - Potranno essere consentite modeste e decorose costruzioni in prossimità dell'ingresso del Cimitero stesso, per negozi di smercio di articoli relativi ad attività cimiteriali, nonchè per servizi pubblici attinenti alle esigenze cimiteriali. -