

COMUNE DI FUSIGNANO

DELIBERAZIONE N. 71

Trasmessa all'Organo di controllo il

2 APR. 1985

con il protocollo n. 2185

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza Straordinaria di 1^a convocazione seduta pubblica

OGGETTO: Variante generale al P.R.G. comunale - Contro-
deduzioni alle proposte formulate dalla Regione
Emilia-Romagna.

L'anno millenovecento ttantacinque addi ventuno
del mese di Marzo alle ore 20,30 nella sala delle adunanze consiliari.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale
e provinciale, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri comunali. All'appello ri-
sultano:

	Presenti	Assenti
ARGELLI Angelo	SI	
BALESTRA Antonella	SI	
DAMBIERI Roberto Guerrini Giovanni	SI	
CONTARINI Francesco		SI
TRAVAGLINI Giuseppe		SI
FERRINI Arnaldo	SI	
FOSCHINI Alessandro	SI	
LEO Nicola	SI	
ARGELLI Luisa	SI	
CANI Norino	SI	
PIOMBINI Francesca	SI	
PIRAZZINI Oriano	SI	
PIRAZZINI Paolo	SI	
POLGROSSI Mario		SI
SILVAGNI Matteo	SI	
SIROLI Renzo	SI	
TENASINI Alfredo	SI	
VALENTI Alberto		SI
VISOTTI Ennio		SI
ZANZI Ignazia		

15 5

Assiste il Segretario comunale Sig. ~~Dr. Mei Francesco~~
il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. Pirazzini

(1) Oriano - Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la sedu-
ta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato posto al n. 1 dell'ordine
del giorno.

Nomina scrutatori i consiglieri: 1. Cani Norino
2. Guerrini Giovanni 3. Sirotti Renzo

Il Sindaco-Presidente riferisce al Consiglio Comunale che

il Comitato Consultivo Regionale ha esaminato la variante generale al Piano Regolatore Generale adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 127 del 29/4/1983;

- che sulla variante suddetta il Comitato Consultivo ha espresso parere favorevole con modifica da apportare alle zone extraurbane al centro capoluogo, al Piano dei servizi ed infine alle norme tecniche di attuazione;

- che il suddetto Comitato Consultivo è del parere che le osservazioni 1,2,3,5,7,8,9,10,11,12,13,14,15 e 16 siano da decidere in conformità a quanto espresso dal Consiglio Comunale con delibera n. 30 del 30 gennaio 1984, mentre le osservazioni di cui ai num. 4 e 6 siano da respingere in conformità ai rilievi di cui all'art. 13 della N.T.A.;

Considerato che sulla base delle modifiche proposte dal Comitato Consultivo Regionale nel parere n. 14 del 31/1/1985, la Sezione Urbanistica di questo Comune ha proposto gli adeguamenti necessari, per rinnovare le "parziali riserve" sui contenuti specifici, come dall'allegata relazione;

Valutato che conseguentemente agli adeguamenti proposti dalla Sezione Urbanistica sono state redatte le tavole num. 1 e 2 nonché quelle del "Centro Storico";

Ritenuto di dover approvare integralmente le modifiche proposte dalla Commissione Consultiva Regionale contenuto nell'allegato parere e tradotta in modifica dei grafici num. 1 e 2 e di "Centro Storico" allegati alla presente deliberazione, nonché in modifica della normativa della variante al P.R.G., quale risultante dalla relazione della Sezione Urbanistica di questo Comune;

Uditi gli interventi del Consigliere Cani (PRI) il quale sostiene che il limite di edificabilità di 1000 metri nelle zone agricole può essere anche sufficiente;

- del Consigliere Guerrini (PSI) il quale esprime invece dei dubbi su tale limite;

- del Consigliere Valenti (DC) il quale, considerato che il Centro Storico è in gran parte composto di edifici vecchi e non più riutilizzabili, afferma e sottolinea il limite troppo restrittivo dei mille metri edificabili in zona agricola anche per superfici agricole molto estese;

- del Consigliere Leo Nicola (PCI) il quale afferma che il limite dei mille metri non è invalicabile;

Valutata la proposta del Sindaco di modificare da 1000 a 3000 metri la superficie utile massima edificabile per le zone agricole;

Visto l'art. 14 comma IX della L.R. n. 47/1978 modificata dalla L.R. n. 23/1980;

Con voti 13 favorevoli e 2 contrari (Valenti e Polgrossi)

D E L I B E R A

1) di far proprio il parere espresso dal Comitato Consultivo

ALLEGATO ALLA DELIBERA

C.C. N. 71 DEL 21/3/1985

IL SINDACO

IL CONSIGLIERE
ANZIANO

IL SEGRETARIO
COMUNALE

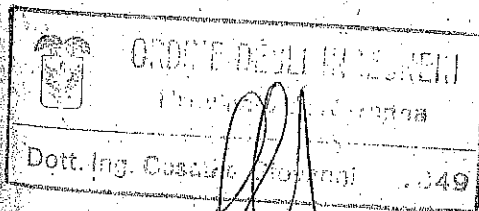
COMUNE DI FUSIGNANO

P. R. G.

REVISIONE GENERALE 82

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Adozione del Consiglio Comunale in data 29/4/1983 del n. 127



- Sindaco
- Assessore Urbanistica
- Segretario Comunale



- TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI -

Art. 1 - FINALITA' DELLE NORME E DEGLI ELABORATI GRAFICI.

Le presenti norme tecniche, che unitamente agli elaborati grafici e alla Relazione Generale costituiscono il P.R.G. "revisionato", sono il principale strumento operativo per la traduzione delle scelte amministrative in concrete realizzazioni, in tema di organizzazione ed utilizzo del territorio, sia tramite iniziativa di intervento pubblico che privato.

Art. 2 - NORME GENERALI -

Come il P.R.G., le presenti Norme si applicano a tutto il territorio comunale.

Gli elaborati grafici di riferimento sono:

- 1) Palinemtria 1:5000 dell'intero territorio comunale;
- 2) " 1:2000 per l'intero "territorio urbanizzato";
- 3) " 1:1000 per la "zona A".

Le indicazioni delle tavole a rapporto di scala più alto prevalgono sulle eventuali corrispondenti a rapporto più basso.

Ogni intervento di natura edilizia od urbanistica, oltre che alle presenti Norme, dovrà sottostare ad ogni altro competente Regolamento, legge o decreto, in materia sia comunale che extra-comunale, vigente o di futura emanazione, per i rispettivi ambiti di applicazione.

In particolare saranno applicate le dovute misure di salvaguardia a decorrere dalla data di adozione delle presenti in conformità ad ogni articolo di Legge vigente in materia.

Art. 3 - PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI.

Al fine di perseguire la univocità di intendimento in termini applicativi, si formulano le definizioni seguenti:

- a) AREA TOTALE (A.tt.) (di uno o più appezzamenti di terreno): misura topometrica della intera superficie della porzione di territorio interessata dall'intervento; in caso di non eseguito rilievo diretto, e limitatamente alla fase istruttoria della

b) AREA TERRITORIALE (A.tr.) Coincide con l'A.tt. a meno che non siano ivi comprese zone riservate alla viabilità o ad altre oo.pp., già in sede di P.R.G., oppure parti che per motivi naturali (geomorfologico, idrologico, ecc.) o di configurazione non siano utilizzabili ai fini edilizi.

Comprende le eventuali aree da destinare a opere di urbanizzazione di competenza diretta, e l' "Area fondiaria"; ad essa si applica l' "indice territoriale" (I.tr.).

c) AREA FONDIARIA (A.F.): misura netta della superficie di un appezzamento a unica destinazione di zona, da cui sono detratte le aree per le opp. di urbanizzazione di competenza diretta; ad essa si applica l' "indice fondiario" (I.F.).

Normalmente coincide con la porzione di terreno genericamente definita "lotto".

d) OPERE DI URBANIZZAZIONE (OO.UU. $1^{\wedge}/2^{\wedge}/B/$): secondo la letterale distinzione riportata dall'art. 31 della L.R. 7/12/78 n.47 e successive modificazioni in materia, in opere di urbanizzazione primaria, secondaria, generale.

Le opere di urbanizzazione mancanti, sono di norma realizzate dai concessionari (titolari dell'intervento); qualora dalla applicazione delle quote di "standards" corrispondenti alla entità dell'intervento, non si raggiungano rispettivamente i mq. 100 per il "parcheggio pubblico" o i mq. 200, per il "verde pubblico", l'A. C.le può consentirne la "monetizzazione" della rispettiva realizzazione secondo le quote pubbliche vigenti al momento.

e) SUPERFICIE COPERTA (S.cop.): è la proiezione orizzontale sul terreno di tutti i corpi principali ed accessori di una costruzione, comprese le parti a sbalzo, i porticati, le tettoie, le verande e le parti interrate; sono esclusi i balconi, i cornicioni, le gronde e le pensiline se hanno sporgenze non superiori a cm.140.

f) ALTEZZA DEI FABBRICATI (H): misura della più elevata differenza di livello tra la quota del marciapiedi corrente (che deve essere non più elevato di quanto comporti una pendenza ideale del 5% a partire dal colmo stradale, con un max di cm. 70) e l'intradosso del cornicione di copertura in corrispondenza del

distacco dalle pareti dei fronti (se trattasi di cornicione ordinario) oppure la quota media di intradosso del soffitto del più alto vano (se trattasi di copertura speciale).

Fanno eccezione i "volumi tecnici".

g) VOLUME (V): cubatura del solido geometrico delimitato dalle superfici esterne del fabbricato, dal pavimento dei vani più bassi (che non può essere a livello inferiore di cm 100 rispetto alla quota del marciapiede stradale) e dall'intradosso del soffitto (media se inclinato) dei vani più alti.

h) SUPERFICIE UTILE ABITABILE (S.u.):

Superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di muratura, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

i) SUPERFICIE NETTA NON RESIDENZIALE DI SERVIZI E ACCESSORI (S.n

r.):

riguarda:

- cantinele, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio della residenza;

- autorimesse singole o collettive;

- androni di ingresso e porticati liberi (purchè non di uso pubblico);

- logge e balconi.

l) SUPERFICIE COMPLESSIVA (S.c.): somma della superficie utile abitabile e del 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi accessori.

m) SUPERFICIE PRATICABILE TOTALE (S.p.l.):

somma delle (S.u.) e delle (S.n.r.) se si tratta di fabbricati o parti destinati ad uso abitativo; somma della superficie netta di tutti i vani praticabili negli altri casi.

n) DISTANZA FRA LE PARETI ESTERNE DEI FABBRICATI: misura minima sul piano orizzontale e in direzione ortogonale a ciascuna delle pareti (che delimitano i corpi costituenti S.c.) fronteggianti.

o) DISTACCO FRA FABBRICATI E ALTRI LIMITI: misura sul piano orizzontale e in direzione radiale, intercorrente tra pareti del fabbricato (intese come alla voce n.) e altri limiti, quali altri fabbricati, limiti di confine di proprietà (verso spazi

- pubblici o spazi privati), e altri.
- p) RAPPORTO DI VISUALE LIBERA (V.L.): minimo rapporto fra distacco e altezza - (anche per segmenti di parete) -
 - q) RAPPORTO DI COPERTURA (R.cp.): percentuale fra la superficie coperta (S.Cop.) e l'area fondiaria (A.F.).
 - r) RAPPORTO DI CUBATURA (R.cb.) rapporto (delle dimensioni mc./mq.) fra il volume (V) e l'area fondiaria (A.F.).
 - s) RAPPORTO DI EDIFICABILITA'; percentuale tra la superficie praticabile totale (S.p.t.) e l'area fondiaria (A.F.)
 - t) ALLOGGIO O UNITA' ABITATIVA: insieme di vani ed accessori funzionalmente organizzati (anche separati) in modo da consentire l'abitazione di almeno un nucleo familiare;
Per la riconoscibilità è necessaria la presenza di una porta di ingresso esclusivo, e di un vano cucina atto alla preparazione dei pasti con fornello, acquaio e impianto di scarico.

Art. 4 - DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA.

- a) MANUTENZIONE ORDINARIA: secondo la letterale indicazione riportata dall'art. 42 della L. Reg. 7.12.78 n. 47 e successive modificazioni in materia;
- b) MANUTENZIONE STRAORDINARIA: (idem c.s., Art. 43);
- c) RESTAURO SCIENTIFICO: (idem c.s., Art. 36-A1);
- d) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO TIPO A (idem c.s. Art. 36-A2 - 1);
- e) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO TIPO B (idem c.d. Art. 36-A2 - 2);
- f) RIPRISTINO TIPOLOGICO (idem c.s., Art. 36-A2-3);
- g) DEMOLIZIONE (SENZA RICOSTRUZIONE NELLE ZONE A) (" " Art. 36-A2-4);
- h) RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE (idem c.s. Art. 36-A2 -5);
- i) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - RISTRUTTURAZIONE (idem c.s. Art. 36-A3-1);
- 1) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - RIPRISTINO EDILIZIO (idem c.s. Art. 36-A3-2);

- m) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (idem Art.36-A4 della Legge Regionale 7.12.78 n. 47);
- n) NUOVA EDIFICAZIONE: impianto strutturale autonomo, tale da essere indipendentemente organizzato per l'uso preposto;
- o) AMPLIAMENTO: aggregazione di nuovi vani o dilatazione di corpi esistenti, tali da consentire, anche il ricavo una nuova unità abitativa, in genere comporta aumento di S.cop. e di V; in taluni casi può realizzarsi anche con strutture autonome distaccate dalle preesistenti;
- p) SOPRAELEVAZIONE (idem c.s., utilizzando strutture sotostanti, in modo da non accrescere la Sup.cop.);
- q) VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO: modifica del tipo di utilizzo di unità immobiliari intere o parziali, anche senza l'intervento di alcun genere di opera edilizia;
- r) ATTREZZATURA DEL TERRITORIO: opere di modifica di carattere permanente alle condizioni naturali dei terreni.

Art. 5 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI EDILIZI -

A seconda che si intervenga in parti del territorio già organizzate urbanisticamente o che necessitano di nuova sistemazione, specificamente distinte in cartografia e negli artt. competenti, si procede con concessione o autorizzazione diretta o con piano attuativo preventivo; in genere nel primo caso sono prescritti gli indici fondiari, nel secondo, invece, anche gli indici territoriali.

Art. 6 - PRESCRIZIONI IGIENICO - AMBIENTALI -

Anche se non sono esplicitamente richiamate dalle presenti Norme le specifiche prescrizioni in termini igienico-sanitari, per ogni tipo di intervento dovrà essere ottemperata ogni norma vigente o di futura emanazione competente in materia.

Riguardo agli aspetti ambientali l'A.C.le, avvalendosi degli Organi consultivi preposti, persegue oltre l' "ammissibilità estetica-ambientale" delle costruzioni in genere, anche la tutela ambientale riguardante elementi di arredo, quali:

- alberature;
- impermeabilizzazioni cortilive;

- recinzioni e cancelli;
- modifica del corso naturale dei fossati;
- vetrine;
- insegne.

Art. 7 - DISTANZE MINIME - VISUALE LIBERA - ALTEZZA MASSIMA - RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO.

Per le "nuove edificazioni" è prescritta, in genere, salvo diversa indicazione del piano particolareggiato specifico, la distanza minima di ml. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e di ml. 5 dai confini di proprietà.

Sono fatte salve eventuali distanze inferiori previste da Piani Particolareggiati specifici (P.E.E.P. o altri).

Negli ampliamenti e nelle sopraelevazioni potrà essere mantenuta la distanza preesistente (da altri fabbricati o il distacco dai confini) operando sul prolungamento dei lati, qualora la "superficie laterale" della parte nuova non superi i $\frac{3}{4}$ della parte originaria (sul lato interessato dal vincolo).

In caso di andamento del confine o di altri vincoli non parallelo al fabbricato, la possibilità è consentita fino alle distanze minime previste dal C.C.

Il minimo di distanza può essere ridotto a zero metri se trattasi di pareti non finestrate e se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti, o se preesiste parete di confine, o se è presentato dai proprietari in accordo un progetto unitario.

Come visuale libera, salvo i casi particolari qui previsti, va rispettato un rapporto minimo dello 0,5.

Per fabbricati all'interno dello stesso lotto è da rispettare il rapporto = 1, riferito alla sola altezza del nuovo.

Sono comunque da rispettare le prescrizioni previste in materia dal Codice Civile, dall'Art. 873 all'Art. 907.

Per le distanze minime a protezione del nastro stradale valgono, per le nuove edificazioni, le norme dettate dal D.L. 1.4.68 n. 1404 e dal D.L. 2.4.68 n. 1444; a tal fine le costruzioni preesistenti (e che non siano interessate da un progetto esecutivo di allargamento stradale o da "zone riservate per la viabilità")

vengono considerate "insediamenti previsti" dal P.R.G. e come tali escluse dal campo di applicazione del primo Decreto n. 1404/68.

Al fine di salvaguardare la sede stradale deve essere rispettata comunque una distanza minima pari a quanto previsto dall'art. 9 - 3° comma del D.L. n. 1444/68, a meno che non si possa fare riferimento all'allineamento preesistente, per il quale si intende una serie di almento 3 fabbricati in linea, sul lato strada, compresi in un intorno di 200 ml.

Come altezza massima si prescrivono di norma i 9 ml., salvo i "volumi tecnici", gli interventi sulle preesistenze, o interventi particolari da valutare in base alle caratteristiche della zona e da approvare previo un piano particolareggiato. Risultando il territorio comunale compreso nelle zone dichiarate sismiche ai sensi della art. 5 della L. 2.2.74 n. 64 per ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, sono comunque da rispettare tutte le prescrizioni dettate dalle norme antisismiche già vigenti e di futura emanazione in materia.

- TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G. -

Art. 8 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE -

In considerazione delle caratteristiche territoriali e gestionali dell'ambito comunale, e tenuto conto delle prescrizioni dell'art. 6 della L. 2.3.82 n. 94 e delle eventuali altre norme in materia, si conferma la continuità delle procedure in corso in merito alla attuazione degli strumenti urbanistici e la necessaria conformità ai Programmi Pluriennali di Attuazione, di volta in volta, vigenti.

Particolare importanza, nella adozione di tale strumento, sarà prestata alla gradualità di intervento nelle zone di "espansione".

Al P.P.A. si riconosce altresì il ruolo di principale "indicatore di livello" nella attuazione del P.R.G.

In particolare per le aree non comprese nei programmi pluriennali di attuazione le concessioni e le autorizzazioni a costruire sono rilasciate, quando si tratta di interventi di cui

all'art. 9 e all'art. 13 comma 4° della L. n. 10.1977 e di cui
all'art. 6 comma 3 della L. 2.3.82 n. 94.

Art. 9 - STRUMENTI E ATTI DI ATTUAZIONE -

Definiti e regolati dal Tit. V della L. Reg. 7/12/78
numero 47 essi sono:

- 1) i piani particolareggiati di iniziativa pubblica;
- 2) i piani per l'edilizia economica e popolare;
- 3) i piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi;
- 4) i piani particolareggiati di iniziativa privata;
- 5) i piani di recupero di iniziativa pubblica o privata;
- 6) la concessione onerosa;
- 7) la concessione convenzionata;
- 8) la concessione gratuita.

A questi si aggiunge, regolata e applicata nei casi pre-
vista dalle leggi in materia:

- 9) la "autorizzazione ad eseguire", in particolare riferita anche
alle spese di recupero abitativo di cui alle lettere B) e C)
dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978 n. 457 e gli interventi
di cui all'art. 7 della L. 25 marzo 1982 n. 94.

- TITOLO III - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE -

Art. 10 - DELIMITAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO -

Come riportato dall'Art. 13 - comma 3 della L. Reg.
7.12.78 n. 47 e successive modificazioni, esso è delimitato dal
perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con con-
tinuità e i lotti interclusi.

Sono quindi, di norma escluse le aree di "espansione"
nei confronti delle quali però allorchè si sarà proceduto alla
"urbanizzazione", anche per parti, queste entreranno automatica-
mente nel primo aggiornamento periodico successivo (e che quindi
costituirà variante specifica al P.R.G.).

Art. 11 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE -

Definite e regolate in conformità agli Artt. 13, 36,
37, 38, 39, 40, 41 e 46 della L. Reg. 7.12.78 n. 47 e successive

modificazioni si individuano e distinguono nella cartografia le "zone omogenee" seguenti:

A); B); C); D); E); F); G).

Art. 12 - ZONE DI TUTELA E DI RISPETTO -

Ad esclusione delle aree delimitate dal perimetro di "territorio urbanizzato" si ha la "zona di tutela":

T1) - lungo i corsi l'acqua; in essa l'edificazione è limitata in conformità a quanto indicato dall'art. 33 della L.R. 7.12.78 n. 47 e successive modificazioni;

T2) - le aree di difficile scolo ; in esse l'edificazione è limitata in conformità a quanto indicato dall'art. 33 della L.Reg. 7.12.78 n. 47 e successive modificazioni;

Le zone di rispetto si dividono in:

R1) - Rispetto o riserva per la viabilità;

R2) - Rispetto cimiteriale.

Per ciascuna di queste zone non è consentita la "nuova edificazione"; per la R2 nemmeno gli ampliamenti.

Gli ampliamenti o le sopraelevazioni nelle misure consentite dai casi specifici, in queste zone, devono "realizzarsi nella parte non prospiciente" l'elemento oggetto di rispetto o di tutela.

Art. 13 - ZONE "A" - CULTURALI AMBIENTALI - CENTRO STORICO -

Sono consentite le varie categorie di intervento, attribuite secondo la tav. specifica, alle singole unità minime di intervento (coincidenti con le varie unità immobiliari facenti capo ad una unica entità: "fabbricato" - unità edilizia -) già previste al precedente Art.4 dalla lett. a) alla lett. m) e q).

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso sono ammesse prevalentemente le abitazioni e relativi servizi e le altre attività (produttive e di servizio) compatibili con la residenza ad eccezione di quelli insalubri o nocive. Qualore si richieda un cambio di destinazione interessante una superficie praticabile superiore a 200 mq. per ogni unità minima di intervento, con finalità diversa da quella residenziale, questo deve essere approvato e regolamentato dal Consiglio Comunale con piano convenzionato (secondo relative specifiche di cui al successivo art. 14).

Art. 14 - ZONE "B" - EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE REDISENZIALE. -

Oltre all'ottemperanza di quanto previsto per le suddette zone dagli artt. 13, 35 e 37 della L.Reg. 7.12.78 n.47 e successive modificazioni si distinguono due sotto-zone:

B1: Zona edificata satura;

B2: Zona edificata integrabile o da completare;

Per la zona B1, attenendosi per la distanza e le altezze a quanto già prescritto, si fissa il limite massimo di densità in:

a) Rapporto di copertura: 60%;

b) Rapporto di cubatura: 3,0/mc/mq. ;

c) Rapporto di edificabilità: 85%.

Per le zone B2, vale lo stesso per altezze o distanze, la densità massima sarà:

a) Rapporto di copertura: 50%;

b) Rapporto di cubatura: 2,5 mc/mq.;

c) Rapporto di edificabilità: 70%

Di questi tre parametri, in sede di richiesta sarà consentito il rispetto di uno dei due degli stessi, a scelta dei richiedenti.

Per la zona B2 e nel caso di lotti liberi o diversamente utilizzati dovranno essere rispettati anche gli indici minimi, non inferiori a 1,2 mc/mq. e al 40% (rapp. edificabilità).

Per queste zone si interviene di norma con concessione diretta, salvaguardando comunque uno standard di parcheggio pubblico pari a 5 mq./100 mc. di abitazione per ogni intervento di nuova edificazione o comunque di spazi di parcheggio (interno od esterno) per gli altri interventi.

E' prescritta l'adozione della procedura di "Piano Convenzionato" d'iniziativa privata qualora l'intervento superi i 2.000 mc.

Tale piano deve prevedere gli elementi necessari a specificare tutte le caratteristiche dei singoli interventi, individuazione, realizzazione e gestione di standards e servizi, modalità di corresponsione di oneri o monetizzazioni, garanzie e sanzioni.

Il Consiglio Comunale, sentito il parere della C.E.C. e gli Organi di decentramento territorialmente competenti, con delibera da controllare ai sensi della L. 10.2.53 n. 62, approva i contenuti e la convenzione, o atto d'obbligo da trascrivere agli atti immobiliari, regolanti di adempimenti richiesti.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso le prescrizioni indicate al precedente art. 13 valgono anche per i casi ammessi dal presente articolo di nuova edificazione e/o ampliamenti.

Art. 15 - ZONE "C" - PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI -

In tali zone l'indice territoriale non potrà essere inferiore a 0,75 mc./mq. o al 25% di Sup.Cop.

Per l'utilizzo di queste aree è sempre richiesta la procedura di Piano Particolareggiato, secondo l'Art.25 della L.R. n.47/78 e succ. modif., tramite la quale l'A.C.le verificherà la più adeguata sistemazione specie in rapporto alle aree circostanti e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

"Lotto minimo": mq. 400 salvo il caso di edificazione "a schiera".-

Indici fondiari massimi:

- a) Rapporto di copertura: 50%;
- b) Rapporto di cubatura: 2,5 mc./mq.;
- c) Rapporto di edificabilità: 70%.

(Sempre a scelta 2 su 3 da rispettare).

Per quanto riguarda la destinazione d'uso sono ammesse prevalentemente le abitazioni e relativi servizi.

Art. 16 - ZONE "D" - A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA -

Sono destinate all'insediamento di industrie manifatturiere, di trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici eventualmente dotate di propri servizi commerciali, nonché all'insediamento di attività commerciali autonome all'ingrosso e di centri direzionali con relativi servizi.

Oltre alle prescrizioni contenute negli artt. 13, 35 e 39 della L.R. 7.12.78 n. 47 e successive modificazioni si distinguono tre zone:

- D1) - Zone artigianali-industriali insediate;
- D2) - Zone artigianali-industriali di espansione;
- D3) - Zone commerciali.

Per ciascuna di queste è da rispettare il seg.:

- Rapporto di edificabilità del 100%;
- Rapporto di copertura del 50%;
- Distanza dai confini: ml.5 (salvo particolari disponibilità consentite e previste in sede di Piano Particolareggiato, fino alla costruzione in confine).
- Se si opera in zona D1 o D3 l'intervento avverrà tramite concessione diretta o "Piano Convenzionato" a seconda che comporti una superficie preticabile inferiore o superiore a 600 mq.; sempre tramite Piano Particolareggiato per interventi in zona D2).
- "Lotto minimo" mq. 1500, salvo il caso di edificazione "a schiera" dove la superficie fondiaria minima può essere di 800 mq. All'interno dei lotti, previo accordo "interno", possono articolarsi anche più unità produttive.
- Abbinata all'attività produttiva può essere ricavato un alloggio abitabile così regolato:
 - superf. utile abitabile: mq.95;
 - superf. complessiva (SC): mq.130;
 - i locali a servizio dell'attività (uffici, sala-mostra, ecc.) potranno essere ricavati anche nelle parti sottostanti l'abitazione, purchè collegati anche con la parte produttiva e vincolati a far parte di questa.
- Qualora si abbia la presenza di immobili sedi di attività produttive o di altre attività specializzate, anche se inseriti in Zona A e B, e purchè questi non siano riservati per gli usi di cui agli artt. 46 e 13 della L.R. n. 47/78 e successive modifiche o ad interventi di edilizia economica e popolare, in essi sono ammessi gli interventi seguenti:
 - a) tramite rilascio di ordinaria concessione edilizia, se è previsto il mantenimento della destinazione che contempli, tra l'altro, il risanamento mediante la eliminazione di opere incongrue esistenti e la riorganizzazione funzionale degli spazi liberi e l'adeguamento strutturale nell'ambito del volu

me esistente (o ammissibile nella zona) teso alla soluzione di problemi di igiene produttiva e di sicura agibilità sia interna che esterna;

b) tramite un "Piano convenzionato" secondo relative specifiche di cui al precedente art. 14 da approvare dal Consiglio Comunale, con specifica verifica della compatibilità della destinazione richiesta e di adeguate garanzie negli adempimenti a fronte dei nuovi carichi urbanistici introdotti.

Art. 17 - ZONE "E" - DESTINATE AD USI AGRICOLI (PREVALEMENTEMENTE)-

1) USI - A seconda delle particolari finalità a cui sono destinati si possono avere i seguenti interventi "normali" per:

- a) case di abitazione per coltivatori della terra, per operatori ed imprenditori agricoli (soggetti di cui all'art. 40 a) e b) della L.Reg. n.47/78 e succ. modificazioni);
- b) costruzioni rurali di servizio quali, depositi di prodotti agricoli o di uso agricolo, rimesse per macchine e attrezzi agricoli, ricoveri per allevamenti di animali domestici per "autoconsumo";
- c) stalle e annessi fabbricati e impianti di servizio per allevamenti di tipo "intensivo" aziendale;
- d) costruzioni da adibire ad usi e finalità agricole gestite in forma interaziendale, associata, cooperativa, consorziata, ecc.

Nelle zone "E" sono inoltre presenti e regolamentati con le modalità di cui rispettivamente ai successivi commi 6); 7) e 8) del presente articolo le seguenti situazioni "particolari":

- e) fabbricati ad uso civile abitazione per soggetti non addetti all'agricoltura;
- f) fabbricati esistenti adibiti in tutto o in parte a negozi, pubblici esercizi, attività artigianali;
- g) edifici di "valore architettonico" o "ambientale", aventi caratteristiche di "bene ambientale" secondo l'art. 40, comma 12 della L.Reg. n.47/78 e succ. modificazioni;

2) CRITERI GENERALI DI INTERVENTO - Ai fini dello sviluppo del patrimonio produttivo agricolo e del recupero del patrimonio in-

frastrutturale esistente si definisce una prima distinzione tra:

A) aziende agricole "esistenti" alla data di adozione della presente normativa;

B) aziende agricole di "nuova formazione", intendendo per esse quelle che dopo tale data subiranno variazioni in diminuzione.

Corrispondentemente gli interventi di "nuova edificazione"

di cui all'art. 4 o) per una casa di abitazione, comunque esclusivamente riservati ai soggetti citati, necessitano di una superficie fondiaria aziendale minima pari ad Ha 3 (tre) per le aziende "esistenti" e ad Ha 5 (cinque) per le aziende di "nuova formazione".

Qualora l'imprenditore faccia richiesta consentita con gli indici e la cui destinazione non sia esclusivamente necessaria alla conduzione poderale, per questa parte sono esclusi dall'esonero degli oneri di cui all'art. 9- Legge N° 10/1977.

Si specifica che la sola superficie fondiaria aziendale può essere determinata dalla somma anche degli appezzamenti di terreno non contigui, purchè facenti capo ad una titolarità omogenea, e non più distanti di Km. 10 di strada.

Onde evitare i frazionamenti successivi alla edificazione si introduce il criterio della "invarianza delle possibilità edificatorie" rispetto alla configurazione aziendale esistente al momento della presente normativa; unica eccezione è consentita a seguito dello stralcio di un fabbricato di "valore architettonico".

E' altresì sempre consentito il recupero, tramite interventi manutentivi o di ristrutturazione e la trasformazione a fini abitativi, anche per non addetti a titolo principale all'agricoltura, del volume dei fabbricati esistenti, purchè già abitati, anche solo in parte, e purchè siano corrisposti i dovuti oneri in conformità a quanto previsto dalla L.10 del 28.1.77.

Le concessioni rilasciate in zona agricola saranno in ogni caso assoggettate ad atto d'obbligo unilaterale per quanto attiene la destinazione d'uso nei limiti indicati al-

l'ultimo comma dell'art. 10 della L. 10 del 28.1.77.

E' prevista la possibilità di superare gli indici fissati dalle norme di zona a seconda dei diversi usi, previa redazione e approvazione di uno specifico Piano di sviluppo aziendale o interaziendale, nell'ambito degli obiettivi produttivi stabiliti dal piano di sviluppo agricolo, e comunque sempre strettamente correlato alle esigenze produttive.

Per quanto riguarda distanze minime tra i fabbricati, dai confini, o da altri elementi costituenti vincolo, visuale libera e altezza massima, si fa espresso riferimento alle prescrizioni riportate dall'art7 delle presenti norme tecniche, precisando che allorchè gli indici edificatori consentano eventuali ampliamenti di edifici posti ad una distanza dalla strada inferiore a quanto previsto dal D.M. 1/4/68 n.1404, questi sono possibili, purchè realizzati - nella parte non prospiciente il fronte stradale -.

3) INTERVENTI PER GLI USI DI CUI ALLA LETTERA a) :

è consentita la nuova edificazione, (fatta salva la dimensione minima della superficie aziendale, come già indicata) o l'ampliamento dei fabbricati esistenti fino ad una superficie utile abitabile (S.u.) max. di 150 mq., incrementabile di 20 mq. per ogni Ha di superf. aziendale, per un massimo complessivo di 250 mq.; oltre alla S.u. è possibile ricavare un 40% della stessa per le destinazioni "S.n.r.".

4) INTERVENTI PER GLI USI DI CUI ALLA LETTERA b):

è consentita la nuova edificazione o l'ampliamento dei fabbricati esistenti fino ad un rapporto di edificabilità massimo complessivo (riservato a questi usi) pari al 3% della superficie aziendale (300 mq./Ha con un massimo di 3000 mq.).

5) INTERVENTI PER GLI USI DI CUI ALLA LETTERA c):

regolamentando i soli allevamenti bovini, equini, caprini-ovini, sulla base di un rapporto di edificabilità max. del 3%,

per quanto riguarda gli allevamenti suinicoli, avicoli e cunicoli, in attesa dell'approvazione di un Piano specifico a definizione sovracomunale, è consentito solo l'ampliamento, un tantum del 10% delle strutture esistenti, fatta salva la rispondenza ad ogni norma del Regolamento di Igiene e sempre che siano adottati impianti depuranti, o vengano messi in atto accorgimenti tecnologici o sanitari, conformi alle disposizioni delle Autorità Sanitarie competenti.

6) INTERVENTI PER GLI USI DI CUI ALLA LETTERA d):

si può procedere tramite nuova edificazione o l'utilizzo e l'eventuale ampliamento dei fabbricati esistenti, in corrispondenza alla individuazione di un'area specifica, previa verifica della forma e modalità di costituzione dei richiedenti e apposita convenzione in merito alla destinazione d'uso, sulla base di una superficie minima dell'appezzamento di mq.5.000 e di un rapporto di edificabilità del 75%.

7) INTERVENTI PER GLI USI "PARTICOLARI" DI CUI ALLA LETTERA e):

esclusivamente per gli edifici già esistenti con tale tipo di utilizzazione, documentate con adeguate e probanti certificazioni riferite alla data di adozione della presente variante generale al P.R.G., si potrà avere un ampliamento (compatibilmente con gli altri indici di carattere generale) fino ad una superficie totale praticabile di mq.280, di cui non meno del 20% da destinare a parti non residenziali (S.n.r.); condizione necessaria per poter praticare interventi edilizi in tali fabbricati è la denuncia (già avvenuta o da produrre prima del rilascio del certificato di abitabilità) per l'accertamento di "unità immobiliare urbana" al N.C.E.U.

8) INTERVENTI PER GLI USI "PARTICOLARI" DI CUI ALLA LETTERA f):

A) Ampliamenti esclusivamente in fabbricati esistenti composti da:

- Svolgimento di attività tali da non necessitare di depura-

zioni speciali e che non siano inquinanti o nocive ai sensi del D.M.12.2.71 e succ. modificazioni;

- utilizzo di strutture valide che non necessitino di oltre il 50% di ristrutturazione;

- utilizzo di strutture considerate (previa apposita valutazione da parte della Commissione Edilizia), non più necessarie alla produzione agricola della superficie aziendale originaria rispetto alla quale sono comunque considerate ai fini della edificabilità complessiva.

- Ai fini edificabili è comunque consentito il solo ampliamento, una tantum del 15% delle strutture esistenti.

B) Nuove costruzioni previo piano di sviluppo aziendale.

9) EDIFICI DI VALORE "ARCHITETTONICO" O "AMBIENTALE"- LETTERA g):

Gli edifici aventi caratteristica di bene culturale (secondo l'art. 40-L.Reg.47/78 e succ. modif.) sono stati individuati nella tavola di Piano e differenziati con apposita simbologia a seconda delle caratteristiche essenziali.

In particolare gli interventi edilizi praticabili dovranno essere conformi a quanto previsto dalle "Categorie di intervento" di cui all'art. 36 della L.Reg. 47/78 e succ. modif., ed in specifico alla:

- A.2.1. - restauro e risanamento conservativo tipo A, per gli edifici di "Valore architettonico";

- A.2.2. - restauro e risanamento conservativo tipo B, per gli edifici di "valore ambientale".

L' "unità minima di intervento" sarà, di volta in volta, costituita dall'intero edificio.

Ogni intervento dovrà essere basato su esaurienti rilievi e analisi tipologiche in modo da consentire la comprensione dello organismo edilizio e dell'intervento proposto.

Solo per lgi edifici di "valore ambientale" è possibile operare modesti ampliamenti (qualora siano possibili secondo gli indici corrispondenti) purchè non alterino la organicità e la

congruità dell'intervento originario.

E' prevista la possibile demolizione e ricostruzione di parti di edifici, secondo la configurazione planivolumetrica e architettonica preesistente, qualora da indagine tecnica dei Funzionari Comunali competenti, risulti uno stato di precarietà tale da rendere impossibile il recupero.

Nel caso di ulteriore possibilità edificatoria nella unità podere su cui insiste un edificio censito come bene culturale, tale possibilità (nuova edificazione) dovrà essere ubicata all'esterno della "sfera ambientale" del fabbricato originario, che normalmente, si intende di raggio pari a ml. 80.

ART. 18) - ZONE F) e G) - ATTREZZATURE PUBBLICHE E SERVIZI DI CARATTERE ED INTERESSE GENERALE.

In conformità agli Artt. 13 e 41 della L.Reg. 47/78 e succ. mod. corrispondono alla dotazione e attuazione (avvenuta o da realizzare) degli "standards urbanistici" previsti dall'Art. 46 della citata L. R.

Gli specifici progetti esecutivi, approvati nelle modalità previste dalle leggi in materia, costituiscono il riferimento attuativo per le singole destinazioni previste.

Su tali aree, in attesa della loro utilizzazione pubblica, possono essere consentiti usi particolari del suolo, escluso quello edificatorio, previa apposita convenzione che ne regoli, temporaneamente, la destinazione.

In termini di attuazione si ritengono consentite tutte le destinazioni d'uso con le prescrizioni delle leggi competenti. Per quanto riguarda le modalità e l'intensità si prescrive il P. P.to qualora l'intervento sia attuato da privati o enti estranei all'amministrazione comunale con il limite massimo di 3 mq./mq. (R.cb.).

Art. 19 -

Per le zone di espansioneⁿ per le quali sono state effet-

tuate le prove penetrometriche, risultanti dalla carta geotecnica,
il coefficiente di fondazione adottabile è di $\Sigma = 1,1$, così
come indicato nella specifica relazione geotecnica.



COMUNE DI FUSIGNANO

C. A. P. 48010

ALLEGATO

PROVINCIA

DEL RAVENNA

21 MAR 1985

C.C. N. 11

IL SINDACO

IL CONSIGLIERE
ANZIANO

IL SEGRETARIO
COMUNALE

OGGETTO: - P.R.G. / VARIANTE GENERALE ADOTTATA CON DELIBERA N. 127 IN DATA 29.4.1983.
- CONTRODEDUZIONI AL PARERE DEL COMITATO CONSULTIVO REGIONALE (PARERE N. 14 DEL 31.1.1985).
- ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ART. 14 - COMMA 9° DELLA LEGGE REGIONALE 7/12/78 N. 47 MODIFICATA DALLA LEGGE REGIONALE 29.3.80 N. 23.

In data 5 Marzo scorso è pervenuta al Comune di Fusignano la nota, prot. n. 3277, da parte della Regione Emilia-Romagna - Dipartimento Ambiente-Territorio-Trasporti-Urbanistica-Edilizia, riportante l'approvazione, secondo il parere del comitato consultivo regionale e in via informale, dello strumento urbanistico indicato in oggetto, salvo la richiesta di alcune modifiche riferite a punti specifici e rispetto alle quali si propongono le seguenti linee controdeduttive. Riferendoci direttamente ai punti indicati nell'allegato che riporta in citato "Parere" e tralasciando tutte le considerazioni sulla correttezza sostanziale della VG/P.R.G. adottata, alle "parziali riserve ai contenuti specifici" possono corrispondere gli adeguamenti seguenti:

1) - ZONE EXTRA URBANE -

Oltre alle puntualizzazioni sulla normativa che si dettaglieranno meglio al successivo punto 4), si procede al recepimento delle prescrizioni interessanti il territorio di Fusignano contenute nel "Piano Stralcio di Tutela Fluviale del Comprensorio di Lugo" (v. punto 4 D) combinandone l'applicazione con la "Delimitazione del territorio urbanizzato" come richiesto al punto 4 M.

2) - CENTRO CAPOLLOGO -

a) Sul dimensionamento delle aree produttive si conviene sul senso della dotazione di "riserva per un potenziale sviluppo" attualmente non necessario, e di conseguenza si stralcia tutto il comparto inserito fra le Vie Pero e Caminello, disposti ad approfondire le verifiche di localizzazione fino al momento di una concreta espressione di fabbisogno.

In merito alla fascia di rispetto alla Via S. Barbara si ritiene garantita già anche dai dispositivi attuativi vigenti risultando, tra l'altro, già avviato l'intervento esecutivo di miglioramento viario.

b) Per il "Centro Storico", si riconoscono non conformi agli attuali e vigenti contenuti dell'art. 36 della L.R. n. 47 e succes

sive modifiche, le possibilità di intervento previste dalla norma A.3.3. "Ricomposizione e/o Ristrutturazione edilizia speciale" e di conseguenza viene stralciato il comma relativo (come richiesto anche dal punto 4.E.) confidando però che, presto la normativa reg.le stessa possa considerare tale situazione molto frequente in realtà simili a quella di Fusignano.

Come effetto pratico si dovranno considerare applicabili solo le possibilità di intervento contenute nei commi ~~A.3)~~ e ~~4.3.1.)~~ del citato Art. 36 anche per tutte quelle unità edilizie indicate come A.3.3.), ad esclusione di quelle conseguenti alle osservazioni 4 e 6 per le quali, non risultando le stesse accoglibili, rimarrà la categoria A 4 e A.3.1). Le destinazioni d'uso ammesse saranno meglio precisate, compreso le modalità per i cambi di destinazione.

Per le unità minime di intervento si intendono già univocamente determinabili con la definizione già indicata.

3) - PIANO DEI SERVIZI -

Per le aree non più destinate a zona F e G, si fa notare che la stragrande maggioranza è ridestinata a zona agricola E, mentre per le altre si conviene di praticare un regime convenzionato, e una attuazione del P.d.to.

4) - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE -

- A) Per tener conto delle sopravvenute "norme antisismiche" si modifica l'art.7, come intestazione, e si integra come contenuto, introducendo un riferimento obbligato alle prescrizioni in materia "vigenti o di sicura emanazione", consapevoli degli assenti normativi in atto sull'argomento.
In particolare tenendo conto anche di quanto indicato, pur ancora informalmente, dal Servizio difesa del suolo provinciale di Ravenna, si indicherà come riferimento possibile e sostitutivo delle ricerche geologiche specifiche, il coefficiente di fondazione" pari a 1,2 per tutte le zone (prevalentemente di espansione) già oggetto di prove geologiche ai sensi della circolare numero 1233 del 11.2.1933.
- B) In merito al P.F.A. si richiamano più esplicitamente i dispositivi di legge in materia e in dettaglio gli interventi consentiti in aree non considerate dal P.F.A. stesso.
- C) Si preciserà quanto possibile secondo il combinato disposto dalla L.457/78 e 94/32 in merito soprattutto "al recupero abitativo".
- D) Si recepisce il contenuto del "Piano stralcio di tutela fluviale del comprensorio di Luno", precisando che in esso non vengono riportate zone di "difficile scolo", e si modifica l'art.12.
- E) Come già detto, viene cassato il secondo comma art.13, si modificano i riferimenti alle categorie di intervento possibili e si aggiunge un comma relativo alle destinazioni d'uso consentite e relative modalità.
- F) Si integra l'art.14 con gli ultimi 2 commi della versione di 1ª adozione (non trascritti nella versione "controdedotta" per errore materiale):

Si aggiungono altri 3 commi relativi a contenuti e a modalità di approvazione.

G) All'art. 16 il "rapporto di copertura" è da leggersi del 50% (cinquanta per cento) e non del 10% e si aggiunge un riferimento al precedente art. 14 per il "P. convenzionato".

H) Si ripetono le destinazioni d'uso ammesse: per quanto riguarda la quantificazione degli standards da assoggettare agli attuatori si fa riferimento a quanto indicato al comma dell'art. e a quanto prescritto da tutte le leggi vigenti o di futura emanazione in materia.

I) All'art. 17, lett. f): si aggiunge "esistenti" ribadendo un concetto già espresso:

punto 3):

punto 3): si conviene con il massimo complessivo di 250 mq.:

punto 4): si aggiunge: con un massimo complessivo comunque non superiore ai 500 mq.:

punto 7): si precisano le modalità per documentare l'esistenza e relativa particolare destinazione di tali edifici alla data di adozione V G/ P.R.G.

L) Per le zone F) e G) si ritengono consentite tutte le destinazioni d'uso rientrabili nelle definizioni delle Leggi competenti. Per quanto riguarda le modalità di prescrizione il P.P. qualora l'intervento sia attuato da privati o enti estranei all'Amministrazione comunale, con un limite massimo di 3 mc/mq. (U.f.).

M) Si delimita cartograficamente il territorio urbanizzato, cercando di attenersi alla definizione di cui al punto 3 - Art. 13 della legge regionale 47/73 e successive modifiche in materia.

ARTICOLI NORMATIVA P.R.G. CONTRODEDOTTI A SEGUITO DELLE
RICHIESTE DI MODIFICHE ED INTEGRAZIONI DEL COMITATO CON-
SULTIVO REGIONALE (Parere n.14 del 31.1.1985)

ART. 7 - Modifica intestazione ed ultimo comma.

Intestazione: Art.7 - DISTANZE MINIME - VISUALE LIBERA -
ALTEZZA MASSIMA - RIDUZIONE DEL
RISCHIO SISMICO.

Ultimo comma: in sostituzione: - Risultando il territorio co-
munale compreso nelle zone dichiarate sismiche
ai sensi dell'art.3 della L.2.2.74 n.64, per o-
gni attività comportante trasformazione urbanis-
tica ed edilizia del territorio, sono comunque
da rispettare tutte le prescrizioni dettate dal-
le norme antisismiche già vigenti e di futura e-
manazione in materia.

ART. 8 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE -

1° comma e tenuto conto delle prescrizioni di legge in ma-
teria

Modificato -e tenuto conto delle prescrizioni dell'art.6,
ed eventuali altre norme vigenti in materia, del-
la legge 2.3.1982 n.94,....

si aggiunge: In particolare per le aree non comprese nei program-
mi pluriennali di attuazione le concessioni e le au-
torizzazioni a costruire sono rilasciate quando si
tratti di interventi di cui all'art.9 e all'art.13,
comma 4°, della L.23.1.77 n.10 e all'art. 6 comma 3
della L.2.3.32 n.94.

- ART. 9 - Si aggiunge al punto 9 "autorizzazione ad eseguire" in
particolare riferite anche alle opere di recupero abi-
tativo di cui alle lett. B) e C) dell'art.31 della
L.5.3.78 N.457 e gli inter-venti di cui all'art.7 del-
la L.25.3.32 n.94.

- ART. 12 - Modificato 1° e 2° comma - ad esclusione delle aree
delimitate dal perimetro di "territorio urbanizzato" si
ha la "zona di tutela":
T.1) - lungo i corsi d'acqua;
in essa l'edificazione è limitata in conformità a
quanto indicato dall'art.33 della L.R.7.12.73
n.47 e successive modificazioni.
Cassare da:.... vedasi..... Senio.

- ART. 4 - Cassare: lett. M e modificare di conseguenza le suc-
cessive lettere di individuazione.

- ART. 13 - Cassare 2° comma -

- Modificare 1° comma da.....Art.4 dalla lett.a) alla lett. n) in Art. 4 dalla lettera a) alla lett.m).
- Aggiungere 1° comma e lett. q).

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso sono ammesse prevalentemente le abitazioni e relativi servizi e le altre attività (produttive e di servizio) compatibili con la residenza ad eccezione di quelli insalubri o nocive. Qualora si richieda un cambio di destinazione interessante una superficie praticabile superiore a 200 mq. per ogni unità minima di intervento, con finalità diversa da quella residenziale, questo deve essere approvato e regolamentato dal Consiglio Comunale con piano convenzionato (secondo relative specifiche di cui al successivo art.14).

- ART. 14 - Aggiungere perchè non trascritti nella versione controdedotta:

Per queste zone si interviene di norma con concessione diretta, salvaguardando comunque uno standard di parcheggio pubblico pari a 5 mq./100 mc. di abitazione per ogni intervento di nuova edificazione o comunque di spazi di parcheggio (interno ed esterno) per gli altri interventi.

E' prescritta l'adozione della procedura di Piano convenzionato di iniziativa privata qualora l'intervento superi i 2000 mc.

- Aggiungere: Tale Piano deve prevedere gli elementi necessari a specificare tutte le caratteristiche dei singoli interventi, individuazione, realizzazione e gestione di standards e servizi, modalità di corrispondenza di oneri o monetizzazioni, garanzie e sanzioni. Il Consiglio Comunale, sentito il parere della C.E.C. e gli Organi di decentramento territorialmente competenti, con delibera da controllare ai sensi della L. 10.2.83 n.62, approva i contenuti e la convenzione, o atto d'obbligo da trascrivere agli atti immobiliari, regolanti di adempimenti richiesti.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso le prescrizioni indicate al precedente art.13 valgono anche per i casi ammessi dal presente articolo di nuova edificazione e/o ampliamenti.

- ART. 15 - Aggiungere: per quanto riguarda la destinazione d'uso sono ammesse prevalentemente le abitazioni e relativi servizi.

- ART. 16 - Zone "D" - A prevalente destinazione produttiva - Sono destinate all'insediamento di industrie manifatturiere, di trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici eventualmente dotate di ~~propri servizi commerciali~~, nonché all'insediamento di attività commerciali autorome all'ingrosso e di centri direzionali con relativi servizi.

b) modificare: Piano di trasformazione convenzionato" in: "Piano convenzionato".

aggiungere: "Piano convenzionato" secondo relative specifiche di cui al precedente art.14....

- ART. 17 -

f) Aggiungere: fabbricati esistenti adibiti....

punto 3) - Modificare: mq.300 in mq. 250.

punto 4) - Aggiungere: con un massimo di 1000 mq.

punto 7) - Aggiungere: tipo di utilizzazione, documentate con adeguate e probanti certificazioni riferite alla data di adozione della presente variante generale al P.R.G.....

- ART. 18 - Aggiungere: in termini di attuazione si ritengono consentite tutte le destinazioni d'uso con le prescrizioni delle leggi competenti: Per quanto riguarda le modalità e l'intensità si prescrive il P.P.to qualora l'intervento sia attuato da privati o enti estranei all'amministrazione comunale con il limite massimo di 3 mq./mq. (R.cb.).

- ART. 19 - Per le zone di espansione per le quali sono state effettuate le prove penetrometriche, risultanti dalla carta geotecnica, il coefficiente di fondazione adottabile è di $E = 1,1$. *con una indicazione nella specifica relazione geotecnica*

Regionale, (allegato A) sulla variante generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Fusignano;

- (u2) (u2)
- 2) di approvare le Tavole 1^{ve} 2^{ve} quella di "Centro Storico" redatte in conformità al parere del Comitato Consultivo Regionale ed allegati al presente atto;
 - 3) di apportare alle norme Tecniche di attuazione già modificate a seguito delle controdeduzioni presentate, con delibera del C.C. n. 30 del 30/1/1984 (C.R.C. N. 4053 del 7/3/1984), le modificazioni risultanti dalla relazione tecnica dell'Ufficio Urbanistico;
 - 4) di approvare pertanto nel testo allegato e conseguente alle modifiche di cui al precedente punto 3) le Norme Tecniche di attuazione della variante al P.R.G.

avrebbe la copia

Al Presidente Comunale

[Signature]

MF/an

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
Pirazzini Orlano

IL CONSIGLIERE ANZIANO
Argelli Angelo

IL SEGRETARIO COMUNALE
Mei Francesco

Questa deliberazione

(1) è stata pubblicata all'albo pretorio il giorno festivo con
di mercato senza
opposizioni;

-2 APR. 1985

(1) viene pubblicata all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi dal
al 16/4/1985

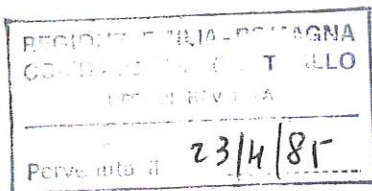
Dalla residenza comunale, addì

-2 APR. 1985

Visto: IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

(2)



f.to Molteni

REGIONE EMILIA-ROMAGNA
COMITATO REGIONALE DI CONTROLLO
Sezione Autonoma Provinciale di Ravenna

Prot. Nr. 9873

Controllata senza rilievi ai sensi Artt. 59-60
della legge 10.2.1953, nr. 62, nella seduta
del 10/5/85

Per quanto di competenza

IL PRESIDENTE

p.c.c.

f.to

f.to Molteni

Ravenna addì

13/5/85

IL SEGRETARIO

f.to Torsani

Pubblicata all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi dal
al a norma dell'art. 60, ultimo comma, della legge 10 feb-
braio 1953, n. 62.

IL SEGRETARIO COMUNALE

Addì

Questa deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 59/60 della legge 10 feb-
braio 1953, n. 62.

IL SEGRETARIO COMUNALE

Addì

(1) Cancellare quello che non fa al caso.

(2) Eventuali ordinanza di annullamento per illegittimità; richiesta di chiarimenti o elementi integra-