

COMUNE DI ALFONSSINE
Provincia di Ravenna

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE.

ORIGINALE

Delibera n. 186 del 05.12.91

Prot. n.

OGGETTO: PROSEGUIMENTO TRATTAZIONE PUNTO D.D.G. DEL 29.11.91
RELATIVO A: ESAME ED APPROVAZIONE DELLE OSSERVAZIONI
PRESENTATE ALLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G. ADOTTATA CON
DELIBERA DI C.C. NR.90 DEL 19.3.90.

L'anno millenovecentonovecentuno (1991) addì cinque (05) del mese
di dicembre alle ore 18,00 in Alfonsine presso la Residenza
Municipale e nell'apposita Sala delle adunanze.

A seguito di determinazione del Sindaco (art.36 legge n. 142
dell' 8.6.1990) e con avvisi scritti notificati a ciascun
Consigliere nelle forme prescritte dall'art.125 del T.U.L.C.P.
n.148/1915, si è oggi adunato il Consiglio Comunale in sessione
straordinaria - adunanza in prima convocazione.

Fatto l'appello risultano presenti nr.22 e assenti nr.08

Consiglieri come segue:

N.	Cognome e Nome	Pre- sente	As- sente	N.	Cognome e Nome	Pre- sente	As- sente
01	Menghetti Natalina	x		16	Venturi Mauro	x	
02	Antonellini Angelo		x	17	Appi Andrea		x
03	Torricelli Giovanni	x		18	Pagani Alberto	x	
04	Baioni Giustina	x		19	Miserocchi Giovanna	x	
05	Morelli Paola	x		20	Guerra Giovanni	x	
06	Savini Renzo	x		21	Botti Bruno	x	
07	Bonetti Mauro	x		22	Giardini Esterina		x
08	Lama Franco	x		23	Pasquali Aldino	x	
09	Babini Vanna		x	24	Contessi Paolo	x	
10	Fontana Sergio	x		25	Cesti Donata	x	
11	Morelli Maura		x	26	Vecchi Giovanni	x	
12	Farina Isotta	x		27	Minguzzi Alberto	x	
13	Banzi Rosa	x		28	Tassinari Roberto		x
14	Maiole Mario	x		29	Valandro Giovanni		x
15	Baldini Sante		x	30	Baldini Claudio	x	

Assume la Presidenza la Sig.ra Menghetti Natalina in qualità di
Sindaco. Partecipa in funzione di Segretario il dr. Cotitta
Ottavio. Il Presidente, constatato legale il numero degli
interventuti, ai sensi dell'art.127 del T.U.L.C.P. N.148/1915,
dichiara aperta la seduta ed invita il consesso alla trattazione
dell'oggetto sopraindicato. Designa scrutatori Morelli Paola -
Savini Renzo - Vecchi Giovanni.

La seduta è pubblica.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata la propria deliberazione nr.184 del 29.11.1991, avente per oggetto: "Esame ed approvazione delle osservazioni presentate alla Variante Generale al P.R.G. adottata con delibera C.C. nr.90 del 19.3.1990", con la quale nell'ultimo dispositivo si determinava di rinviare "alla prossima seduta consiliare le determinazioni in merito alle osservazioni d'ufficio (Gruppo 15) e alle norme tecniche di attuazione";

Ricordato che:

- con delibera di C.C. nr.90 del 19.3.1990, controllata senza rilievi dal CO.RE.CO. nella seduta dell'8.5.1990 prot.nr.7584 con cui è stata adottata la Variante Generale al P.R.G.;

- l'avviso di deposito in data 6.6.1990 disposto ai sensi dell'art.14 della L.R. 47/1978 e successive modifiche;

- a far tempo dal 6.6.1990 al 5.7.1990, per 30 giorni consecutivi la suddetta Variante Generale è stata depositata in libera visione al pubblico;

- la scadenza per essere presentate le osservazioni era il 4.8.1990 e che entro tale data sono state presentate nr.110 osservazioni;

- sono state esaminate tutte le osservazioni presentate anche oltre il termine fissato, fino alla fine di agosto 1990, dall'Ufficio di Piano, dalla Commissione Edilizia e dai Capigruppo consiliari, oltre agli incontri con le Delegazioni di Filo e Longastrino;

- Vista la proposta del Capo Ufficio Tecnico, arch.Fabio Calderoni;

- Visti i pareri dell'Ufficio di Piano e della Commissione Edilizia;

- Visti i pareri espressi ai sensi dell'art.53 della legge 8.6.90 nr.142, come da foglio allegato;

- Ritenuto, quindi, di poter procedere in ordine alle controdeduzioni sulle osservazioni d'ufficio (Gruppo 15), nr.110, suddivise in nr.6 gruppi;

- Ravvisata l'opportunità di passare alla votazione sui singoli gruppi come di seguito indicato e riportato:

GRUPPO (15) - OSSERVAZIONI D'UFFICIO

- Osserv. n.110 - Il Capo dell'Ufficio Tecnico e Resp. Ufficio di Piano;

GRUPPO 1 - Errori cartografici e correzioni riferite allo stato di fatto;

5) In via Nagikata angolo via Tarroni (TAV.20/C) va eliminato il tratteggio della zona G dalla zona B con indicata la Tipologia a Villino (Tv) in quanto errore cartografico.

6) Nella zona dell'Ospedale (TAV.20/C) va eliminata una parte di tratteggio della zona A (angolo in alto a sinistra) per la zona F e va indicato come edificio "nero" (di valore storico-architettonico) la palazzina del laboratorio analisi in quanto trattasi di errori cartografici; va eliminato il perimetro del Piano di Recupero in quanto trattasi di unica proprietà già pubblica e soggetta a progetto unitario.

14) In via Borse, a lato della P.zza Generale Primieri (TAV.19/C) manca una parte di retinatura della zona B per errore cartografico.

15) Nel prolungamento di via Giovanni XXIII (TAV.19/C) è stato erroneamente riportata una parte di retinatura di zona G nella strada.

21) In via 8 Marzo (TAV.24/C) va aggiunta una parte di retinatura della zona B per errore cartografico.

31) Sempre in via Passetto (TAV.19) dovrà essere indicata come "nera" (di valore storico-architettonico) la Casa Monti anche se entro zona G, in quanto errore cartografico.

32) La curva di via Passetto di fronte alla Casa Monti (TAV.19) dovrà essere rettificata e disegnata come da stato di fatto, errore cartografico.

36) In via Reale, (TAV.20) all'attacco fra la retinatura della scala 1:5000 con il limite della tavola 1:2000 manca una parte della strada esistente, in quanto errore cartografico.

42) A Filo, nella zona residenziale, (TAV.4) va corretto il perimetro del PEEP, a causa di un errore cartografico nella restituzione, eliminando le definizioni di Tv dalla zona B interessata.

47) A Menate (TAV.2-6) l'area interessata dall'edificio del mulino, già zona D1 del piano vigente, non è stata riportata come zona artigianale esistente per un errore cartografico.

52) A Longastrino, nella zona PEEP (TAV.6) va corretto il perimetro a causa di un errore cartografico nella restituzione.

7) Nella zona B tra via Verdi e via Bixio (TAV.20/C) con indicata tipologia a corte (Tc) esiste già un edificio e pertanto va eliminata tale previsione tipologica dal piano.

9) In via Reale, a lato del Consorzio agrario (TAV.20/C) va eliminata la casa "nera" in quanto demolita prima dell'adozione della Variante Generale in oggetto, non risultando dal precedente piano, come immobile vincolato.

11) In Piazza 2 Agosto, angolo via Nagikata (TAV.20/C) va eliminata l'indicazione di ...

edificio a blocco con destinazione mista terziaria-commerciale-residenziale.

13) In via Umbria e nella lottizzazione di via Pasi (TAV.19/C-23/C) vanno individuati gli edifici di valore storico lunghi e stretti, un tempo affacciatisi su via Borse.

16) In via Stefani (TAV.20/C) sono state inserite due case di civile abitazione entro il perimetro di un PPIP tendente all'eliminazione degli edifici esistenti come incompatibili con la zona; pertanto non sembra opportuno far rientrare nel P.A. i due edifici che invece sono compatibili con la zona B circostante.

20) In fondo alla traversa di C.so Garibaldi, prima di via Argelli, (TAV.24/C) va eliminato l'asterisco ("*") in quanto l'area risulta essere l'area verde della lottizzazione convenzionata riguardante la suddetta traversa.

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Presenti nr.22 - Votanti nr.22

Con voti unanimi favorevoli espressi nei modi e con le formalità di legge.

D E L I B E R A

- di accogliere le osservazioni di cui al Gruppo nr.1 - Errori cartografici e correzioni riferite allo stato di fatto, come in premessa formulate;

Esce il Cons.Cesti Donata - Presenti nr.21

----- GRUPPO 2 - Adeguamenti della viabilità :

22) In via Borse, tra via Tranvia e via Verdi (TAV.23/C-24/C) esiste un lotto di terreno di circa 10 m. di larghezza ove è impossibile edificare, mentre risulterebbe opportuno prevedere una strada di accesso alla lottizzazione retrostante, risultando il prolungamento della via 4 Novembre.

24) Nell'area a nord-ovest di via Carraretto Venturi (TAV.24/C) è stato previsto un viale alberato che parte dall'attraversamento del F. Senio fino a C.so Garibaldi e le aree libere limitrofe sono state indicate come zona B. Si reputa opportuno prevedere innanzi tutto la perimetrazione di un comparto soggetto a Piano Attuativo, vista la mancanza dell'urbanizzazione primaria e la particolare conformazione dell'area libera. Inoltre tale viale alberato non può essere riferito ad un ponte carrabile, bensì ad un attraversamento pedonale-ciclabile del F. Senio. Pertanto la definizione della viabilità a terra dovrà essere riferita alla "ricucitura" dei percorsi dell'isolato in questione.

28) A seguito dello studio di fattibilità del tracciato della "Variante" alla S.P. Stroppata, come nuovo asse di scorrimento veloce tra Fusignano e la Variante alla SS.16 (TAV.14-19) presentato dall'Amministrazione Comunale di Fusignano, poichè la

in oggetto con le seguenti modifiche: eliminazione della fascia di rispetto stradale nell'ampliamento della zona artigianale lato di via Borse e incrocio con la stessa; eliminazione degli svincoli sulla via Reale e del sovrappasso ferroviario di previsione; eliminazione del tracciato con relative fasce di rispetto della strada di collegamento fra la via Raspona e la via Passetto; riduzione della zona D2 soggetta a Piano attuativo, al lato sud della Variante alla SS.16, dallo svincolo con la S.P. Raspona e la suddetta previsione della "Variante" alla S.P. Stroppata.

38) Nell'angolo ineditato fra la via Murri e via Fratelli Cervi (TAV.190/C) sembra opportuno prevedere un piano attuativo che permetta di realizzare il prolungamento di via Cattaneo su via Murri e lo sbocco della via Orioli, prevedendo altresì il prolungamento della zona a servizi a lato di via Cattaneo. Tale piano attuativo dovrà prevedere, data l'alta incidenza delle urbanizzazioni, delle destinazioni d'uso prevalentemente terziarie e commerciali.

40) Nella zona di Case Selvatiche (TAV.3) manca il proseguimento del tracciato della variante alla SS.16 interessante l'attraversamento del Fiume Reno e gli svincoli sulla S.P. Filo-Longastrino, facenti parte del 2° Tratto del progetto della Variante alla SS.16 redatto dall'Amministrazione Provinciale di Ferrara.

43) A Filo, nella zona residenziale, (TAV.4) va riconfermata la dotazione di servizi prevista dal vigente PRG, anche rispetto alla necessità di prevedere l'adeguamento della viabilità della frazione nel rispetto dei principi stabiliti da questa Variante generale, ovvero la realizzazione di una strada come "confine", "limite", rispetto al territorio agricolo. Pertanto andrà realizzata con la continuità prevista già dal Piano vigente, una "circonvallazione" costituita, ad est della via Rondello, dal prolungamento della via Bellettini, che ritorna sulla via Filo, dopo aver collegato anche la via Liverani, oggi a fondo cieco. Inoltre a lato della strada andrà prevista una fascia di verde alberato che sottolinea il "confine" con la zona agricola.

45) A Mulino di Filo, nell'area dell'insediamento produttivo della fornace della ditta CoopCostruttori di Argenta (TAV.4) vista la previsione di realizzazione della traversa congiungente la S.P. Filo-Longastrino, per evitare l'attraversamento della suddetta zona andrà eliminata la previsione di strada pubblica a favore della zona industriale e artigianale esistente D3.

49) Come a Filo, anche a Longastrino (vedi n.43) (TAV.6) andrà prevista la delimitazione della frazione, ad ovest, con una "circonvallazione" costituita da una strada, con a lato una fascia di verde alberato.

51) A Longastrino, nel P.A. a sud, ove si prevede lo sbocco della strada di "circonvallazione" sulla via Bassa, a lato del cimitero, (TAV.6) va prevista la modifica dell'immissione della suddetta strada, in relazione alla possibilità di collegarsi anche alla S.P. Filo-Longastrino nel Comune di Argenta.

- Su tutte le osservazioni, eccezion fatta per la nr.49,
 - Presenti nr.21 - Votanti nr.21
- Con voti unanimi favorevoli espressi nei modi e con le formalità di legge,

D E L I B E R A

di accogliere le osservazioni di cui al Gruppo 2 - Adeguamenti della viabilità - come in premessa formulate.

Sulla nr.49 sentiti gli interventi dei cons. Pasquali-Baldini-Maioli-progettista arc. Casavecchiaomissis

- Presenti nr.21 Votanti nr.20 Astenuti nr.1 (Baldini)
- Con voti favorevoli nr.20 espressi nei modi e con le formalità di legge,

D E L I B E R A

- di accogliere l'osservazione nr.49 - gruppo 2 - come in premessa formulata.

----- GRUPPO 3 - Adeguamento alle previsioni degli strumenti urbanistici sovracomunali e alle varianti al vigente PRG

18) In C.so Garibaldi (TAV.24/C) va indicata come zona G e non zona B la Scuola Materna "Samaritani", essendo un servizio scolastico (Ss).

12) In via Galimberti (TAV.19/C) va spostato il perimetro del PPIPu relativo all'area sportiva per individuare esattamente l'area di pertinenza dell'edificio a destinazione ricettiva (Albergo) e spostando la zona F in favore della zona B.

19) In via Roma (TAV.24/C) va inserita la variante specifica che è stata approvata per l'area della MARINI S.p.A. con delibera consiliare n.28 del 18.2.1991.

25) Nei centri abitati di B.go Fratti e B.go Cavallotti (TAV.20), vigendo la norma dell'art.19 delle Norme Tecniche del Piano Territoriale Paesistico Regionale (zone azzurre) non sono possibili ampliamenti delle zone B del PRG vigente, pertanto vanno escluse le zone B nuove che questa Variante Generale ha inserito, e vanno riproposte le zone B precedenti se modificate.

26) In via Raspona (TAV.19-20) va inserita la variante specifica che è stata approvata per l'area della PARMASOLE con delibera consiliare n.28 del 18.02.1991.

27) Nella zona della PARMASOLE va prevista la destinazione di Zona industriale e artigianale esistente (D3) per le aree di proprietà della ditta, già utilizzate attualmente a scopo produttivo (per esempio parcheggio e viabilità interna) e con zonizzazione D1 (di completamento) del PRG vigente.

29) La previsione della zona industriale-artigianale di espansione D4 prevista a nord della ferrovia oltre lo stabilimento della ditta Parmasole (TAV.19-20) motivata dalla previsione di viabilità

collegante via Raspona con via Passetto, per le motivazioni espresse dal punto 28), ovvero per l'eliminazione di suddetta strada, portano a considerare che tale zona vada ricollocata, come nel PRG vigente, a lato della S.P. Raspona e a nord dello stabilimento Parmasole, indicando un perimetro di Piano attuativo delle dimensioni sostanzialmente uguali a quanto previsto dal piano vigente per quella zona.

39) Per la zona a confine con il Comune di Argenta, interessata dal "paleovalveo" del Po di Primario (TAV. 2-3-4-5-6) il Piano Territoriale Paesistico Regionale individua una zona, denominata dei "dossi di pianura" normata dall'art.22 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano stesso. Va pertanto riportata tale delimitazione in questa Variante.

41) A Filo, lo stabilimento ex-C.O.R. (TAV.4), che è stato inserito in un Piano attuativo, tendente a trasformare la zona da produttiva a residenziale-commerciale, attornata da aree per attrezzature e servizi pubblici (verde e parcheggi), è attualmente stato riattivato alla originaria destinazione di frigo per la frutta dalla ditta ZANI. Sembra pertanto opportuno ritornare alla precedente destinazione ad area artigianale-industriale esistente D3 (già di completamento D1). Inoltre l'immissione della strada di previsione a sud dello stabilimento su via Rondello dovrà leggermente deviare da quella prevista in quanto non esiste il passaggio fra gli edifici esistenti di nuova costruzione.

46) Per quanto attiene alla definizione cartografica delle zone B nei centri posti a confine con il Comune di Argenta (Case Selvatiche, Menate, Castiglione di Longastrino) (TAV.3-1-2-6-) andranno definite esattamente quelle esistenti nel piano vigente (situazione consolidata delle case urbane in territorio agricolo), in quanto gli eventuali cambiamenti sono frutto di errori cartografici.

54) Nella area interessata dal corso del Canale dei Mulini di Fusignano (TAV.13-18-22) dovrà essere riportata la delimitazione di cui all'art.19 del Piano Territoriale Paesistico Regionale, relative alle "zone azzurre".

55) In riferimento alla variante specifica di cui alla delibera consiliare n.110 del 22.5.89 per l'adeguamento della variante generale all'art.33 della L.R.47/78 e successive modifiche, che individua le zone di tutela idraulica, vanno riportate le zone agricole di difficile scolo come indicate dalla cartografia allegata alla suddetta delibera.

56) In riferimento alla delibera consiliare n.73 del 13.4.89 di approvazione dell'ampliamento della discarica consortile, (TAV.18) nella zona delle Bresciane, va riportata, come zona F, la parte interessata dal comparto della discarica di nuova realizzazione.

57) In riferimento alla variante specifica di individuazione dell'area sportiva per il motocross nella zona Dana (TAV.18) va riportata, come zona F, con le specifiche norme da prevedere per tale struttura sportiva, la parte interessata già individuata.

- Presenti nr.21 - Votanti nr.21

Con voti unanimi favorevoli espressi nei modi e con le formalità di legge,

D E L I B E R A

- di accogliere le osservazioni di cui al gruppo nr. 3 -
Adeguamento alle previsioni degli strumenti urbanistici
sovracomunali e alle varianti al vigente PRG - come in premessa
formulate.

GRUPPO 4 - Adeguamenti alle mutate esigenze dell'Amministrazione:

2) Per il Mercato Coperto in C.so Matteotti (TAV.20/C) è previsto dall'Amministrazione il cambio di destinazione d'uso da pubblico a privato, per cui va eliminata la zona G con l'indicazione dei Servizi Pubblici (Sp) per la destinazione commerciale Zona D1 entro un Progetto Unitario da approvare da parte dell'Amministrazione comunale.

10) In riferimento alla normativa delle Zone soggette a convenzione, contraddistinte con un "*" nelle tavole del centro, non risulta possibile gestire quanto ipotizzato nella fase del Progetto preliminare della Variante Generale, ovvero la possibilità di scambiare le aree, in mq. di superficie e non monetizzate, necessarie ai servizi pubblici, verde e parcheggi, tra una parte ed un'altra entro il quartiere corrispondente. Pertanto va eliminata tale disposizione non supportabile dalla attuale mancanza di leggi sul regime dei suoli urbani regolante esattamente il valore degli stessi.

23) Il cimitero del Capoluogo (TAV.20) necessita nel prossimo futuro di un ampliamento, per cui è necessario prevedere, oltre alla definizione della fascia di rispetto mancante dalle tavole, anche la previsione di ml.100 di estensione nella direzione sud-est.

30) In via Passetto, angolo via Reale (TAV.19), l'edificio delle ex-scuole elementari, ora trasferite, dovrà essere alienato dall'Amministrazione comunale e pertanto la destinazione dovrà passare da zona G (per servizi scolastici) a zona B (residenziale).

33) Gli edifici di fronte alla Casa Monti, dall'altro lato di via Passetto (TAV.19), dovranno essere indicati come di valore storico con indicazione del lotto di pertinenza e non come zona G in quanto non sono di proprietà pubblica e non rivestono sufficiente interesse per una loro acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale.

35) La zona in Destra Senio da via Reale fino alla Ferrovia, essendo tra l'altro oggetto di numerose osservazioni, si propone di trattarla complessivamente con un Piano Attutivo pubblico (PPITP) che tenga conto complessivamente del rapporto fra attività

rispetto alle previsioni di "Porta d'accesso" alla città, risultante dagli obiettivi che la Variante Generale si prefigge, e nell'ambito delle previsioni di sviluppo derivanti dalla Variante alla SS.16 - E.55.

37) L'area a verde pubblico, fra viale degli Orsini e via Ravenna (TAV.19/C), destinata già a parco dell'educazione stradale, va mantenuta come unica area G e vanno eliminate le indicazioni di Tv della zona B.

34) In via Reale, a fianco del frigo della ditta Minguzzi, (TAV.19) dove le tavole riportano zona bianca, va prevista una zona G per riservare un futuro accesso alla zona retrostante, attualmente agricola di salvaguardia.

44) A Filo in via Rondello, (TAV.4) nell'area interessata dall'insediamento della ditta CEDAL, dovrà essere previsto un ampliamento entro i limiti stabiliti del 15% per gli insediamenti produttivi esistenti.

50) A Longastrino nel P.A. centrale, comprendente anche l'edificio delle scuole elementari (TAV.6), dovrà essere modificato il perimetro escludendo un edificio esistente facente parte della lottizzazione di via Macrelli. Inoltre la retinatura di zona G entro il perimetro non è corretta per l'eccessivo dimensionamento degli standard urbanistici. L'intervento da prevedere, di iniziativa privata, dovrà pertanto tendere alla realizzazione della quantità di spazi e attrezzature pubbliche a servizio della frazione, integrate con la presenza di esercizi commerciali e uffici, ed eventualmente anche residenza.

53) Per omogeneizzare le disparità di trattamento delle zona a confine con il Comune di Argenta per quanto attiene alla normativa urbanistico-edilizia, si propone, preso atto della normativa vigente o adottata dall'altro Comune, di integrare una norma transitoria, in attesa di una precisa ricognizione di tutte le situazioni esistenti, in cui valgano per le stesse proprietà ricadenti nei due comuni, le norme del comune ove ricade la maggior parte del lotto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su tutte le osservazioni eccezion fatta per la n. 44

- Presenti nr.21 - Votanti nr.21

Con voti unanimi favorevoli espressi nei modi e con le formalità di legge,

D E L I B E R A

- di accogliere le osservazioni eccezione fatta per la nr.44, di cui al gruppo 4 - Adeguamenti alle mutate esigenze dell'Amministrazione - come in premessa formulate.

Sulla nr.44 - Sentiti gli interventi dei cons.Pasquali - Vecchi - Sindaco omissis

- Presenti nr. 21 - Votanti nr.19 Astenuti nr.2 (Vecchi - Minguzzi) Contrari nr.2 (Pasquali - Contessi)

Con voti favorevoli nr.17 espressi nei modi e con le formalità di legge

DELIBERA

- di accogliere l'osservazione nr.44 di cui al gruppo 4 -
Adeguamenti alle mutate esigenze dell'Amministrazione come in
premessa formulata.

GRUPPO 5- Adeguamenti e miglioramenti agli obiettivi della Variante Generale adottata :

1) La zona del Fiume Senio che attraversa il Capoluogo (TAV. 20/C e 24/C), è stata indicata come "Parco Fluviale", comprendendo anche gli argini a partire dal piede degli stessi, va pertanto retinata come Zona F (Area per servizi pubblici a scala urbana e territoriale) con la simbologia di delimitazione di Piano Attuativo di iniziativa pubblica (PPIPu).

3) Per gli edifici di Corso Matteotti e P.za Gramsci (TAV.20/C) indicati con la delimitazione del massimo ingombro con altezza massima H 12 (ml.) non risulta indicato il perimetro del progetto unitario comprendente anche la parte retrostante retinata come edifici incompatibili con le destinazioni di piano. Inoltre l'altezza massima relativa ad un intervento tendente ad aumentare la densità dovrebbe essere ml.15.

4) L'edificio dell'ex "Senior" (TAV.20/C) va evidenziato con la retinatura di edificio incompatibile con le destinazioni di piano; vanno individuati due comparti soggetti a P.A., anziché uno solo, per l'omogeneità delle proprietà coinvolte; va eliminato il Piano di Recupero degli edifici "neri" su via Reale, prevedendo invece dei singoli progetti unitari.

8) Nella zona fra via 4 Novembre e via Margotti, prospiciente via Verdi (TAV.20/C) entro il P.A. è indicata una Tipologia a corte (Tc), ma sembra sia più opportuno, per la conformazione del lotto e per le destinazioni d'uso ammissibili per tale area, una tipologia a blocco (To) con la continuazione della tipologia a villino (Tv) propria dell'isolato in questione.

17) In via Bertoni, presso il Circolo Tennis, (TAV.24/C) è stato previsto l'allargamento della zona G, per verde attrezzato per lo sport, anche su una metà dell'edificio limitrofo, destinato a frigorifero. Sembra opportuno ricomprendere la zona limitrofa entro un progetto unitario dove indicare se l'immobile possa essere interamente recuperato o demolito.

48) A Longastrino al lato nord delle scuole medie (TAV.6) va modificato il perimetro del Piano attuativo in quanto non si è tenuto conto di un edificio esistente, non riportato dalla cartografia. Inoltre nel suddetto P.A. va anche prevista la particolare tipologia della "casa-bottega", come prevista dallo schema preliminare della Variante Generale, che consente di integrare le attività di artigianato di servizio con la residenza.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su tutte le osservazioni, eccezion fatta per la n. 3

Con voti unanimi favorevoli espressi nei modi e con le formalità di legge,

D E L I B E R A

- di accogliere le osservazioni eccezione fatta per la nr.3 di cui al gruppo 5 - Adeguamenti e miglioramenti agli obiettivi della Variante Generale adottata - come in premessa formulate.

Sulla nr.3 - Sentiti gli interventi dei cons. Pasquali - Vecchi - Baldini-Maioli-progettista arch. Casavecchia omissis
- Presenti nr. 21 - Votanti nr.21 Contrari nr.4 (Vecchi e Minguzzi Pasquali - Contessi)
Con voti favorevoli nr.17 espressi nei modi e con le formalità di legge,

D E L I B E R A

- di accogliere l'osservazione nr.3 di cui al gruppo 5 - Adeguamenti e miglioramenti agli obiettivi della Variante Generale adottata.

GRUPPO 6 - Adeguamenti alla normativa :

58) Nell'art.1 - eliminare - penultimo comma:

"In caso di non corrispondenza tra la base digitalizzata e la base aerofotogrammetrica della Carta Tecnica Regionale, fa comunque testo la CTR."

59) Nell'art.1 - integrare - dopo ultimo comma:

"Laddove i confini di zona si sovrappongono con i confini catastali del lotto, se non vi sia perfetta coincidenza, valgono i confini catastali alla data di adozione della presente Variante Generale (19.3.1990)."

60) Nell'art.5 - integrare - nel paragrafo Su, nel primo comma entro parentesi, dopo "...scale esterne":
" a servizio dei piani oltre il primo".

61) Nell'art.5 - sostituire - nel paragrafo Su, nel secondo comma lettera d):
"ml.1,80" anzichè "ml.1,50".

62) Nell'art.5 - sostituire - nel paragrafo Sa, nel primo comma:
"...non oltre 10 Km" anzichè "non oltre 5 km".

63) Nell'art.5 - eliminare - nel paragrafo H, nel primo comma:
"... (marciapiede, strada, terreno)".

64) Nell'art.7 - integrare - alla fine il seguente comma:

"Tcb = Tipo casa-bottega

E' caratterizzato da un edificio singolo o abbinato in cui il piano terra ospita un'attività artigianale compatibile con la residenza e di pertinenza di proprietà del titolare della

65) Nell'art.10 - integrare - nel primo comma, dopo "...delle presenti norme":
" ..e gli indici della allegata Tabella.
E' consentita l'attuazione dei Piani attuativi per sub-comparti."

66) Nell'art.15 - integrare - il titolo dell'articolo con:
" - Piani di recupero degli insediamenti abusivi."

67) Nell'art.15 - eliminare - il quinto paragrafo intero:
" I piani predisposti devono rispettare le prescrizioni riportate nelle tavole di PRG e delle presenti norme per gli edifici e le aree comprese nella zona di recupero."

68) Nell'art.15 - integrare - dopo l'ultimo comma il seguente comma:

" I Piani di Recupero degli insediamenti abusivi sono redatti, ai sensi dell'art.29 della L.28.2.1985 n.47 e successive modificazioni, dai privati all'interno di comparti contenenti costruzioni ad uso servizi per le quali si renda necessario un adeguamento statico, estetico, funzionale. Detti Piani potranno contenere anche proprietà senza opere abusive, consentendo quote di edificazione, sempre di servizi delle abitazioni, compatibili agli indici di zona, nell'ambito degli allineamenti e delle edificazioni a confine. La validità dei suddetti Piani sarà di 3 anni, limite entro cui dovranno essere presentate le domande di autorizzazione e/o concessione edilizia."

69) Nell'art.17 - sostituire - nel secondo comma la frase "...all'interno del perimetro di quartiere in cui viene attuato il P.A." con:
"all'interno del perimetro in cui viene attuato il P.A. e/o della zona (quartiere, frazione, borgo)."

70) Nell'art.17 - eliminare - l'intero quinto comma:
"Nei P.A. di nuovo impianto relativi agli insediamenti residenziali, le aree da cedere, oltre a quelle destinate alla viabilità, non possono essere inferiori a mq.18,00 per ogni abitante convenzionale insediabile."

71) Nell'art.18 - integrare - dopo il primo comma il seguente comma:

"E' comunque facoltà dei privati proporre P.U. di dimensioni maggiori di quelli previsti o non previsti nelle planimetrie, qualora la complessità dell'intervento renda opportuna l'adozione di questo strumento."

72) Nell'art.18 - eliminare - completamente i commi secondo, terzo, quarto e quinto:

" Il progetto unitario, di iniziativa pubblica o privata, definisce i modi di utilizzo delle aree interne al perimetro, con identificazione delle S1, delle S2 e delle modalità di attuazione di dette opere di urbanizzazione.

Esso inoltre precisa l'aspetto formale dell'intervento e le destinazioni d'uso e può essere accompagnato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione col Comune in relazione al tipo di impegni previsti.

Il Comune, prima dell'approvazione, porta a conoscenza dei

Il progetto unitario è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale."

73) Nell'art.38 - sostituire - nel titolo dell'articolo "Zone A" con "Zone B0 - Zone residenziali di valore", sostituendo tutte le volte che successivamente si trova "zona A" con :
"zona B0".

74) Nell'art.38 - sostituire - nel paragrafo Destinazioni d'uso non ammesse la frase "...con più di 10 addetti" con:
"... con più di 20 addetti"

75) Nell'art.38 - eliminare - nel paragrafo Prescrizioni sulle destinazioni d'uso l'intero terzo comma:
"Le destinazioni d'uso di cui ai punti precedenti ed eventuali cambi di destinazione sono ammesse purchè compatibili con i caratteri architettonici, funzionali e distributivi dell'edificio e/o del complesso."

76) Nell'art.38 - integrare - nel paragrafo Categorie di intervento negli edifici ordinari, dopo la frase "variazione della destinazione d'uso" con:
"nuova edificazione solo nei casi specificamente previsti da apposito perimetro e/o dai Piani di Recupero."

77) Nell'art.38 - sostituire - nel paragrafo Prescrizioni di zona nel primo comma la frase "Nelle zone A valgono in ogni caso le seguenti disposizioni:" con:
"Nelle zone B0 valgono, in assenza dei Piani di Recupero, le seguenti disposizioni:"

78) Nell'art.38 - integrare - nel paragrafo Prescrizioni di zona nel primo comma lettera e) con la frase:
"può essere autorizzata l'eliminazione delle piante di specie non autoctone."

79) Nell'art.38 - eliminare - nel paragrafo Prescrizioni di zona nel primo comma lettera f) la frase:
"..verificatisi dopo l'adozione del presente PRG"

80) Nell'art.39 - integrare - nel paragrafo Destinazioni d'uso ammesse secondo comma dopo la frase "con esclusione delle attività rumorose" con:
"(ai sensi del D.P.C.M. 1.3.1991)"

81) Nell'art.39 - eliminare - nel paragrafo Indici e parametri le frasi , dopo "Distacco minimo dai confini" :
"salvo allineamenti con edifici esistenti
e dopo "Distacco minimo tra edifici m.10,00" :
"salvo i casi di edifici preesistenti per i quali si confermano gli attuali distacchi."

82) Nell'art.39 - integrare - nel paragrafo Indici e parametri dopo "Distacco minimo tra edifici m.10,00", nella successiva riga:
"Distacco minimo tra corpi distinti all'interno del medesimo lotto = V1."

presentato dai confinanti" con :

"..sulla base di un progetto unitario preventivo presentato congiuntamente dai confinanti"

84) Nell'art.39 - integrare - nel paragrafo Indici e parametri dopo il terzo comma i seguenti quattro commi:

" Negli ampliamenti potrà essere mantenuta la distanza preesistente da altri fabbricati e/o dai confini, operando sul prolungamento dei lati, e comunque entro i limiti del Codice Civile.

Nelle sopraelevazioni, nei casi in cui gli interventi non superino l'altezza di ml.7,50, è ammessa l'edificazione nel rispetto dei distacchi minimi preesistenti, e comunque delle norme del Codice Civile.

Nel caso di lotti inedificati confinanti con edifici a distanza inferiore a ml.5,00 dai confini, è ammessa una distanza minima dai confini di ml.3,00 e di ml.6,00 dagli edifici.

Per gli edifici ad uso autorimessa privata di altezza inferiore a ml.3,00 è ammesso un distacco di ml.3,00 dai confini.

85) Nell'art.39 - eliminare - nel paragrafo Tipologie ammesse la frase :

"..e/o le tipologie individuate nelle tavole di PRG."

86) Nell'art.39 - eliminare - nel paragrafo Prescrizioni di zona l'intero quarto comma:

" Nelle zone B individuate nelle tavole di P.R.G. con apposita simbologia (*) l'intervento diretto è subordinato alla stipula di una convenzione."

87) Nell'art.40 - sostituire - nel paragrafo Indici e parametri

"It=1,00 mc/mq" con :

"It = 1,50 mc/mq"

88) Negli artt.42-43-44-45 relativi alle zone D1-D2-D3-D4 - scambiare - nel paragrafo Destinazioni d'uso ammesse il comma secondo con il terzo, anticipando pertanto :

" Sono ammessi pubblici esercizi, nel rispetto delle previsioni del Piano dei pubblici esercizi."

Poi - sostituire - il nuovo terzo comma "E' ammessa, con un massimo di mq.150 di Su, l'abitazione ad uso del custode e/o del titolare dell'azienda." con:

" E' ammessa, per ogni attività insediata, con un massimo di mq.150 di Su, l'abitazione ad uso del custode e/o del titolare."

89) Negli artt.44-45 relativi alle zone D3-D4 - integrare - nel paragrafo Destinazioni d'uso ammesse dopo "..attività di commercializzazione di propri prodotti" la frase :

"... commercializzazione di prodotti industriali."

90) Negli artt.44-45 relativi alle zone D3-D4 - sostituire - nel paragrafo Indici e parametri "Uf=0,50 mq/mq" con :

"Uf = 0,60 mq/mq"

91) Nell'art.47 - sostituire - nel paragrafo Indici e parametri al quinto comma la frase "... (If) complessiva non superiore a 2,00

to virtuale di mq.400."

Nell'art.47 - integrare - i seguenti commi, derivanti
l'approvazione dell'ultima variante specifica del vigente PRG,
paragrafo Prescrizioni di zona :

Per la destinazione di cui al punto g) è ammesso il cambio di
tinazione d'uso solo per gli edifici rurali di valore storico-
hitettonico-tipologico oppure no, non più funzionali
'attività agricola, esistenti alla data del 28.12.1978 e che
sentino una tipologia edilizia prevalentemente residenziale per
seguenti destinazioni :

bitazioni civili;

ttività turistico-residenziali;

ttività ricreative e pubblici esercizi.

Per gli edifici rurali che presentano una tipologia
valentemente non residenziale, come stalle, depositi attrezzi,
nili, magazzini agricoli, ecc., non sono ammessi i cambi di
tinazione d'uso di cui al comma precedente.

Per gli immobili di cui al comma precedente nei casi in cui
lgano funzioni di pertinenze e/o servizi dell'edificio
ncipale , a tipologia prevalentemente residenziale, è ammesso
cambio di destinazione d'uso da servizi rurali a servizi
l'abitazione.

Per gli edifici di cui al 1° comma la superficie asservita al
bricato, e stralciata dal fondo, non può essere inferiore
l'area cortilizia di pertinenza individuata dalle mappe
astali e superiore a mq.5.000. Rimane comunque gravante sul
do originario il vincolo sull'utilizzazione edificatoria.

Per i fabbricati non soggetti a vincolo sono ammessi gli
serventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro
isanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia.

Sono ammessi ampliamenti di superficie utile solo per
adeguamento dei servizi igienico-sanitari e per l'inserimento di
pianti tecnologici, purchè all'interno dell'immobile esistente,
za aumento di volume.

Per gli interventi edilizi relativi agli edifici rurali di
lore storico-architettonico-tipologico vale la normativa di cui
successivo art.49.

L'accertamento della condizione della mancanza di legame alla
zione agricola dovrà essere determinato, in sede di Commissione
asultiva Agricola (o Commissione Edilizia Integrata) sulla base
i seguenti documenti da presentare all'atto della richiesta da
i ne ha titolo:

Certificato di Residenza del proprietario;

Atto di sostitutivo di notorietà attestante lo stato di

abbandono del fabbricato;

Certificato storico catastale;

Tipo di frazionamento, qualora il fabbricato sia stato
stralciato

dal fondo principale;

Fotografie dell'edificio.

L'istruttoria della pratica dovrà essere completata da una
lazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, comprovante lo stato di
bandono dell'edificio.

Il suddetto cambio di destinazione d'uso comporta, quale atto
ministrativo, il rilascio della concessione edilizia onerosa, da
chiedersi anteriormente all'effettiva utilizzazione dello
ificio "

lotto virtuale di mq.400."

92) Nell'art.47 - integrare - i seguenti commi, derivanti dall'approvazione dell'ultima variante specifica del vigente PRG, nel paragrafo Prescrizioni di zona :

" Per la destinazione di cui al punto g) è ammesso il cambio di destinazione d'uso solo per gli edifici rurali di valore storico-architettonico-tipologico oppure no, non più funzionali all'attività agricola, esistenti alla data del 28.12.1978 e che presentino una tipologia edilizia prevalentemente residenziale per le seguenti destinazioni :

- abitazioni civili;
- attività turistico-residenziali;
- attività ricreative e pubblici esercizi.

Per gli edifici rurali che presentino una tipologia prevalentemente non residenziale, come stalle, depositi attrezzi, fienili, magazzini agricoli, ecc., non sono ammessi i cambi di destinazione d'uso di cui al comma precedente.

Per gli immobili di cui al comma precedente nei casi in cui svolgano funzioni di pertinenze e/o servizi dell'edificio principale , a tipologia prevalentemente residenziale, è ammesso il cambio di destinazione d'uso da servizi rurali a servizi dell'abitazione.

Per gli edifici di cui al 1° comma la superficie asservita al fabbricato, e stralciata dal fondo, non può essere inferiore all'area cortilizia di pertinenza individuata dalle mappe catastali e superiore a mq.5.000. Rimane comunque gravante sul fondo originario il vincolo sull'utilizzazione edificatoria.

Per i fabbricati non soggetti a vincolo sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia.

Sono ammessi ampliamenti di superficie utile solo per l'adeguamento dei servizi igienico-sanitari e per l'inserimento di impianti tecnologici, purchè all'interno dell'immobile esistente, senza aumento di volume.

Per gli interventi edilizi relativi agli edifici rurali di valore storico-architettonico-tipologico vale la normativa di cui al successivo art.49.

L'accertamento della condizione della mancanza di legame alla funzione agricola dovrà essere determinato, in sede di Commissione Consultiva Agricola (o Commissione Edilizia Integrata) sulla base dei seguenti documenti da presentare all'atto della richiesta da chi ne ha titolo:

- Certificato di Residenza del proprietario;
- Atto di sostitutivo di notorietà attestante lo stato di abbandono del fabbricato;
- Certificato storico catastale;
- Tipo di frazionamento, qualora il fabbricato sia stato stralciato dal fondo principale;
- Fotografie dell'edificio.

L'istruttoria della pratica dovrà essere completata da una relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, comprovante lo stato di abbandono dell'edificio.

Il suddetto cambio di destinazione d'uso comporta, quale atto amministrativo, il rilascio della concessione edilizia onerosa, da richiedersi anteriormente all'effettiva utilizzazione dello edificio."

93) Nell'art.48 - integrare - nel paragrafo Destinazioni d'uso

quanto segue, in riferimento all'art.47:

consentite esclusivamente:

abitazioni rurali per gli operatori e imprenditori
piccoli così come previsto dall'art.40 della Legge Regionale
dicembre 1978 n.47 e successive modificazioni;
ricoveri per macchine, attrezzature e prodotti agricoli;
strutture per floricoltura e orticoltura;
commercializzazione e/o trasformazione dei propri prodotti
ricoli;

agriturismo;

abitazioni civili, attività turistico residenziali,
attività ricreative e pubblici esercizi, esclusivamente per
edifici non connessi alla attività agricola o slegati dalla
produttività del fondo."

all'art.48 - integrare - nel paragrafo Modalità di intervento
ve, prima di "intervento diretto" la frase :
di Sviluppo Aziendale e Interaziendale di cui alla Legge
del 5 maggio 1977, n. 18,"

all'art.48 - integrare -, come per le zone E1 di cui
all'art.47, dopo il paragrafo Modalità di intervento attuative,
invece paragrafo:
e parametri

l'ampliamento di abitazioni rurali di cui al punto a) delle
azioni d'uso ammesse:

a) incrementabile di 50 mq. "una tantum" ;

l'ampliamento di fabbricati ad uso non abitativo di cui al
c) delle destinazioni d'uso ammesse:

a) incrementabile di 200 mq. "una tantum".

deroga agli indici di cui ai punti precedenti si interviene
piano di Sviluppo Aziendale, cioè ai sensi dell'art.40 della
Legge Regionale 7 dicembre 1978, n.47 e successive modificazioni.

gli edifici di cui ai punti precedenti si dovranno
rispettare inoltre i seguenti parametri:

7,50 per le abitazioni

tacco minimo tra edifici V1.

tacco minimo dai confini m. 10,00."

all'art.48 - integrare - il paragrafo Prescrizioni di zona
per le zone E1 di cui all'art.47.

a inserito un nuovo art.50 relativo alle "Zone E3 - Zone
a difficile scolo" come con la stessa disciplina
all'art.48 riguardante le Zone agricole di salvaguardia.

all'art.51 - integrare - al paragrafo 2) Aree per impianti
vi alla fine il seguente comma :
consentita , con un massimo di 150 mq. di Su, la costruzione
abitazione ad uso del custode."

all'art.52 - sostituire - al paragrafo 2) Fasce di rispetto
alle e ferroviarie, il sesto comma con il seguente:
inoltre consentita per le abitazioni civili esistenti
all'interno della fascia di rispetto la demolizione con
costruzione al di fuori della fascia di rispetto nei limiti di

inserito un ultimo articolo riguardante le Norme
ie con i seguenti commi:
tesa dell'approvazione del nuovo Regolamento Comunale
per gli edifici in cui è previsto il restauro
co, gli interventi si attuano anche in deroga al vigente
to Comunale d'Igiene.

esa del trasferimento delle attività produttive esistenti
2 ricompresa fra la via Reale, via Destra Senio, Ferrovia
Naviglio, è consentito, previa presentazione di un Piano
ppo aziendale, un ampliamento "una tantum" pari al 20%
. esistente alla data di adozione della presente Variante

i edifici posti sul confine tra il Comune di Alfonsine e
Argenta, in attesa di una specifica normativa unificata
e norme del Comune sotto cui ricade la prevalenza della
catastale."

i propone di a c c o g l i e r e
seguenti motivi:

chè l'Amministrazione ha valutato le richieste fatte come
ive del Piano adottato, anche a seguito della correzione
cartografici, inserimento di definizioni di dettaglio
ti, considerazioni di ordine gestionale delle ipotesi di
variazioni intervenute a seguito di nuovi strumenti
si sovracomunali e programmi di altri Enti (Comuni
i e Provincia);

ito

IL CONSIGLIO COMUNALE

ati nr.21 - Votanti nr.21

oti unanimi favorevoli espressi per alzata di mano;

DELIBERA

ogliere le osservazioni di cui al gruppo 6 - Adeguamenti
ativa - come in premessa formulate.

dare atto che gli interventi dei consiglieri e del
ca, arch. Casavecchia, indicati all'interno del
ento, saranno debitamente trascritti dalla registrazione
ti agli atti.

* * * * *

OGGETTO: *Prerequisito trattativa punto v.d.g. 29.11.31 relativo a:
Esame ed approvazione delle innovazioni presentate dal Va
niente Generale del P.R.G. adottata con delibera di CC. 30 del
15/3/30*

Visto si esprime parere ~~sfavorevole~~ favorevole in ordine alla regolarità
tecnica del presente atto.

IL RESP. DEL SERVIZIO

Visto si esprime parere ~~sfavorevole~~ favorevole in ordine alla regolarità
contabile del presente atto.
Si attesta, inoltre, la relativa copertura finanziaria e
l'avvenuta assunzione dell'impegno di spesa.

IL RESP. DI RAGIONERIA

Visto si esprime parere ~~sfavorevole~~ favorevole in merito al presente atto
per quanto riguarda il profilo di legittimità.



SECRETARIO GENERALE

Il presente verbale, letto ed approvato viene sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE

Natalina Menghetti

Il Consigliere Anziano
Torricelli Giovanni

Il Segretario Generale
Dr. Coppita Ottavio

Si certifica che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 47, 1° comma, Legge 142/90.

dal 5 FEB. 1992

al 19.2.92

Il Segretario Generale

Visto ai sensi dell'art. 55, 5° comma, Legge 142/90

Il Ragioniere Capo

COMITATO REGIONALE CONTROLLO - Sezione Autonoma Prov.le Ravenna

Prot.n. 646

Controllata senza rilievi ai sensi dell'art. 46, Legge 8.6.90 nr. 142 nella seduta del 19.2.92

IL PRESIDENTE W. Moguani

Ravenna, addi 19.2.92

p.c.c. IL SEGRETARIO

R. Capicci

VER.

OGGE

di
Muni

dell
Com

n. 14
stra

Fatt

CON

N.

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
1
12
13
14
15

Assi

Sind

Ottav

inter

dichi

dell'

Savin