

# 7' **COMUNE S. AGATA SUL SANTERNO RA**

all. 5

B

GIUNTA DELLA  
REGIONE EMILIA ROMAGNA

Allegato <sup>5</sup> alla deliberazione  
della Giunta in data 9-12-71

IL SEGRETARIO  
E. Lorenzi

IL PRESIDENTE  
M. Rossi



Per conforme  
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

## **NORME DI ATTUAZIONE**

# **PRG**

arch. g. rustichelli  
arch. dott. Giuseppe Rustichelli  
ordine degli architetti di Roma  
e del Lazio - albo n. 621  
wnt. L. L.

Adottato con deliberazione Consiliare N. 30  
Protocollo N. 932 del 29/marzo 1973

ALLEGATO n.2 alla deliberazione consiliare n.54 bis del 15.4.1975  
prot. n.1674

IL SINDACO  
L. L.



IL SEGRETARIO COMUNALE  
L. L.

## INDICE PER ARTICOLI

### CAPITOLO 1° = NORME GENERALI

art. 1	Funzione del P.R.G.	pag.	1
art. 2	Attuazione del P.R.G.	"	1
art. 3	Esecuzione del P.R.G.	"	1
art. 4	Patto d'obbligo	"	2

### CAPITOLO II° NORME DI FABBRICAZIONE

art. 5	Classificazione delle zone	"	3
art. 6	Classificazione delle aree	"	3
art. 7	Riferimenti per la fabbricazione		4

### CAPITOLO III° = NORME TRANSITORIE

art. 8	Disciplina transitoria delle aree del centro antico	pag.	5
art. 9	Disciplina transitoria per aree agricole	pag.	5 9
art. 10	Disciplina transitoria delle convenzioni precedenti l'ado- zione del P.R.G.	"	6 14

### CAPITOLO IV° = NORME DI COORDINAMENTO

art. 11	Primo programma di attuazione	"	6 15
art. 12	Testo e norme tecniche del patto d'obbligo	"	6
art. 13	Documenti P.R.G.	"	7



## CAPITOLO I° = NORME GENERALI

art. 1 - Funzione del Piano Regolatore Generale (PRG)

Il PRG. è il programma generale che il Consiglio Comunale stabilisce per conformare il territorio Comunale alle esigenze della dimora, della produzione e della cultura. Il P.R.G. distingue il territorio in parti secondo la utilizzazione stabilita ed indica, in termini generali, le opere che vi saranno eseguite, precisando lo scopo e l'ubicazione.

art. 2 = Attuazione del PRG.

Il Consiglio Comunale delibera i programmi annuali o poliennali di attuazione del PRG, contemporaneamente ai bilanci di previsione.

I programmi di attuazione indicano i piani esecutivi previsti dall'art. 3/b e 3/c che il Comune adotterà o approverà, i servizi pubblici e sociali che progetterà o costruirà, i piani finanziari ed i termini relativi al compimento delle opere stabilite.

art. 3 = Esecuzione del PRG.

Ai fini dell'esecuzione del PRG. come previsto dalla Legge 1942/1150 modificata dalla Legge 1967/765, il territorio Comunale si distingue in categorie secondo le seguenti procedure di approvazione delle licenze di costruzione (LdC)

- a/ istanza dei legittimati, secondo il Regolamento Edilizio ( IdL)
- b/ piani particolareggiati (PRP), di iniziativa comunale, secondo gli art. 13-14-15-16-17-18 delle leggi citate o della legge 1962/167 da adottare nei termini dei programmi di attuazione in cui sono inclusi.



- c/ piani convenzionali (PCO) di iniziativa dei legittimati, secondo l'art. 28 della Legge 1942/1150 modificato dalla Legge 1967/765, da presentare nella forma dei patti d'obbligo di cui all'articolo seguente, prima dello scadere dei sei mesi dal termine del programma di attuazione in cui sono stati inclusi.

Trascorso il termine, il Consiglio Comunale, in carenza di iniziativa dei legittimati, ha facoltà di imporre, sugli immobili compresi nei programmi indicati alla lettera precedente.

art. 4 = Patto d'obbligo

Il patto d'obbligo, alla cui stipulazione sono subordinate le LdC delle aree soggette ai piani secondo l'art. 3/c, è un atto convenzionale, redatto in forma pubblica tra il Comune ed i legittimati, trascritto a spese di questi presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Il patto d'obbligo deve stabilire fra l'altro:

- a/ modi e tempi per eseguire il piano di iniziativa e per la concessione delle LdC.
- b/ specie e qualità dei lavori
- c/ condizioni e termini per la libera disponibilità a favore dell'Amministrazione Comunale del suolo destinato alle opere di urbanizzazione e delle delle opere medesime.
- d/ oneri assunti dalle parti e durata del patto;
- e/ garanzia dei privati a favore dell'Amministrazione comunale.

Sono allegati al patto d'obbligo:

- 1/ il piano esecutivo previsto dall'art. 3/c nel quale deve essere determinato, per analogia almeno quanto



descritto dall'art.13 della Legge 1942/1150

- 2/ i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione richieste dall'Amministrazione Comunale.

Il testo ufficiale del patto d'obbligo e le norme tecniche per la costruzione delle opere di urbanizzazione sono stabiliti secondo l'art.10

## CAPITOLO II° NORME DI FABBRICAZIONE

### art. 5 Classificazione delle zone

Il territorio comunale è suddiviso, secondo le funzioni previste dal PRG, nelle seguenti zone di :

- 5.1 centro antico, delimitata secondo il disegno A4 di cui all'art.13
- 5.2 residenza, riservata alle abitazioni e servizi pubblici sociali e commerciali relativi, nonché a magazzini, depositi ed attività di piccoli artigiani, purchè tutti innocui per l'igiene pubblica.
- 5.3 produzione, riservata alle attività produttive e distributive di tutti i settori pubblici e sociali relativi.
- 5.4 interesse pubblico, riservate a tutte le opere di utilità generale o pubblica ed ai servizi relativi, nonché da assoggettare a servitù per la protezione dei valori naturali od artistici dell'ambiente.
- Ciascuna zona è composta di aree classificate secondo l'art.6

### art.6 Classificazione delle aree

Il terreno comunale è suddiviso nelle aree di :

- 6.1 trasformazione ( R ) nelle quali l'attività edilizia prevalente sostituisce parzialmente o totalmente fabbricati esistenti.



- 6.2 saturazione ( S ) nelle quali l'attività edilizia prevalente utilizza superfici residue della edificazione esistente.
- 6.3 Espansione ( E ) nelle quali l'attività edilizia prevalente utilizza superfici non edificate prima dell'approvazione del PRG.
- 6.4 agricole ( A ) riservata agli impianti per la coltivazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e per lo sfruttamento di cave e di miniere ed alle abitazioni per l'insediamento degli addetti all'agricoltura che risiedono sul fondo, con lotto minimo da mq. 30.000 a mq. 50.000,=
- 6.5 artigianali (AR ) riservate alle industrie non nocive per l'igiene ed alle abitazioni degli imprenditori.
- 6.6 industriali( IN ) riservato agli impianti per la produzione industriale ed alle abitazioni degli addetti ai servizi di sicurezza e custodia.
- 6/7 interesse generale-pubblica utilità o uso pubblico (PU) nelle quali le attività edilizia sono riservate a servizi pubblici sociali e commerciali, tenuto conto degli interessi preminenti della collettività o dei valori naturali ed artistici dell'ambiente
- 6.8 non edificabili (NE ) di uso pubblico o privato, nelle quali è ammesso soltanto l'opera di restauro e mantenimento dei valori artistici e naturali dello ambiente.

art.7 Riferimenti per la fabbricazione

Le procedure per le concessioni delle LdC, i limiti geometrici di edificazione ed i segni di riconoscimento topografici di ciascuna delle aree elencate nell'art.6 sono definiti nella tabella allegata, salvo quanto stabilito nelle norme transitorie, art 8-9-10



## CAPITOLO III° NORME TRANSITORIE

art.8-Disciplina transitoria delle aree urbano antico saranno concesse prima dell'adozione del PRG.a condizione che le opere relative:

- A. non insistano su aree adiacenti i perimetri delle piazze,i Corsi Vittorio Emanuele II° - Via Marconi - Via Cairoli - Via Cavour - Via Mazzini Piazza Umberto I° e le traverse di queste per tutta la lunghezza.
- B. non provochino attività nocive all'igiene pubblica
- C. non siano causa di congestione alla circolazione dei veicoli
- d. non eccedano il volume delle opere preesistenti sull'aream medesima.
- E. la Commissione Edilizia abbia espresso un giudizio esplicito sull'effetto estetico della nuova opera nell'ambiente architettonico preesistente.
- F. abbiano almeno uno degli scopi seguenti:
  - a/ restauro improrogabile di dissesto accertato che minacci la incolumità pubblica o l'integrità di opere di interesse storico o ambientale.
  - b/ risanamento degli edifici o dei suoli che pregiudichino l'igiene pubblica.
  - c/ ricostruzione,in caso di collabenza accertata che minacci la incolumità pubblica.

Gli scarichi nei canali,corsi d'acqua e fognature,non sono ammessi per tutte quelle attività industriali ed artigiane (vedi classificazione 6/5 e 6/6 delle presenti norme) che possono produrre inquinamenti nocivi.Pertanto sono consentiti gli scarichi suddetti,solo previa preventiva depurazione delle acque secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficio Sanitario.



Per le attività che producono fumi,devranno essere disposti idonei impianti di depurazione secondo le disposizioni che,di volta in volta,saranno impartite dallo Ufficio Sanitario.

Il Consiglio Comunale adotterà il P.R.G. del centro antico,come definito dall'Art.5/1;entro 13 mesi dalla adozione del P/R.G.

art. 9 Discipline per le aree agricole

Nelle aree agricole,dalla data di adozione del P.R.G.e con deliberazione consigliare di preroga,sone concesse LdC.di abitazioni unifamigliari per addetti al l'agricoltura (vedi lotti minimi)

Le zone agricole sone destinate unicamente all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura,alle attività di trasformazione dei predetti agricoltori,agli allevamenti industriali e a tutte le altre attività settecitate:

- a/ Costruzioni a servizio dirette dell'agricoltura:  
fabbricati rurali quali:fabbricati di uso residenziale rurale,stalle,percili,silos,serbatoi idrici,ricoveri per macchine agricole,ecc.
- b/ allevamenti industriali
- c/ stabilimenti adibiti alla conservazione e trasformazione dei predetti agricoltori,stabilimenti per la pilatura e le altre lavorazioni di cereali e legumi.
- d/ stabilimenti per la lavorazione del latte
- e/ stabilimenti per la lavorazione di vini e mosti e di concentrati;
- f/ depositi di macchine agricole e di associazioni e cooperative agricole
- g/ officine per le sole riparazioni delle macchine agricole ;



h/ costruzioni per industrie estrattive e cave nonché per attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento, in loco, di riserve del sottosuolo, sempre che tali costruzioni ed attività non prevechino problemi di traffico, non alterino zone di particolare interesse panoramico, storico-ambientale, di singolarità geologica e modifichino il sistema idrogeologico delle acque superficiali e profonde.

Le sopradette costruzioni connesse a cave, le cave stesse, nonché tutte le attività estrattive non soggette a concessione mineraria, le escavazioni per la formazione di pozzi e, in generale, i movimenti di terra di qualsiasi natura, debbono essere sottoposti ad autorizzazione dell'Amministrazione Comunale (Licenza comunale) rilasciata in seguito ad una indagine idrogeologica redatta da tecnico laureato abilitato nelle apposite discipline, che garantisca la salvaguardia del patrimonio forestale, agricolo, paesaggistico, idrogeologico superficiale e profondo.

- L'Amministrazione Comunale potrà richiedere, per la realizzazione di nuovi impianti e di insediamenti di notevoli dimensioni, un progetto generale da sottoporre a preventivo parere della Commissione Edilizia.
- Gli interventi relativi alle attività delle lettere b, c, d, e, f, g, h, dovranno essere preventivamente autorizzati al fine di una loro localizzazione urbanistica ottimale secondo le direttrici di sviluppo del P.R.G.
- Gli scarichi nei canali, corsi d'acqua e fognature non sono ammessi per le attività di cui alla lettera b, ma debbono essere predisposti pozzi statici a vuotatura periodica, secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficio Sanitario



Per le restanti attività di cui alle lettere : c, d, e, f, g, h, sono consentiti gli scarichi suddetti solo previa preventiva depurazione delle acque secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficio Sanitario.

Per le attività che producono fumi, dovranno essere predisposti idonei impianti di depurazione secondo le disposizioni che, di volta in volta, saranno impartite dall'Ufficio Sanitario.

- Nei casi in cui non sia previsto dal P.R.G. apposite zone di rispetto, le costruzioni osserveranno i seguenti distacchi dal ciglio stradale adottando, come disposizione di ciglio stradale l'Art. 2 del D.M. del 1/4/1968

- per le autostrade	ml. 60,00
- per le strade principali e primarie	ml. 40,00
- per le strade secondarie	ml. 30,00
- per le strade locali ed interne	ml. 20,00

Qualora non fosse identificata sull'apposita cartografia del P.R.G. la categoria di una strada, si applicano le disposizioni del D.M. 1/4/1968

Per gli incroci si applicano le particolari disposizioni di legge.

- EDIFICI DI PARTICOLARE PREGIO STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE, esistenti nella zona agricola:  
è ammesso unicamente il restauro conservativo
- EDIFICI PRIVI DI PARTICOLARE PREGIO STORICO-ARTISTICO AMBIENTALE = ESISTENTI NELLE ZONE AGRICOLE
- A/ AMPLIAMENTO : è concesso, una-tantum, pari al 20% della superficie utile di ogni destinazione d'uso secondo le seguenti modalità:
  - Per gli edifici di cui alla lettera a/ :



AD USO RESIDENZIALE: se esistenti alla data di adozione del P.R.G. sempre che non sia già stato utilizzato dopo tale data. Qualora la superficie utile abitativa sia minore o uguale al mq. 110 è concesso un ampliamento fino ad un massimo di mq. 135

- i/ Edifici esistenti ad uso residenziale con una superficie di terreno accorpato di proprietà :  
da un minimo di mq. 30.000 ad un massimo di mq. 50.000
- è concesso demolire e ricostruire - La ricostruzione, con un indice dello 0,003 della superficie utile, è concessa alle costruzioni precedenti l'adozione del P.R.G. sempre che non sia già stato realizzato un ampliamento dopo tale data.
- In caso che il fondo sia condotto da più di un nucleo familiare, è concesso un ampliamento pari al 20% della superficie utile.

- ii/ Edifici ad uso residenziale con una superficie di terreno accorpato di proprietà maggiore a mq. 50.000
- è concesso demolire e ricostruire sulla base degli indici dell'Art. 9/A seguente .

- iii/ Edifici ad uso servizi : è concesso demolire e ricostruire con un ampliamento pari al 20% della superficie utile

- Edifici di cui alle lettere: b, c, d, e, f, g, h,
- è concessa demolire e ricostruire sulla base degli indici dell'Art. 9/A seguente:

Il frazionamento riguardante una proprietà su cui insiste un edificio, sarà valido ai fini del rilascio di licenza edilizia soltanto se verrà riservata ai fabbricati esistenti una superficie di terreno di mq. 30.000, ai fini del rilascio delle licenze edilizie sarà inoltre necessario che entrambe le unità pede-



rali scaturite dal frazionamento, presentino caratteri di organicità e possibilità di razionale sfruttamento ai fini della produzione agricola.

Gli edifici esistenti in zona agricola e destinati ad attività artigianali e piccoli industriali e per tanto non compresi fra quelle previste dal presente articolo, possono essere ampliati fino ad un massimo di S.U. non superiore a 0,6 mc/mq. applicate nel lotte di pertinenza frazionate e regitate antecedentemente il 29/3/1973 data di adozione del presente P.R.G.

- Il richiedente il nulla-esta edilizie e il nuovo in testatario, dovrà risultare proprietario, da regite notarile registrate, dell'intera superfice minima di intervento prescritta.
- L'altezza massima delle singole fronti delle costruzioni consentite nelle zone agricole, non può essere superiore a ml.8,50 (esclusi: silos, serbatoi idrici, ecc)

art. 9/A      ZONE AGRICOLE    =    NUOVE COSTRUZIONI

In queste zone possono essere localizzate le attività di cui alle lettere: a, b, c, d, e, f, g, h, dell'Art. 9.

1/ ABITAZIONI COLONICHE

- dovranno essere armonizzate con il paesaggio
  - si applicano i seguenti indici:
- a/ Indice di Utilizzazione fondiaria totale :  $U_f$ .
- $U_f = 0,009 \text{ mq/mq.}$  di cui un massimo di:
- $U_f = 0,0030 \text{ mq/mq.}$  come superficie abitativa
- b/ superficie minima di intervento =  $S_m =$  da 30 a 50.000mq.
- c/ indice visuale libera  $V_l = 2$
- d/ nell'edificio destinato ad abitazione possono essere compresi locali di servizio destinati soltanto a



garage, servizi tecnici e cantine ad uso familiare nella misura non superiore al 35% della superficie utile abitativa, con altezza non superiore a ml. 2,20

e/ I locali di servizio, esclusi quelli di cui al punto precedente, debbono essere realizzati in uno o più edifici separati dall'edificio principale destinato ad abitazione.

2/ Per le attività di cui alle lettere: b, c, d, e, h,

a/ Uf. = 0,30 mq/mq.

b/ Sm. = 10.000, =mq.

c/ Vl. = 2

I fabbricati degli allevamenti industriali debbono distare, in linea d'aria, ml. 1000 dal più vicino centro o nucleo abitato e ml. 300 dagli edifici esistenti aventi diverse destinazioni.

3/ Per le attività di cui alla lettera f,

a/ Uf. = 0,20 mq/mq.

b/ Sm. = 5.000 mq.

c/ Vl. = 2

4/ Per le attività di cui alla lettera g,

a/ Uf. = 0,15 mq/mq.

b/ Sm. = 5.000 mq.

c/ Vl. = 2

art. 10 - Disciplina transitoria delle convenzioni precedenti l'adozione del P.R.G.

Entro due anni dalla data di approvazione del P.R.G. le lettizzazioni che siano in contrasto con esse o ne pregiudichino l'attuazione ordinaria secondo l'art. 2, debbono essere confermate alle norme del P.R.G. che disciplinano la concessione di LdC. sulle aree relative.

Nell'anno successivo alla data di approvazione del

P.R.G. i legittimari hanno facoltà di presentare piani convenzionali, secondo l'art. 3C. sulle aree in questione.

Trascorso tale termine, in carenza di piani consensuali di iniziativa dei legittimati ed entro il secondo anno dalla data di adozione del P.R.G., il Consiglio Comunale adotterà piani particolareggiati secondo l'art. 3/b

art. 11 - Documenti del P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale è composto dei seguenti documenti:

- 1/ Planimetria 1:25.000 dello stato attuale del territorio comunale, con quadre di unione.
- 2/ Planimetria 1:10.000 dello stato attuale del territorio comunale
- 3/ Planimetria 1:2.000 dello stato attuale del centro urbano
- 4/ Planaltimetria 1:2.000 del P.R.G. del territorio comunale
- 5/ Schemi su-regionali 1 / 100.000
- 6/ Schema comunale 1 : 10.000
- 7/ Tabella fabbricazione ed abbreviazioni



TABELLA ABBREVIAZIONI

P.R.G.	=	Piano Regolatore Generale
IdL	=	Istanza dei Legittimati
PRP	=	Piani Particolareggiati di iniziativa comunale
LdC	=	Licenza di costruzione
PCO	=	Piani Convenzionali di iniziativa legittimati
R	=	Trasformazione
S	=	Saturazione
E	=	Espansione
A	=	Agricole
AR	=	Artigianali
IN	=	Industriali
PU	=	Pubblica Utilità - Uso Pubblico
NE	=	Non Edificabili

Disciplina transitoria aree agricole

Uf	=	Indice di Utilizzazione Fondiaria
Sm.	=	Superficie minima di intervento
Vl.	=	Indice visuale libera
SU.	=	Superficie Utile
A.	=	superficie effettiva asservita alla costruzione