

delib. n. 17



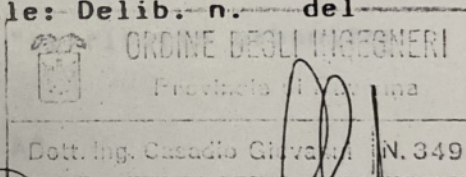
COMUNE DI BAGNARA DI ROMAGNA

P.R.G.

REVISIONE GENERALE 1983

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- Adozione del Consiglio Comunale in data 19/9/1983 delib.n.66
- Controdeduzioni del Consiglio Comunale: Delib. n. del
- Tecnico incaricato: Ing. G.CASADIO
- Sindaco: *Muccinelli*
- Segretario Comunale: *Muccinelli*



GIUNTA DELLA  
REGIONE EMILIA ROMAGNA

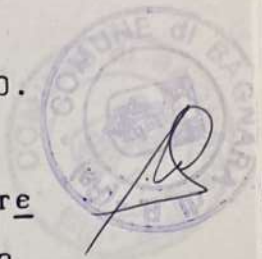
Allegato **14** alla deliberazione  
della Giunta n. **3535** in  
data **31 LUG. 1986**

IL SEGRETARIO

IL PRESIDENTE







1444; a tal fine le costruzioni preesistenti e il terreno di pertinenza cortiliva, di estensione comunque non superiore a 25 ml., per ogni lato, oltre la proiezione del fabbricato principale (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.

A tal fine di salvaguardare la sede stradale, deve essere rispettata, comunque, una distanza minima dalla stessa 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 almeno 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.

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

### ART.8 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

Tenuto conto delle disposizioni di Legge in materia (possibilità di esonero per il Comune di Bagnara di Romagna) non si fa riferimento, per il momento, alla procedura redazionale e alle competenze corrispondenti.

Per l'attuazione delle zone di espansione ("C"



e "D<sub>2</sub>") la Amm.Com.le, comunque, si avvale degli Artt. 22 e 25 della L.Reg. 7/12/77 n.47 e succ.modif., al fine di valutare l'opportunità temporale degli interventi proposti.

#### ART.9 - STRUMENTI E ATTI DI ATTUAZIONE

Definiti e regolati dai Titt. V e VI della L. Reg. 7/12/78 n.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, regolate e applicate come nei casi previsti dalle leggi in materia:

- 9) la "autorizzazione ad eseguire";
- 10) la "auto-relazione per opere interne" (così come attualmente possibile secondo l'art.26 della L. 28.2.85 n.47 e success. aggiornamenti).

### 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 de





limitato dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità e i lotti interclusi.

Sono quindi, di norma, escluse le aree di "espansione" nei confronti delle quali però allorché si sarà proceduto alla "urbanizzazione", anche per parti, queste entreranno nel primo aggiornamento 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), R1), R2), T1)..

#### ART.12 - ZONE DI TUTELA E DI RISPETTO

Secondo il combinato disposto della L.Reg.47/'78, art.33; della L.Naz.431/'84 e del "Piano stralcio Comprens.le", si individua la zona:

T1) - " di tutela lungo i corsi d'acqua " ;  
di larghezza rispettivamente : ml.150 dal limite demaniale del fiume Santerno e dalle sponde del C.E.R.; ml.20 dal limite della scarpata del Canale dei Molini; in queste fasce sono vietate nuove costruzioni, ad esclusione dei servizi tecnologici, mentre sono consentiti: manutenzioni e restauri in genere, ristrutturazioni, ampliamenti e sopraelevazioni, nei limiti consentiti dal successivo Art.17 ( zone "E").

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 STO-  
RICO

Sono consentite le varie destinazioni d'uso e le categorie di intervento attribuite secondo le tavole e la normativa specifiche di cui al Piano Particolareggiato adottato allo scopo con delibera del C.C. n.41 del 6/7/1983.

ART.14 - ZONE "B" -EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE  
RESIDENZIALE

Destinazioni d'uso ammesse:

- abitazioni residenziali o di ricettività pubblica e relativi servizi o accessori escluso stalle;
- servizi pubblici o di interesse collettivo ad integrazione di quelli previsti nelle zone F, locali per associazioni culturali, politiche, assistenziali e religiose;
- attività commerciali;
- attività artigianali con esclusione di attività nocive, dannose o con rumorosità sup. ai 60 db (misurata ai limiti delle pertinenze esclusive);
- uffici, agenzie o studi.

Modalità e interventi edilizi consentiti:





- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro in genere;
- demolizione senza o con ricostruzione, solo se "a norma";
- ristrutturazione in genere;
- nuova edificazione;
- ampliamento;
- sopraelevazione;
- variazione di destinazione d'uso nei limiti compatibili;
- attrezzatura del territorio;
- "auto-relazione" per opere interne.

Oltre all'ottemperanza di quanto previsto per dette zone dagli artt. 13, 35 e 37 della L.Reg. 7.12.78 n. 47 e succ. modiff., 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 al precedente Art. 7, 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, mentre la densità massima sarà:

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

Di questi 3 parametri, in sede di richiesta sarà consentito il rispetto di solo due degli stessi, a

scelta dei richiedenti.

Per la zona B2 e nel caso di lotti liberi 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 "Concessione Convenzionata" qualora l'intervento superi i 2.000 mc.

#### 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.Reg. n.47/78 e succ.modiff., tramite la quale l'A.C.le verificherà la più adeguata sistemazione specie in rapporto alle aree circostanti, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e alle caratteristiche costruttive degli interventi.

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

Destinazioni d'uso ammesse:

- abitazioni residenziali o di pubblica ricettività;
- servizi pubblici o locali di interesse collettivo, locali per associazioni culturali, politiche, assistenziali e religiose;



- 
- attività commerciali;
  - attività artigianali con esclusione di attività nocive, dannose o con rumorosità sup. ai 60 db. (misurata ai limiti delle pertinenze esclusive);
  - uffici, agenzie o studi.

Interventi edilizi consentiti:

- nuova edificazione;
- ampliamento;
- sopraelevazione;
- variazione di destinazione d'uso;
- manutenzione ordinaria o straordinaria;
- ristrutturazione;
- attrezzatura del territorio;
- "auto-relazione" per opere interne.

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).

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

Destinazioni d'uso ammesse:

- attività artigianali produttive e attività legate al settore della piccola e media industria;
- attività artigianali e industriali di trasformazione e di conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
- attività relative alla commercializzazione di prodotti e/o dell'artigianato di servizio;
- servizi e uffici per le attività di cui sopra;
- attività ricettive e/o ricreative.



Interventi edilizi consentiti:

- nuova edificazione;
- ampliamento;
- sopraelevazione;
- variazione di destinazione d'uso (nei limiti compatibili);
- manutenzione ordinaria o straordinaria;
- ristrutturazione;
- attrezzatura del territorio;
- "auto-relazione" per opere interne.

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

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

Per ciascuna di queste è da rispettare il seg.:

- Rapporto di edificabilità del 100% ;
- Rapporto di copertura del 60% ;
- 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) l'intervento avverrà tramite concessione diretta o "Concessione Convenzionata" a seconda che comporti una superficie Praticabile inferiore o superiore a 800 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 accor





do "interno", possono articolarsi anche più unità produttive.

- Abbinata alla attività produttiva o commerciale o di servizio può essere ricavato un alloggio abitabile così regolato:

- Superf. utile abitabile: mq. 95;
- Superf. complessiva (S.c.): mq. 130;
- I locali al servizio dell'attività (Uffici, sala-mostra, ecc.) potranno essere ricavati anche nelle parti sottostanti l'abitazione, purché collegati anche con la parte produttiva e vincolati a far parte di questa.

ART. 17 - ZONE "E" - DESTINATE AD USI AGRICOLI (PREVALEN-  
TEMENTE

1) USI - A seconda delle particolari finalità a cui sono destinati si possono avere le seguenti destinazioni d'uso "normali" per: .

- a) case di abitazione per coltivatori della terra, per operatori ed imprenditori agricoli (soggetti di cui all'art. 40a) 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 ge-





stite in forma interaziendale, associata, cooperativa, consorziata ecc.

Nelle zone "E" sono inoltre presenti e regolamentati con le modalità di cui rispettivamente ai successivi commi 7), 8) e 9) del presente articolo le seguenti situazioni "particolari":

- e) fabbricati ad uso civile abitazione per soggetti non addetti all'agricoltura;
- f) fabbricati 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 infrastrutturale 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 di estensione, o anche solo nominali, purché non derivante da semplice Atto di successione.

Corrispondentemente gli interventi di "nuova edificazione" di cui all'art.4 - 0) 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



Ai fini edificabili è comunque consentito il solo am  
pliamento, anche ai fini abitativi, una tantum, del  
15% delle strutture esistenti.

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

gli edifici aventi caratteristica di bene culturale  
(secondo l'Art.40 - L.Reg.47/'48 e succ. modiff.) so  
no stati individuati nella tavola di Piano e diffe-  
renziati con apposita simbologia a seconda delle ca  
ratteristiche essenziali.

In particolare gli interventi edilizi praticabili do  
vranno essere conformi a quanto previsto dalle "Cate-  
gorie di intervento" di cui all'Art.36 della L.Reg.  
47/'78 e succ. modiff., 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 ri-  
lievi e analisi tipologiche in modo da consentire la  
comprensione dell'organismo edilizio e dell'interven-  
to proposto.

Solo per gli edifici di "valore ambientale" è possi-  
bile operare modesti ampliamenti (qualora siano pos-  
sibili secondo gli indici corrispondenti) purché non  
alterino la organicità e la congruità dell'interven-  
to originario.





E' prevista la possibile demolizione e ricostruzione di parti di edifici, secondo la configurazione plani volumetrica 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 poderale 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. modiff. corrispondono alla dotazione e attuazione (avvenuta o da realizzarsi) degli "standards urbanistici" previsti dall'Art.46 della citata L. Reg.

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.