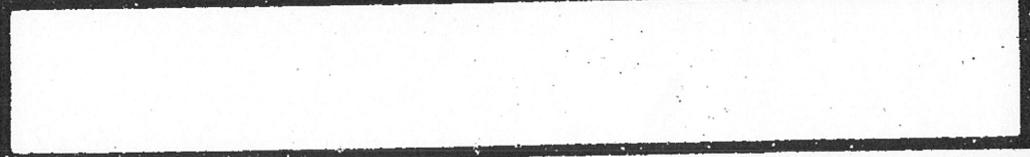


# COMUNE DI ARMUNGIA

**P  
U  
C**



**NORME  
D'ATTUAZIONE**

**PROGETTO:  
DOTT. ING. G. P. RASPANTI**

*G.P.R.*

DATA  
-- MAR. 1992

AGG.  
-- OTT. 2013

TAVOLA  
**C**

COMUNE DI ARMUNGIA

PIANO  
URBANISTICO COMUNALE

NORME DI ATTUAZIONE

REDATTORE:  
Dott. Ing. Gian Piero Raspanti

Marzo 1992

LEGENDA PER LA CARTOGRAFIA DEL  
PIANO URBANISTICO COMUNALE DEL  
COMUNE DI ARMUNGIA.

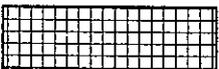
ZONA A RESIDENZIALE, APPARTENENTE ALL'ORGANISMO STORICO.  
Rispetto della qualità ambientale e tradizionale.



ZONA B RESIDENZIALE, DI COMPLETAMENTO.

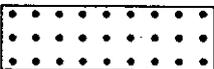


SOTTOZONA B1: Rispetto del permanente tessuto stradale e dei resi-  
dui di elementi tipologici e costruttivi originari.

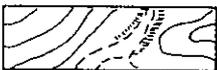


SOTTOZONA B2: Rispetto del residuo tessuto stradale originario.

ZONA C RESIDENZIALE, DI ESPANSIONE.



ZONA E AGRICOLA.



ZONA G

IMPIANTI PUBBLICI.



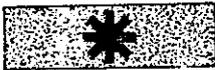
ZONA SR

SERVIZI CONNESSI CON LA RESIDENZA.



ZONA SR

SERVIZI SPECIALI IN EDIFICI DI INTERESSE STORICO O TRADIZIONALE.



ZONA SR

SERVIZI SPECIALI IN AREA D'INTERESSE ARCHEOLOGICO.

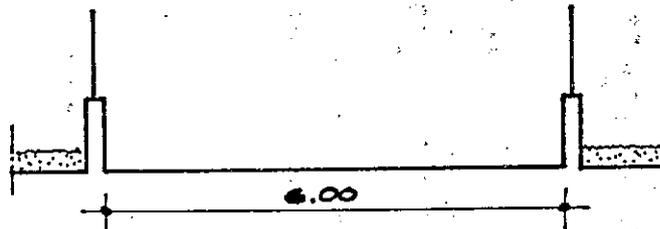


ZONA SR

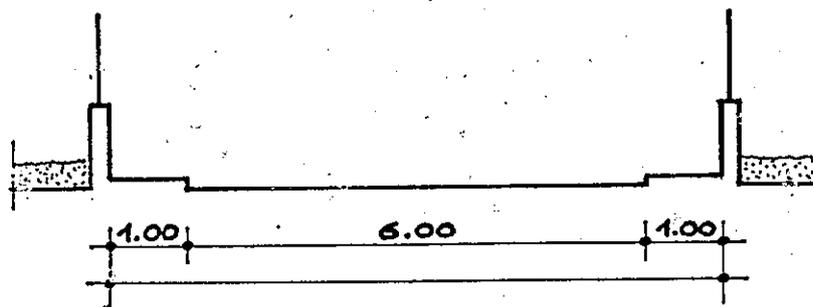
SERVIZI SPECIALI IN AREA D'INTERESSE PAESISTICO.



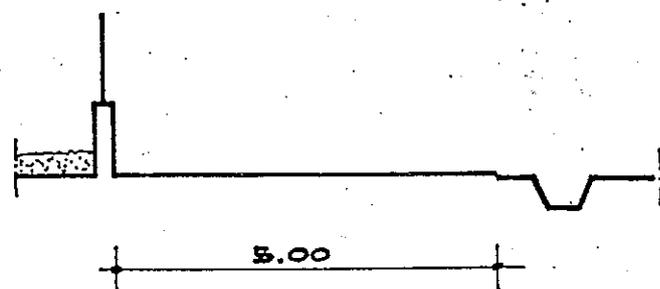
## SEZIONI STRADALI TIPO



INTERNA IN SOTTOZONA B1 E B2 E IN ZONA C



PRINCIPALE IN SOTTOZONA B2 E IN ZONA C



PERIMETRALE ESTERNA DI RACCORDO CON LA VIABILITA' AGRICOLA

Marzo 1992

COMUNE DI ARMUNGIA.  
NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE.

TITOLO PRIMO. NORME PRELIMINARI.

**Art.1 Oggetto delle Norme di Attuazione.**

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione già costruite, in corso di costruzione e da costruire nel territorio comunale, nonché le modifiche di destinazione d'uso nello stesso territorio, sono soggette alle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio, nelle cartografie e norme degli strumenti urbanistici vigenti e nelle presenti Norme di Attuazione, tutte facenti parte del Regolamento Edilizio.

Per quanto non specificato si applicano le disposizioni di legge in materia.

**Art.2 Termini convenzionali ricorrenti.**

Per definire significati, modi di misurazione e modi di applicazione relativi ai termini convenzionali ricorrenti nelle cartografie e nelle Norme di Attuazione, si fa riferimento all'articolo 31 (Termini convenzionali ricorrenti e modi di misurazione) del Regolamento Edilizio, quando non altrimenti specificato. I codici utilizzati per richiamare leggi, decreti, circolari e disposizioni varie sono interpretabili con i riferimenti contenuti nell'allegato allo stesso Regolamento Edilizio.

**Art.3 Zonizzazione. Disposizioni particolari.**

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone e sottozone omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 17 della L 765/67 e dell'articolo 5 della LR 45/89, nonché del DRAEL 2266/83. Le opere edilizie, le urbanizzazioni e le modifiche di destinazione sono assentite se conformi alle norme specifiche di ciascuna zona.

Nel caso di demolizione di fabbricati esistenti, nella ricostruzione si applicano le norme di zona.

3.1 Zona A. Residenziale, appartenente all'organismo storico. Rispetto della qualità ambientale e tradizionale.

3.2 Zona B. Residenziale, di completamento.

3.2.1 Sottozona B1. Rispetto del permanente tessuto stradale e dei residui di elementi tipologici e costruttivi originari.

3.2.2 Sottozona B2. Rispetto del residuo tessuto stradale originario.

Marzo 1992

- 3.3 Zona C. Residenziale, di espansione.
- 3.4 Zona E. Agricola.
- 3.5 Zona G. Impianti pubblici.
- 3.6 Zona SR. Servizi per la residenza: Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi.
- 3.7 ZONA SR. SERVIZI SPECIALI.
  - 3.7.1 In edifici di interesse storico o tradizionale.
  - 3.7.2 In area d'interesse archeologico.
  - 3.7.3 In area d'interesse paesistico.

TITOLO SECONDO.                    ZONE RESIDENZIALI.

Art.4            Disposizioni generali.

Le disposizioni di questo articolo si applicano in tutte le zone residenziali A, B e C, quando non sia diversamente specificato.

4.1            DESTINAZIONI D'USO RESIDENZIALI.

.LM 4.44cm

Abitazioni. Studi professionali. Botteghe per le attività artigianali non moleste, non pericolose e non inquinanti (parrucchiere, barbiere, calzolaio, sarto, ecc...). Negozi di prima ed immediata necessità, per la vendita dei generi di largo e generale consumo di cui alle tabelle prima, seconda, sesta e settima della L. 426/71, e servizi S connessi con tali destinazioni residenziali e caratterizzati da raggi di influenza appropriati all'accessibilità pedonale.

4.2            DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.

E' ammesso l'insediamento delle seguenti attività non residenziali, rispettando le eventuali condizioni specificate, per ogni zona, dalle norme.

4.2.1           Uffici, servizi di ristoro e ricettivi, sale di riunione e di spettacolo, servizi sanitari, servizi pubblici.

Laboratori non inquinanti, ma connessi con attività dirette di vendita, per la produzione e la vendita di beni rari e di artigianato locale caratteristico (pelletteria, ceramica, oreficeria, tappeti, ecc...), che richiedano superfici nette di pavimento non superiori a 100 metri quadrati. Le attività ammesse sono quelle dei settori indicati alla lettera c) dell'articolo 4 della legge 8 agosto 1985, n°443; fino all'emanazione del decreto di cui alla stessa lettera c), i settori sono quelli delle lavorazioni artistiche e tradizionali, e dell'abbigliamento su misura non compresi nel comma 4.1, riportati in allegato del decreto del Presidente della Repubblica dell'8 giugno 1964, n°537.

4.2.2           Attività commerciali: di deposito, che richiedano superfici nette di pavimento non superiori a 100 metri quadrati; di vendita, sia all'ingrosso che al dettaglio, che richiedano superfici di pavimento nette non superiori a 100 metri quadrati.

Laboratori non inquinanti, depositi e negozi per la produzione e la vendita di beni rari e di artigianato locale caratteristico (pelletteria, ceramica, oreficeria, tappeti, ecc...), che richiedano superfici nette di pavimento maggiori di quelle indicate al punto 4.2.1., ma minori complessivamente (negozi + laboratorio) di 200 metri quadrati, sono localizzabili nella zona B solo se regolati da piano urbanistico attuativo.

4.2.3           Le attività commerciali ammesse di deposito e di vendita che richiedano superfici nette di pavimento superiori a quelle indicate al punto 4.2.1., ma minori complessivamente (negozi + deposito) di 200 metri quadrati, sono insediabili, nelle zone B e C, se regolamentate da piani urbanistici attuativi.

4.2.4           Sono ammessi, limitatamente alle sottozone B2 con tracciati viari recenti, e alla zona C, laboratori artigianali che richiedano superfici nette di pavimento non superiori a cento metri quadrati, a condizione che sia evitata, anche con accorgimenti tecnici, qualsiasi molestia e impedimento per le attività residenziali e per

quelle abitative in particolare.

4.3 DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE.

Non è ammesso l'insediamento delle attività di produzione industriale e artigianale molesta; trasformazione di prodotti agricoli e di allevamento; assistenza ospedaliera; centri commerciali all'ingrosso e al dettaglio; mercati rionali; esercizi con superficie di vendita complessiva (deposito, più area di vendita, più eventuale laboratorio) superiore a 200 metri quadrati; ricovero ed allevamento di animali; deposito all'aperto.

4.4 INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI.

4.4.1 Manutenzione ordinaria. Manutenzione straordinaria. Restauro e risanamento conservativo. Modifiche di destinazione fra gli usi di cui al punto 4.1., propri di ogni sottozona, e quelli non residenziali ammessi. Opere interne.

4.5 SPAZI (S) PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITÀ COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO E A PARCHEGGI. ZONE SR.

4.5.1 Salvo quanto può essere più precisamente prescritto appresso per ciascuna zona e sottozona, per le attività residenziali di cui al punto 4.1 dovrà essere assicurata la dotazione minima di spazi SR, con esclusione delle sedi viarie, prevista nell'articolo 6 del DRAEL 2266/83.

Le dotazioni di legge per le zone A e B sono ampiamente assicurate con lo strumento urbanistico per mezzo di destinazioni d'uso assegnate ad aree di estensione commisurata ad un insediamento convenzionale di abitanti, individuate e comprese nella Zona SR. Questo insediamento corrisponde ad un indice di fabbricabilità fondiario pari a tre metri cubi per metro quadrato, considerando un carico di 100 mc/ab, ed è caratterizzato dalle sole attività residenziali di cui al punto 4.1.

L'insediamento delle destinazioni d'uso non residenziali ammesse in 4.2 o l'edificazione con indice di fabbricabilità fondiario maggiore di tre metri cubi a metro quadrato, è assentibile nelle predette zone solo se siano destinate a servizi le aree aggiuntive necessarie, anche con le modalità previste al punto 4.5.4

Nella zona SR può essere localizzato, in modo non differenziato, qualunque servizio fra quelli indicati all'articolo 6 del DRAEL 2266/83, fatta eccezione per le zone SR Servizi Speciali, alle quali il piano urbanistico comunale assegna destinazioni particolari, in accordo con la natura dei luoghi, accompagnate dalle speciali norme per l'edificazione di cui al comma 4.6.

4.5.2 Per le attività ammesse artigianali, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi non può essere inferiore al 10 per cento dell'intera superficie destinata a tali attività. Le attività di deposito sono equiparate ad attività commerciali, e per esse sono prescritte le dotazioni di cui al punto 4.5.3. Le superfici per i parcheggi d'uso pubblico sono localizzabili all'interno dei lotti, purché ne sia assicurata l'uso effettivo.

4.5.3 Per gli uffici e per le attività ammesse commerciali, a cento metri quadrati di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 metri quadrati di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Le superfici per i parcheggi d'uso pubblico sono localizzabili all'interno dei lotti, purché ne sia assicurata l'effettiva utilizzabilità.

4.5.4 Nella zona B, nel caso in cui uno strumento attuativo preveda un indice fondiario di fabbricabilità superiore a tre metri cubi per metro quadrato o destinazioni d'uso non residenziali, le dotazioni di servizi dovranno essere assicurate vincolando, con lo stesso strumento urbanistico di attuazione e nello stesso comparto

di intervento, quelle necessarie sia per il numero di abitanti eccedente l'inse-  
diamento convenzionale definito come nel punto A.5.1 (Zone SR) delle Norme e sia  
per le destinazioni d'uso non residenziali.

- 4.5.5 Per gli insediamenti di attività sopra indicati, nonché per le modifiche di desti-  
nazione d'uso senza opere, qualora i servizi non siano reperibili nel lotto di  
pertinenza, e purché la superficie richiesta non sia superiore a 80 metri quadra-  
ti, l'obbligo di assicurare la dotazione di aree per servizi può essere trasforma-  
to, sentita la Commissione Edilizia, in un corrispettivo monetario, determinato e  
periodicamente aggiornato dal Consiglio Comunale, destinato alla realizzazione di  
servizi pubblici. L'adempimento dell'obbligo è registrato in una convenzione da  
trascrivere nella Conservatoria dei Registri Immobiliari.

#### 4.6 SPAZI (S) PUBBLICI O RISER- VATI ALLE ATTIVITA' COLLET- TIVE, A VERDE PUBBLICO E A PARCHEGGI. ZONE SR. SERVIZI SPECIALI.

- 4.6.1 Gli edifici di interesse storico o tradizionale, destinati a servizi speciali, sa-  
ranno recuperati con progetti di manutenzione ordinaria o di risanamento conserva-  
tivo, e adibiti a sedi di associazioni o fondazioni con fini culturali, scientifi-  
ci e di divulgazione delle tradizioni locali (quali, ad esempio: musei, anche spe-  
cializzati; biblioteche; archivi storici; centri di documentazione; raccolte celebra-  
tive; sedi di mostre temporanee e permanenti). Non è consentita la demolizione o la  
ristrutturazione di tali edifici.

- 4.6.2 Non è consentita la realizzazione di servizi speciali in area d'interesse archeo-  
logico in assenza di un piano particolareggiato, o di un progetto dell'Amministra-  
zione comunale per la complessiva utilizzazione dell'area. Il piano, o il progetto,  
dovrà prevedere la compiuta sistemazione dell'intera zona d'intervento, l'eventua-  
le edificazione di nuovi fabbricati, con volume sostitutivo di quello degli immo-  
bili esistenti, dei quali è ammessa la demolizione. Il piano particolareggiato ed i  
progetti di attuazione dovranno essere concordati con la Soprintendenza ai beni  
archeologici.

- 4.6.3 Non è consentita la realizzazione di servizi speciali in area d'interesse paesi-  
stico in assenza di un piano particolareggiato, o di un progetto dell'Amministra-  
zione comunale per l'utilizzazione complessiva delle aree. Il piano, o il progetto,  
dovrà prevedere, per ciascuna area, la compiuta sistemazione dell'intera zona di  
intervento, l'eventuale realizzazione di fabbricati destinati a servizi di ristoro  
(bar, ristoranti, tavole calde), cui possono essere annesse, purché di dimensioni li-  
mitate, altre strutture di servizio relative a posti letto, nel numero massimo di  
venti, ed attività sportive e ricreative.

- 4.6.4 Nella edificazione dei fabbricati destinati ai servizi speciali dovranno essere  
strettamente rispettate le norme di cui all'articolo 5 relative alla zona A.

#### 4.7 PARCHEGGI PRIVATI.

- 4.7.1 Per la costruzione di nuovi edifici, per l'ampliamento, per la sopraelevazione, per  
il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione di edifici esistenti  
che comportino la modifica di destinazione da usi residenziali a quelli non resi-  
denziali ammessi, deve essere assicurata la dotazione di parcheggi stabilita  
all'articolo 18 della L. 765/67, come modificato dall'articolo 2 della L. 122/89, e  
dalle presenti Norme.

- 4.7.2 Per tali interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione,  
nonché di ampliamento e sopraelevazione dei fabbricati esistenti nella zona  
A, nonché per le modifiche di destinazione d'uso senza opere, qualora i parcheggi  
non siano reperibili nel lotto di pertinenza, purché né eccedenti il numero di  
quattro posti auto né bisognevoli di una superficie superiore a 100 metri quadra-

ti, l'obbligo di assicurare la dotazione di aree per la sosta privata di autoveicoli può essere trasformato, sentita la Commissione Edilizia, in un corrispettivo monetario, determinato e periodicamente aggiornato dal Consiglio Comunale, destinato alla realizzazione di parcheggi pubblici. L'adempimento dell'obbligo è registrato in una convenzione da trascrivere nella Conservatoria dei Registri Immobiliari.

4.7.3 Nella zona B2, è consentito realizzare locali parcheggi privati interrati nei cortili e nelle parti inedificate del lotto. L'estradosso della copertura dovrà essere sistemato e coltivato a giardino e dovrà trovarsi allo stesso livello del piano di sistemazione definitiva esterno al lotto.

#### 4.8 ALTEZZA MASSIMA:

Le altezze dei nuovi edifici e di quelli sopraelevati dovranno essere adeguate a quelle degli edifici preesistenti, curando che i frontoni e gli elementi costruttivi delle facciate, in fregio ai tetti, siano allineati, in orizzontale e in verticale, con quelli degli edifici adiacenti con lo stesso numero di piani.

Nel caso di edifici d'angolo, posti fra fabbricati preesistenti che non si corrispondono per numero di piani o per altezza, l'allineamento deve essere riferito alla sequenza edilizia di maggiore qualità ambientale, o, in caso di equivalenza, alla sequenza più estesa. Dopo l'angolo, l'allineamento deve essere conservato per una lunghezza non superiore alla massima profondità ammessa per il corpo di fabbrica.

Nel caso in cui anche gli edifici adiacenti risultino non allineabili, per differenze nel numero di piani o di altezza, il raccordo fra gli edifici deve rispettare i profili tipici mistilinei tradizionali e le sequenze di elementi architettonici e costruttivi propri della tradizione locale.

E' fatta salva ogni diversa prescrizione dei Piani particolareggiati o dei Piani di recupero.

#### 4.9 RECINZIONI.

4.8.1 Nella sottozona B2 con tracciati viari recenti e nella zona C, le recinzioni si devono eseguire come specificato nell'articolo 50 del Regolamento Edilizio. Nelle altre zone e sottozone residenziali le recinzioni devono essere eseguite secondo le prescrizioni delle presenti norme.

Art. 5 ZONA A. Residenziale, di pregio ambientale o tradizionale.

5.1 SOTTOZONE.

5.1.1 Nella zona A, sono compresi gli aggregati edilizi, gli edifici e gli elementi costruttivi, risalenti all'organismo storico, anche per età e tipo, tutt'ora in buono stato di conservazione o comunque di buona leggibilità perché poco modificati da trasformazioni recenti. Tali aggregati, edifici ed elementi architettonici sono riconosciuti come documenti della tradizione costruttiva minore, e come testimonianze architettoniche di tipologie e forme proprie della cultura locale.

5.2 INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI.

5.2.1 Manutenzione ordinaria. Manutenzione straordinaria. Restauro e risanamento conservativo. Modifiche di destinazione fra gli usi di cui al punto 4.1, propri di ogni sottozona, e quelli non residenziali ammessi. Opere interne.

5.2.2 Le demolizioni, sia totali che parziali, sono ammesse soltanto per comprovati gravi motivi di sicurezza pubblica, con domanda accompagnata da asseverazione di un tecnico laureato documentata con grafici e fotografie e rilievo grafico e fotografico completo dell'edificio di cui è richiesta la demolizione.

5.2.3 Non sono consentite le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e gli ampliamenti. Tutti gli edifici conservano il volume e la forma architettonica attuale. Non sono consentite le ristrutturazioni.

5.3 INTERVENTI AMMESSI VIGENTI I PIANI ATTUATIVI D'INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA.

5.3.1 Le ristrutturazioni urbanistiche ed edilizie, le nuove costruzioni, le demolizioni, le ricostruzioni, le sopraelevazioni e gli ampliamenti di edifici esistenti, sono consentiti solo se regolati da piano attuativo.

5.4 COMPARTO DI INTERVENTO.

5.4.1 I Piani Particolareggiati, i Piani di recupero e le Lottizzazioni convenzionate dovranno essere estese ad almeno un isolato, significativo, funzionale ed omogeneo per il tessuto edilizio e viario. Le norme di attuazione possono anche regolare altezze massime, recinzioni e finiture degli edifici esterni a tale isolato, prospicienti tutte le strade di perimetro.

5.5 INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO.

5.5.1 Per gli interventi di risanamento conservativo, non deve superare quello preesistente, computato senza tener conto degli edifici e delle sopraelevazioni di epoca recente prive di valore ambientale e tradizionale.

5.5.2 Per le nuove costruzioni, anche in seguito a demolizione, e per le sopraelevazioni, ammissibili l'una e l'altra solo con l'approvazione del piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio di zona.

5.6 ALTEZZA MASSIMA.

Per le operazioni di risanamento, non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, parte dell'organismo urbano originario, computate senza tenere conto di sovrastrutture e di sopraelevazioni aggiunte all'impianto tradizionale. Per le trasformazioni e le nuove costruzioni, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti, considerando solo quelli significativi e determinanti la qualità ambientale e tradizionale da salvaguardare. In ogni caso, l'altezza non può superare la misura di una volta e mezza la larghezza stradale.

**5.7 ARRETRAMENTO.**

- 5.7.1 I nuovi edifici e gli ampliamenti di quelli esistenti, se ammessi, devono sorgere sul confine stradale.  
Per ottenere l'allineamento sul filo strada è sufficiente realizzare su questo un fronte di sviluppo non inferiore a sei metri, disponendo sul limite della via o la testata di un "edificio semplice" costituito da un singolo corpo, oppure la testata di uno dei più corpi aggregati in un "edificio complesso", come definiti al comma 5.10. In ogni caso, è obbligatoria la realizzazione di uno dei tipi edilizi prescritti dalle presenti norme.
- 5.7.2 Sono possibili gli arretramenti soltanto se comportano la realizzazione, anche differita nel tempo, di uno dei tipi edilizi con cortile o con patio consentiti dalle presenti norme.
- 5.7.3 In ogni caso, sia con arretramento che con sviluppo sul fronte strada limitato ai sensi del sottocomma 5.10.1, la continuità del fronte edificato sulla strada deve essere ripristinata con recinzione continua e piena, realizzata con muratura di pietra a faccia vista, di qualità, forma e lavorazione adeguata a quella dell'organismo storico, con altezza non inferiore a due metri.

**5.8 DISTACCHI DAI CONFINI.**

- 5.8.1 I nuovi edifici e gli ampliamenti di quelli esistenti, quando assentibili, devono sorgere sul confine laterale, rispetto al fronte della via, così da aderire agli edifici esistenti e da edificare, per uno sviluppo non superiore a dodici metri, corrispondente alla massima dimensione trasversale assentibile ai sensi del comma 5.10.
- 5.8.2 Sono ammesse sia l'aderenza completa per l'intero sviluppo del confine laterale, e sia anche quella parziale o totale, sul confine opposto al fronte strada, quando i proprietari confinanti acconsentano a tale disposizione, disciplinando l'accordo con una convenzione registrata nella Conservatoria dei Registri Immobiliari, nella quale siano specificati le posizioni dei fabbricati e dei confini, ed i distacchi relativi. Copia autentica della convenzione è allegata agli atti depositati nel Comune. Gli estremi della convenzione registrata ed una sintesi di questa devono essere riportati nell'atto d'assenso rilasciato dal Sindaco.
- 5.8.3 È ammesso il distacco dai confini laterali, esclusivamente per realizzare tipi edilizi conformi alle disposizioni del comma 5.10. In assenza di convenzione fra proprietari confinanti, stipulata secondo le prescrizioni del precedente sottocomma 5.8.2, tali distacchi laterali sono pari ai distacchi conseguenti dall'applicazione del successivo comma 5.9.
- 5.8.4 Quando non sia stato stipulato alcun disciplinare per l'edificazione sul confine opposto al fronte strada, i distacchi degli edifici da tali confini sono pari alla metà di quelli che conseguono dall'applicazione del successivo comma 5.9. Se, invece, per gli effetti previsti in una convenzione stipulata fra proprietari secondo le modalità sopra esposte, un fabbricato dovrà edificarsi sul detto confine, il distacco degli edifici dal confine posteriore è determinato dall'osservanza delle prescrizioni del successivo comma 5.9.
- 5.8.5 Per migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, di pregio ambientale o tradizionale, è consentita l'apertura di finestre, nei vani privi di luci dirette, a distanze inferiori a quelle indicate nelle norme di zona, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile e dell'articolo 5 del DRAEL 2266/83. La concessione di tale speciale beneficio deve essere valutata dalla Commissione Edilizia con particolare attenzione e prudenza, sempre subordinando l'assenso all'assoluto rispetto di tutte le prescrizioni delle presenti norme per l'edificazione nella zona A.

**5.9 DISTACCO FRA EDIFICI.**

- 5.9.1 Le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti

tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente o prive di valore storico, artistico, ambientale.

- 5.9.2 I nuovi edifici e gli ampliamenti di quelli esistenti, se consentiti, non devono distare dai fronti finestrati degli edifici prospicienti meno di otto metri. Tale distanza è riducibile a sei metri, sia quando è relativa a fabbricati fronteggianti di un solo piano, e sia quando compete ad edifici dei tipi edilizi d) ed e) del comma 5.10, aventi uno solo dei corpi paralleli con piano terra e primo piano, ma di altezza non superiore a sei metri.
- 5.9.3 Non è consentita, nella costruzione di nuovi edifici, la riduzione delle distanze fra pareti finestrate, ai sensi del citato articolo 5 del DRAEL 2266/83.
- 5.9.4 I distacchi fra i fabbricati possono essere ridotti con i piani attuativi.

## 5.10 TIPI EDILIZI.

- 5.10.1 Non sono consentiti edifici isolati nel lotto.
- 5.10.2 Sono ammessi cortili chiusi, purché di lato minimo non inferiore a sei metri lineari, al netto delle sporgenze per porticati e simili, se conformi alle norme specificate in 5.9.2.
- 5.10.3 Le dimensioni trasversali dei corpi edificati costituenti gli "edifici semplici" o gli "edifici complessi" non possono essere superiori a dieci metri.
- 5.10.4 Lolle aperte, porticati e passi carrai coperti, anche se individuabili come corpi distinti dello stesso edificio, esistente o di progetto, sono atti a determinare la continuità dell'edificio lungo la strada, e lungo i confini laterali e posteriori.
- 5.10.5 Sono consentiti i seguenti tipi edilizi, con disposizione conforme alle norme sull'arretramento, sull'allineamento a filo strada e sui distacchi:
- a) intero "edificio semplice", con asse maggiore lungo il limite pubblico;
  - b) intero "edificio semplice", con asse maggiore diretto verso l'interno del lotto, o perpendicolare al limite pubblico, ed aderente a tale limite con un fronte di almeno sei metri;
  - c) "edificio complesso", con un corpo a filo strada ed uno o più corpi perpendicolari a questo;
  - d) "edificio complesso", con almeno un corpo diretto verso l'interno del lotto, o perpendicolare al limite pubblico, ed aderente a tale limite con un fronte di almeno sei metri, e con un corpo arretrato dal filo stradale e parallelo a questo;
  - e) "edificio complesso", con corpo sul filo strada e corpo interno parallelo alla via, e con corpi diretti verso l'interno del lotto, o perpendicolari al limite pubblico; i corpi di tale tipo edilizio delimitano un cortile chiuso o un patio.
- 5.10.6 Son nulli gli atti d'assenso che risultino in contrasto con convenzioni, stipulate in data precedente a quella del rilascio, fra proprietari confinanti con le procedure e con i fini di cui al comma 5.8, e che impediscano od ostacolino l'attuazione del piano urbanistico comunale in piena conformità alle norme ed alle disposizioni del presente comma sui tipi edilizi.
- Per lo stesso motivo, non sono assentibili in alcun modo i progetti per interventi che rendano difficoltosa ai terzi confinanti la realizzazione dei tipi prescritti, prevedendo, ad esempio, aperture di qualsiasi genere o sporti su un lotto laterale o posteriore.

## 5.11 MATERIALI.

- 5.11.1 Per gli interventi di recupero di qualunque tipo sugli edifici e per le costruzioni di nuovi fabbricati assentibili nelle stesse sottozone, fatto salvo il rispetto degli elementi costruttivi preesistenti, è obbligatorio di utilizzare materiali e procedimenti costruttivi adeguati all'insediamento storico, e tipici della tradizione costruttiva locale. È obbligatorio, inoltre, il rispetto dei successivi commi.
- 5.11.2 Le pareti esterne dovranno essere realizzate con muratura, o di pietra lavorata a faccia vista secondo le disposizioni irregolari della tradizione locale, o rive-

stata con intonaco tipo terranova pigmentato in pasta, con intonaco frattazzato rustico, o con intonaco similmente lavorato. Non è consentito l'uso di rivestimenti, né della stessa pietra in lastra sottile, né graffiati o lamati, né di ceramica o materiali affini, estranei alle tradizioni locali.

Le tinteggiature esterne saranno applicate con tonalità armonizzate con quelle tradizionali esistenti al contorno, ma in ogni caso con preferenza per i colori tenui in accordo con la gamma cromatica delle terre. Le prove di colore sono soggette alla autorizzazione dell'ufficio tecnico comunale.

Le coperture saranno realizzate con tetto a falde, rivestito da manto di tegole curve laterizie, escludendo qualsiasi altro materiale.

5.11.3 Non è consentito l'uso di elementi costruttivi contrastanti con i caratteri dell'organismo storico, quali serramenti, grate, persiane, di alluminio naturale, bronzato, dorato, o comunque trattato con finiture brillanti e vistose. Per lo stesso fine, non sono consentiti serramenti, grate, persiane d'acciaio lavorato e colorato con forme e colori non adeguati al contesto. I nuovi serramenti esterni, come anche quelli ripristinati o sostituiti, dovranno essere realizzati con materiali e disegni analoghi a quelli preesistenti, ed in ogni caso secondo dimensioni e schemi propri della edificazione tradizionale (portoni carrai di legno, finestre e porte finestre di legno con scurini interni e persiana esterna).

Sono tollerati, purché privi di persiana esterna o purché dotati di persiana di legno, i serramenti di alluminio elettrocolorato, di lamierino d'acciaio zincato verniciato, o di materiale plastico rigido, purché trattati con tinte tenui intonate all'ambiente.

5.11.4 Le tubazioni per la discesa delle acque piovane, se in vista, devono essere realizzate con qualsiasi materiale, ma devono sempre essere rifinite con vernici di colori tenui sopra indicati. È assolutamente vietato lasciarle in vista prive di finitura o di manutenzione, ed è raccomandato di proteggerle, incassandole, anche se in vista, in vani appositi delle murature. Le tubazioni discendenti devono sempre essere raccordate con i canali di gronda con le apposite cuffie, o comunque con soluzioni accurate, sempre specificate nel progetto, approvate dalla commissione edilizia.

5.11.5 Le nuove recinzioni e quelle ricostruite in sostituzione di quelle preesistenti, a causa di rovina o di demolizione per allargamenti stradali, devono essere realizzate con muratura di pietra a faccia vista, di qualità, forma e lavorazione adeguata a quella dell'organismo storico, con altezza non inferiore a due metri. Non è consentito l'uso di recinzioni a giorno di qualsiasi materiale.

## 5.12 SEQUENZE EDILIZIE. ELEMENTI EDILIZI E COSTRUTTIVI DELLA TRADIZIONE.

5.12.1 È fatto obbligo di rispettare, negli interventi di recupero e nelle nuove costruzioni assenti, gli allineamenti dei fabbricati e dei muri di cinta realizzati con pietra a faccia vista prospettanti lungo strada.

In caso di rovina parziale o totale di un edificio, questo dovrà essere ricostruito nella posizione originaria.

Tuttavia, la Commissione Edilizia può chiedere distanze dai confini e dai fabbricati, arretramenti, altezze, forme di fronti sulla strada diversi da quelli previsti, esclusivamente per armonizzare i nuovi edifici con quelli esistenti e per conseguire migliorie utili a fini generali. Con lo stesso scopo, anche gli interessati all'atto di assenso ad edificare hanno facoltà di presentare un progetto planivolumetrico, completo di documentazione adeguata, grafica e fotografica, sull'edilizia esistente, per ottenere un parere preventivo di approvazione per distanze, altezze e forme di fronti sulla strada diversi da quelli prescritti.

In ogni caso, tale approvazione deve essere motivata dalla Commissione Edilizia con particolare cura ed ampiezza di considerazioni, e documentata rigorosamente

- con grafici e fotografie sulle situazioni e sullo stato di fatto che hanno giustificato la decisione.
- 5.12.2 L'Amministrazione comunale ha facoltà di realizzare allargamenti stradali, con demolizione di muri di cinta esistenti, con la procedura di approvazione stabilita nel comma 5.12.1; restando obbligato alla realizzazione della nuova recinzione secondo le prescrizioni del comma 5.11.5.
- 5.12.3 Per i recuperi di edifici realizzati con muratura di pietra a faccia vista e per lavori sulle recinzioni eseguite con la stessa tecnica costruttiva, è fatto obbligo di conservare con assoluta fedeltà i paramenti murari, e di ricondurre all'integrità originaria quelli degradati. Su tali elementi costruttivi sono ammessi soltanto interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo, con esclusione di ogni altro tipo di trattamento. È assolutamente vietato sia di ricoprire le superfici esterne a vista delle murature con strati di intonaco o di rivestimenti in genere, e sia di alterarne l'aspetto in qualsiasi modo.
- 5.12.4 Per gli interventi di recupero di qualunque tipo assentibili per gli edifici, è consentito adattare i corpi bassi di un solo piano, noti come lolle. Tali lolle, purché del tutto aperte e non di disimpegno per altri locali chiusi illuminati e aerati soltanto dalle stesse, possono essere suddivise all'interno e racchiuse lungo il perimetro esterno, sempre nel rispetto delle presenti norme e delle disposizioni della legge sanitaria. Se i locali disimpegnati, invece, sono illuminati e ventilati dalle lolle, è consentito chiuderle, anche con vetrate, ma i locali interni privi di illuminazione diretta possono essere destinati soltanto a servizi igienici, disimpegni, corridoi, e ripostigli, assicurando sempre la ventilazione nel rispetto delle disposizioni di legge. È ammessa la destinazione a cucina di un locale interno disimpegnato dalla lolla, purché comunicante con la stessa attraverso una apertura a tutta altezza, larga almeno due metri; l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni dovrà essere assicurata con un impianto meccanico con bocca di estrazione operante sui fornelli e sui punti di produzione. È anche consentito utilizzare uno dei locali interni, disimpegnati dalla lolla, per ricavare una chiostrina di ventilazione, rimuovendo la copertura a tetto, ma con l'assoluto rispetto dell'ossatura muraria e degli altri elementi costruttivi tipici; è anche ammesso, in tale caso, realizzare su locale così aperto un lucernaio vetrato, sollevato sulla linea d'imposta per assicurare la ventilazione dei locali affacciati sulla chiostrina. I locali affacciati su questa potranno essere destinati a cucina, servizi igienici, disimpegni, corridoi, e ripostigli.
- 5.12.5 Per gli interventi di recupero di qualunque tipo assentibili per gli edifici, è consentito adattare i corpi di un solo piano in disuso o sottoutilizzati, già destinati a pagliai, magazzini, locali di deposito, e simili, per destinarli ad attività residenziali o comunque ammesse, anche con la realizzazione di nuovi sopralchi nel volume individuato dalle chiusure perimetrali e dalle falde del tetto. Per le attività commerciali e per quelle di artigianato locale caratteristico richiamate nel comma 4.2, l'altezza netta interna dei vani può essere ridotta a 2,40 metri.
- 5.12.6 Per gli interventi di recupero di qualunque tipo assentibili per gli edifici, è fatto obbligo di restaurare gli elementi tipici della tradizione costruttiva, anche locale, quali, ad esempio, portali, archivolti, balconi con lastra su mensola, fregi, decorazioni, recinzioni di muratura. In particolare, le domande di autorizzazione o di concessione, per interventi sia di recupero che di nuova edificazione, i quali interessino, in qualsiasi modo, un portale esistente, anche fino ad inglobarlo, devono essere accompagnate da un progetto particolare di restauro o di manutenzione straordinaria di tale elemento costruttivo tipico della tradizione. È ammesso lo spostamento del portale, con rispetto assoluto della sua integrità. In ogni caso, alla domanda deve essere allegata la documentazione rigorosa richiesta nel Regolamento Edilizio.

In caso di rovina parziale o totale di un portale, il proprietario è obbligato alla ricostruzione con gli stessi materiali, forme, dimensioni e posizione originaria.

Nei nuovi edifici non sono ammessi balconi con sbalzo libero dalle murature. I balconi possono essere ammessi soltanto se con aggetto non superiore a quaranta centimetri dal paramento esterno del muro e se protetti con parapetto a ringhiera di acciaio verniciato. Ogni balcone deve essere al servizio di una sola portafinestra, e la sua dimensione parallela alla facciata non può superare di 1,5 volte la larghezza di tale portafinestra.

5.12.7 I locali destinati a servizi igienico sanitari dovranno essere aerati ed illuminati artificialmente, quando non sia possibile né aprire nuove finestre nelle pareti sui cortili retrostanti, né rispettare le norme di cui al sottocomma 5.12.8.

5.12.8 I prospetti verso strada degli edifici non potranno essere modificati. Sarà ammessa l'apertura di finestre soltanto per ripristinare assetti preesistenti, rigorosamente documentati, adeguando dimensioni e forme delle finestre rinnovate a quelle originarie documentate.

In ogni caso e qualsiasi sia lo scopo per le quali siano richieste, non sono consentibili nuove aperture in murature d'ambito, né verso strada né verso l'interno del lotto, quando contrastino con le forme architettoniche e tipologiche degli edifici, o introducano disarmonie in queste.

In tutti gli altri casi, e in linea generale, non è ammessa l'apertura di nuove finestre in edifici di pregio ambientale se non espressamente prevista con piano particolareggiato.

**Art.6 ZONA B. Residenziale, di completamento.**

**6.1 SOTTOZONE.**

- 6.1.1 La zona B si articola in due sottozone, B1 e B2.
- 6.1.2 Nella sottozona B1, sono compresi gli aggregati edilizi costituenti l'organismo storico, ma interessati da diffuse e irreversibili sostituzioni edilizie, discordanti per tipologie e tecniche costruttive. Pur tuttavia, sono ancora leggibili alcuni edifici ed elementi costruttivi risalenti all'organismo storico.
- 6.1.3 Nella sottozona B2, sono compresi gli aggregati edilizi interessati da completa e irreversibile sostituzione del tessuto originario con edifici recenti in contrasto con l'organismo storico. Sono anche comprese le aree mai interessate dall'edificazione, pur essendo interne all'organismo storico.

**6.2 INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI.**

- 6.2.1 Demolizioni con ricostruzione, nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti di edifici esistenti, oltre agli interventi in 4.4.1, fatte salve le disposizioni del comma 6.2.5 per la sottozona B1.
- 6.2.2 Nella sottozona B1, sono ammesse la demolizione degli edifici privi di pregio, e la successiva costruzione, nonché l'edificazione di nuovi fabbricati nelle aree ancora libere da costruzioni o rese libere con demolizione. Non è consentito né frazionare le aree, sistemate a giardino o no, di pertinenza degli edifici di pregio, per utilizzarle per la costruzione di nuovi edifici, né frazionare a tale scopo il loro lotto urbanistico, anche se ottenuto con demolizione. In tutti i casi, nelle domande di edificazione di nuovi edifici, deve essere rigorosamente certificata l'assoluta legittimità urbanistica del lotto utilizzato.
- 6.2.3 Nella sottozona B1, sono consentite le ristrutturazioni modeste, anche di edifici di pregio, ma soltanto per la fusione di più unità immobiliari interne di un edificio, per la riorganizzazione distributiva, ma con l'assoluto rispetto della integrità costruttiva e tipologica e con la demolizione di parti improprie e di superfetazioni. Non è consentito, in assenza di piano particolareggiato, svuotare l'edificio, mantenendo le pareti esterne d'involucro, o sostituire le ossature murarie con scheletro portante di qualsiasi materiale.
- 6.2.4 Nella stessa sottozona B1, è consentita la costruzione di un piano sugli edifici esistenti con volume limitato al piano terra. Su quelli con primo piano e piano terra è consentito soltanto ripristinare un terzo piano preesistente diroccato o fortuitamente demolito. Tuttavia, dovrà sempre essere rispettato l'indice di fabbricabilità fondiaria della sottozona B1.
- 6.2.5 Nella sottozona B1, agli edifici di pregio ambientale ed a quelli edificati prima dell'entrata in vigore della L. 765/67 si applicano le norme sulle demolizioni proprie della zona A.

**6.3. INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO.**

- 6.3.1 Nella sottozona B1, non superiore a tre metri cubi a metro quadrato, in assenza di piano attuativo. Nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti di edifici esistenti, con indice di fabbricabilità fondiario non superiore a cinque metri cubi a metro quadro, sono consentiti solo se regolati da un piano attuativo.
- 6.3.2 Nella sottozona B2, non superiore a tre metri cubi a metro quadrato. Non è ammesso un indice superiore, neppure con piano attuativo.

**6.4 COMPARTO DI INTERVENTO.**

- 6.4.1 I Piani Particolareggiati, i Piani di recupero e le Lottizzazioni convenzionate dovranno essere estese ad almeno un isolato, significativo, funzionale ed omogeneo

per il tessuto edilizio e viario. Le norme di attuazione possono anche regolare altezze massime, recinzioni e finiture degli edifici esterni a tale isolato, prospicienti tutte le strade di perimetro.

#### 6.5 ALTEZZA MASSIMA.

- 6.5.1 Metri 7,5 lineari, ma non superiore a 1,5 volte la larghezza della porzione di strada prospiciente il fabbricato.
- 6.5.2 Nelle eventuali ricostruzioni e nelle trasformazioni e nuove costruzioni in tutti i lotti confinanti con la zona A, l'altezza massima dell'edificio non può superare l'altezza degli edifici adiacenti, considerando solo quelli di pregio ambientale e tradizionale appartenenti all'organismo originario.

#### 6.6 ARRETRAMENTO.

- 6.6.1 Nella sottozona B1, gli edifici mantengono le posizioni attuali, anche in caso di demolizione e successiva ricostruzione.
- 6.6.2 Nelle porzioni di sottozona B2 classificate nella tavola 3 di indagine sulla qualità e stato nell'organismo storico fra gli AGGREGATI DI EDIFICI E DI AREE INEDIFICATE COSTITUENTI L'ORGANISMO STORICO, INTERESSATI DA COMPLETA SOSTITUZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO, gli edifici mantengono le posizioni attuali, anche in caso di demolizione e successiva ricostruzione.
- 6.6.3 Nelle porzioni di sottozona B2 classificate nella tavola 3 come specificato al sottocomma 6.6.2, gli edifici devono sorgere sul filo strada. E' consentito un arretramento maggiore, con il parere preventivo della Commissione Edilizia, quando sia concordato con una convenzione fra tutti i proprietari facenti parte dell'isolato e prospicienti sulla strada interessata. L'arretramento non consente incrementi di altezza dell'edificio.  
L'arretramento non può determinare larghezze stradali superiori a sei metri.
- 6.6.4 Nelle porzioni di sottozona B2 classificate nella tavola 3 come specificato al sottocomma 6.6.2, l'Amministrazione comunale ha facoltà di realizzare allargamenti stradali con demolizione di muri di cinta esistenti, con la procedura di approvazione stabilita nel comma 5.12.1, restando obbligato alla realizzazione della nuova recinzione secondo le prescrizioni del comma 5.11.5.
- 6.6.5 Nelle porzioni di zona B2 non classificate nella tavola 3 come specificato al sottocomma 6.6.2, l'arretramento minimo dal filo strada è di 2,50 metri. E' consentito un arretramento maggiore, con il parere preventivo della Commissione Edilizia, quando sia concordato con una convenzione fra tutti i proprietari facenti parte dell'isolato e prospicienti sulla strada interessata. L'arretramento non consente incrementi di altezza dell'edificio.

#### 6.7 DISTACCHI DAI CONFINI.

- 6.7.1 In tutta la zona B, in relazione agli edifici d'angolo, le norme sui distacchi sono applicabili ai soli tratti dei confini, sia laterali che retrostanti, non impegnabili dai fabbricati prospicienti, considerata la massima profondità di corpo di fabbrica sviluppabile secondo le prescrizioni di cui al punto 6.9. Nei tratti di confine impegnabili dai corpi di fabbrica, si applicano le norme sul distacco fra edifici.
- 6.7.2 In tutta la zona B, non è consentita, nella costruzione di nuovi edifici, la riduzione delle distanze fra pareti finestrate e confini, che conseguirebbe dall'applicazione dell'articolo 5 del DRAEL 2266/83. E' ammessa tale riduzione, invece, per l'apertura di nuove finestre per migliorare le condizioni igieniche di locali privi di finestre in fabbricati esistenti, conseguente dall'applicazione del comma 6.8.1.
- 6.7.3 Nella sottozona B1, i nuovi edifici e gli ampliamenti di quelli esistenti, quando assentibili, devono sorgere sul confine laterale, rispetto al fronte della via, così da aderire agli edifici, esistenti e da edificare, per uno sviluppo non superiore a

dieci metri, corrispondente alla massima dimensione trasversale assentibile ai sensi del comma 6.10.

- 6.7.4 Nella sottozona B1, sono ammesse sia l'aderenza completa per l'intero sviluppo del confine laterale, e sia anche quella parziale o totale, sul confine opposto al fronte strada, quando i proprietari confinanti acconsentano a tale disposizione, disciplinando l'accordo con una convenzione registrata nella Conservatoria dei Registri Immobiliari, nella quale siano specificati le posizioni dei fabbricati e dei confini, ed i distacchi relativi. Copia autentica della convenzione è allegata agli atti depositati nel Comune. Gli estremi della convenzione registrata ed una sintesi di questa devono essere riportati nell'atto d'assenso rilasciato dal Sindaco.
- 6.7.5 Nella sottozona B1, è ammesso il distacco dai confini laterali, esclusivamente per realizzare tipi edilizi conformi alle disposizioni del comma 5.10. In assenza di convenzione fra proprietari confinanti, stipulata secondo le prescrizioni del sottocomma 6.7.4, tali distacchi laterali sono pari ai distacchi conseguenti dall'applicazione del comma 6.8.
- 6.7.6 Nella sottozona B1, quando non sia stato stipulato alcun disciplinare per l'edificazione sul confine opposto al fronte strada, i distacchi degli edifici da tali confini sono pari alla metà di quelli che conseguono dall'applicazione del comma 6.8. Se, invece, per gli effetti previsti in una convenzione stipulata fra proprietari secondo le modalità sopra esposte, un fabbricato dovrà edificarsi sul detto confine, il distacco degli edifici dal confine posteriore è pari a quello massimo prescritto nel comma 6.8.
- 6.7.7 Nella sottozona B2, gli edifici possono essere costruiti in aderenza, oppure devono distaccarsi dai confini laterali di almeno quattro metri. Uguale distacco deve intercorrere fra gli edifici ed i confini retrostanti del lotto, opposti al ciglio stradale.

## 6.8. DISTACCO FRA EDIFICI.

- 6.8.1 In tutta la zona B, per migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, di pregio ambientale o tradizionale, è consentita l'apertura di finestre, nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle indicate nelle norme di zona, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile e dell'articolo 5 del DRAEL 2266/83. La concessione di tale speciale beneficio deve essere valutata dalla Commissione Edilizia con particolare attenzione e prudenza, sempre subordinando l'assenso all'assoluto rispetto di tutte le prescrizioni delle presenti norme.
- 6.8.2 Nella sottozona B1, le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente o prive di valore storico, artistico, ambientale.
- 6.8.3 I nuovi edifici e gli ampliamenti di quelli esistenti in sottozona B1, se consentiti, non devono distare dai fronti finestrati degli edifici prospicienti meno di otto metri. Tale distanza è riducibile a sei metri, sia quando è relativa a fabbricati fronteggianti di un solo piano, e sia quando compete ad edifici dei tipi edilizi d) ed e) del comma 5.10, aventi uno solo dei corpi paralleli con piano terra e primo piano, ma di altezza non superiore a sei metri.
- 6.8.4 Nelle porzioni di sottozona B2 classificate nella tavola 3 di indagine sulla qualità e stato nell'organismo storico fra gli AGGREGATI DI EDIFICI E DI AREE INEDIFICATE COSTITUENTI L'ORGANISMO STORICO, INTERESSATI DA COMPLETA SOSTITUZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO, non inferiore a 2/3 dell'altezza del fabbricato più alto. Nella restante sottozona B2, non inferiore a otto metri.
- 6.8.5 In relazione agli edifici d'angolo, i distacchi dai fabbricati, sia laterali che retrostanti, devono riferirsi alla massima profondità di corpo di fabbrica raggiungibile dai fabbricati prospicienti.

Marzo 1992

6.8.6 I distacchi fra i fabbricati possono essere ridotti con i piani attuativi.

6.9 TIPI EDILIZI.

6.9.1 Per i tipi edilizi della sottozona P1 si applicano le disposizioni del comma 5.10 relativo ai tipi edilizi della zona A.

6.9.2 Nella sottozona B2, il corpo di fabbrica degli edifici non può superare la profondità di tredici metri lineari.

6.10 SEQUENZE EDILIZIE. ELEMENTI EDILIZI E COSTRUTTIVI DELLA TRADIZIONE.

6.10.1 Nella sottozona B1 si applicano le norme dei commi 5.11 e 5.12.

6.10.2 Nelle porzioni di sottozona B2 classificate nella tavola 3 di indagine sulla qualità e stato nell'organismo storico fra gli AGGREGATI DI EDIFICI E DI AREE INEDIFICATE COSTITUENTI L'ORGANISMO STORICO, INTERESSATI DA COMPLETA SOSTITUZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO, si applicano le norme del comma 5.12.

**Art.7 ZONA C. Residenziale, di espansione.**

**7.1. INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE.**

7.1.1 Non superiore ad un metro cubo a metro quadrato. Nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti di edifici esistenti sono consentiti solo se regolati da un piano attuativo.

I Piani Particolareggiati e le Lottizzazioni convenzionate devono avere per oggetto comparti di estensione non inferiore ad un ettaro ed interessare aree comprese entro un'unica linea di confine chiusa e, anche, comparti di superficie inferiore a quella minima, interclusi fra aree edificate, o fra altre zone omogenee, o fra aree destinate alla viabilità, a servizi o a infrastrutture.

**7.2. ALTEZZA MASSIMA.**

Metri 7,5 lineari.

**7.3. ARRETRAMENTO.**

Gli edifici devono distare almeno sei metri dal confine con le strade circonvallazione.

La loro distanza dall'asse delle strade, anche locali, destinate al traffico veicolare deve essere superiore a cinque metri.

**7.4. DISTACCHI DAI CONFINI.**

Non inferiore a quattro metri e alla metà della altezza dell'edificio più alto.

**7.5. DISTACCO FRA EDIFICI.**

Non inferiore a otto metri e all'altezza dell'edificio più alto.

**7.6. TIPI EDILIZI.**

7.6.1 Nei tipi edilizi in linea, il fabbricato non può sviluppare un fronte maggiore di settanta metri ed una profondità di corpo di fabbrica superiore a tredici metri. Il rapporto di copertura non può eccedere 0,33 metri quadrati di superficie coperta per ogni metro quadrato di lotto.

7.6.2 Nei tipi edilizi isolati, il fabbricato non può sviluppare fronti maggiori di trenta metri, con un rapporto di copertura non eccedente 0,25 metri quadrati di superficie coperta per ogni metro quadrato di lotto.

7.6.3 Le attività ammesse di cui al punto 4.2 sono localizzabili solo in complessi edilizi appositi, dotati di viabilità d'accesso indipendente da quella al servizio della residenza, dei parcheggi previsti nell'articolo 8 del DRAEL 2266/83, con distanze dalla residenza e con schermi vegetali sufficienti, a giudizio della Commissione Edilizia e della Unità socio sanitaria locale, per evitare qualsiasi fastidio sonoro.

7.6.4 La superficie del lotto non può essere inferiore a 400 metri quadrati.

TITOLO TERZO. ZONA E. AGRICOLA.

Art. 8 Disposizioni generali.

8.1. DESTINAZIONI D'USO.

Usi agricoli. Edifici, attrezzature e impianti connessi col settore agropastorale e con quello della pesca, nonché con la valorizzazione dei loro prodotti.

8.2. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.

E' ammesso l'insediamento delle seguenti attività non agricole, rispettando le eventuali condizioni specificate appresso.

8.2.1 Residenze.

8.2.2 Servizi di ristoro (bar, ristoranti, tavole calde), cui possono essere ammesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti ed attività sportive e ricreative, ai sensi del DRAEL 2266/83. Ai sensi dello stesso decreto, la realizzazione di servizi di ristoro è ammessa quando siano ubicati a distanza dal perimetro urbano non inferiore a 500 metri, riducibile con deliberazione del Consiglio Comunale.

Impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee.

8.2.3 Impianti di interesse pubblico, quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

8.2.4 Con deliberazione del Consiglio comunale e con parere favorevole dell'Assessorato regionale agli Enti Locali, sentita la Commissione Urbanistica Regionale, sono ammessi interventi, compatibili con le destinazioni d'uso agricole di cui al punto 8.2.1, con volumi superiori a 3000 metri cubi, o con numero di addetti superiore a venti unità, o con numero di capi bovini superiori a cento unità, o ad un numero equivalente per altre specie.

8.3. DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE.

Non è ammesso l'insediamento delle attività di residenza, come definite al punto 4.1; produttive; di deposito e mostra all'aperto; turistiche; di servizio.

8.4. INTERVENTI AMMESSI.

8.4.1 Manutenzione ordinaria. Manutenzione straordinaria. Restauro e risanamento conservativo. Ristrutturazione edilizia. Modifiche di destinazione fra gli usi di cui al punto 8.1, e quelli ammessi. Opere interne. Demolizioni totali senza ricostruzione. Demolizioni con ricostruzione, nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti di edifici esistenti.

8.5. INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO.

8.5.1 Per le residenze, 0,03 metri cubi a metro quadrato, ma elevabile secondo quanto specificato appresso ai commi 8.5.2 e 8.5.3.

8.5.2 Con deliberazione del Consiglio comunale, per le destinazioni di cui al punto 8.2.2, 0,10 metri cubi a metro quadrato.

8.5.3 Con deliberazione del Consiglio comunale, per le destinazioni di cui al punto 8.2.3, 1,00 metri cubi a metro quadrato.

8.5.4 Per le opere connesse con l'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse, 0,20 metri cubi a metro quadrato, elevabili, con deliberazione del Consiglio comunale, a 0,50 metri cubi a metro quadrato per soddisfare a particolari esigenze aziendali e purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a cinquecento metri.

8.5.5 E' consentito di utilizzare, per il computo del volume ammissibile, anche appezzamenti non contigui, ma utilizzati nell'esercizio dell'azienda agricola. Il volume così ottenuto deve essere edificato a distanza non inferiore a mille metri dal perimetro urbano, ma in quantità non superiore a mille metri cubi per i capannoni e a 400 mc per l'abitazione. Se gli appezzamenti ricadono tutti entro la distanza di mille metri, il volume ottenibile può essere impiegato soltanto per l'edificazione di capannoni, sempre limitatamente a mille metri cubi, disposti alla massima distanza dal perimetro urbano.

8.6. ALTEZZA MASSIMA.

Otto metri lineari, per le abitazioni. L'altezza degli edifici connessi con le attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale è libera.

8.7. ARRETRAMENTO.

Gli edifici devono distare dal confine con le strade alle quali non si applichi la distanza minima prevista dal DM 1404/68 non meno di cinque metri lineari.

8.8. DISTACCHI DAI CONFINI.

Quattro metri da tutti gli altri confini, ma non meno della metà dell'edificio più alto.

8.9. DISTACCO FRA EDIFICI.

Non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con minimo assoluto di otto metri lineari.

Marzo 1992

TITOLO QUARTO.            ZONA G.IMPIANTI PUBBLICI.

Art.9      Disposizioni generali.

9.1.      DESTINAZIONI D'USO.

            Edifici,attrezzature ed impianti pubblici riservati ai servizi funerari.

Ottobre 2013

## TITOLO QUARTO.

### ZONA G. SERVIZI GENERALI

#### Articolo 9 Disposizioni generali.

Le zona G sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.

Si suddivide nelle seguenti sottozone:

“G1 - cimitero” interessa edifici, attrezzature ed impianti pubblici riservati ai servizi funerari;

“G2 - ecocentro” destinata alla realizzazione di edifici, attrezzature ed impianti pubblici riservati alla specifica attività di raccolta, smistamento, divisione, stoccaggio e trasferimento di materiali provenienti da attività di raccolte differenziate comunali.

#### Articolo 10 Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio.

Dovrà essere assicurata per ogni abitante insediato o da insediare la dotazione minima per spazi pubblici (S) riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Tali spazi vengono suddivisi come di seguito indicato:

- a) aree per l'istruzione (**S1**): asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo;
- b) aree per attrezzature di interesse comune (**S2**): religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade (**S3**);
- d) aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art. 18 della l. 765 (**S4**): tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli.

Previa dimostrazione della sufficienza dei servizi esistenti relativi all'istruzione ed alle attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici possono ridursi soltanto a quelli indicati alle lett. c) e d).