

## **Art. 12 - Zone residenziali B1**

Le zone B1 sono caratterizzate nello stato di fatto:

- dal configurarsi come le espansioni più o meno recenti degli aggregati urbani del capoluogo e delle frazioni (zone A e A0);
- dal configurarsi come ambiti sufficientemente definiti disposti in prevalenza lungo la viabilità originaria esistente del territorio comunale;
- dal presentare, in detti ambiti, gradi diversi di utilizzazione e di saturazione dei lotti fondiari;
- dal presentare, con larga prevalenza, una utilizzazione basata sulla tipologia edilizia della casa isolata, uni o bifamiliare.

Le destinazioni d'uso del suolo e dei volumi edificati sono, allo stato di fatto, a carattere prevalentemente abitativo con presenza di:

- a) residenze;
- b) servizi privati connessi alla residenza (garage, depositi);
- c) attività artigianali produttive e di servizio;
- d) attività commerciali e terziarie.
- e) attività connesse in passato o, in misura minore, al presente con l'esercizio dell'agricoltura e/o della zootecnica;

Esistono volumi edificati privi di utilizzazione ed è assai frequente un basso rapporto di utilizzazione dei suoli.

Esistono lotti completamente inediticati in quantità variabile nei vari ambiti.

Obiettivo del P.R.G. è quello di raggiungere una utilizzazione edilizia residenziale il più possibile completa di tali zone, integrandole con dotazioni standard di aree per i vari servizi pubblici della residenza e garantendo l'accessibilità e la dotazione completa delle opere di urbanizzazione primaria.

Ulteriore obiettivo da perseguire, per gli edifici che lo richiedono, sarà il risanamento, la ristrutturazione e l'adeguamento tipologico e funzionale delle parti residenziali degli edifici e la conferma, il potenziamento o l'inserimento degli usi non residenziali (artigianali, commerciali, terziari in genere) compatibili con la residenza. In coerenza con tale obiettivo sono consentiti gli usi del suolo e degli edifici connessi alla agricoltura già esistente ove compatibili o resi tali sotto il profilo igienico sanitario, con gli altri usi esistenti o previsti, con particolare riferimento alle emissioni in atmosfera, alla regolarità degli scarichi, alla salubrità degli edifici, alla conformità delle concimaie e dei depositi, fatte salve le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

La normativa relativa ai distacchi dai fili stradali tiene conto delle situazione pregresse.

### **12.1 - Destinazioni d'uso consentite**

Nelle zone B1 del P.R.G. sono consentite le seguenti destinazioni d'uso delle aree e dei volumi edificati:

- al piano interrato: cantine, depositi, autorimesse;
- al piano terreno: aree di parcheggio scoperto, aree di transito, orti e giardini, autorimesse e depositi, porticati, residenze, attività professionali, attività produttive compatibili;
- ai piani superiori: residenza.

All'interno delle zone B.1 non sono consentite attività connesse agli esercizi commerciali di grande distribuzione con superficie di vendita superiore a 400 mq.

### **12.2 - Strumenti di attuazione**

Gli strumenti attuativi per le zone B1 sono i seguenti:

- 1 Concessione edilizia per gli interventi di cui al Capo I Titolo VI della L.R. 19/11/1991 n.52 come modificata ed integrata.
- Autorizzazione edilizia per gli interventi di cui all'art. 78 della L.R. 19.11.1991 n. 52 così come modificata ed integrata.

### 12.3 - Tipi edilizi ammessi

Nelle zone B1 sono ammessi i seguenti tipi edilizi :

- edifici unifamiliari isolati;
- edifici bifamiliari;
- edifici plurifamiliari a schiera;
- edifici plurifamiliari in linea o a ballatoio.

### 12.4 - Parametri urbanistici ed edilizi

- |  |       |      |
|--|-------|------|
| - indice di edificabilità fondiaria massimo        | mc/mq | 1,00 |
| - rapporto massimo di copertura                    | mq/mq | 0,30 |
| - altezza massima                                  | ml    | 9,00 |
| - distacco minimo dal confine stradale             | ml    | 5,00 |
| - distacco minimo da confini laterali e posteriori | ml    | 5,00 |
- ovvero a confine lasciando impregiudicata la possibilità del confinante di costruire in aderenza. Nel caso di nuova edificazione su lotti inedificati situati lungo allineamenti preesistenti, è fatto obbligo mantenere gli stessi anche in deroga alle distanze previste.
- Saranno eccezionalmente ammessi distacchi dai confini laterali e da quelli posteriori minori di quelli indicati al punto precedente solo per consentire ampliamenti di edifici esistenti che alla data di adozione del PRG presentano distacchi inferiori a quelli prescritti dalle presenti norme. Tali distacchi degli edifici dai confini sono da considerarsi minimi inderogabili e non potranno in nessun caso essere inferiori a metri 1,50

- In caso di nuova edificazione, dovranno essere ricavate aree per parcheggio stanziale nella misura di mq 10 ogni 100 mc di costruzione (L. 122/89)
- per attività commerciali al dettaglio dovranno essere ricavate aree per parcheggio in misura non inferiore al 60% della superficie di vendita.
- Per i nuovi edifici e per l'ampliamento di quelli esistenti, è prescritta in ogni caso la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
- Sul fronte strada le recinzioni dovranno adeguarsi a quelle contermini esistenti, anche come tipologia di cancellate; in caso di mancanza sono ammesse recinzioni in muratura con eventuale cancellata, ringhiere o siepi sino all'altezza massima complessiva di ml 1,50. Dove già esistenti, possono essere ristrutturati ovvero ricostruiti muri di altezza superiore al limite suddetto purchè vengano eseguiti in sasso a vista. I limiti di altezza sopra riportati possono essere derogati solo per la realizzazione di eventuali strutture a sostegno della copertura degli ingressi carrai e pedonali.
- Sui confini laterali e posteriori sono ammesse recinzioni in muratura, cancellate, reti, siepi, piantumazioni del tipo a cipresso sino all'altezza massima di m. 2,00.
- Nelle eventualità di demolizioni e successive ricostruzioni in sito, sono consentiti, nei casi di comprovata necessità, distacchi dai confini stradali, laterali e posteriori anche in deroga a quelli fissati nel presente articolo, purchè non inferiori a quelli verificati per la edificazione preesistente all'atto della adozione del P.R.G.