

## NORME TECNICHE DI ATTIAZIONE AGGIORNATE ALLA VARIANTE N. 37 AL P.R.G.C. DI RIVIGNANO

### ZONA RESIDENZIALE "B" di completamento

#### Art. 30 - Zone residenziali. Prescrizioni comuni

1. Sono le zone A, B e C suddivise nelle sottozone di cui all'articolo precedente in cui sono consentiti i seguenti usi:
  - a. residenziale;
  - b. artigianale di servizio alla residenza;
  - c. alberghiera e agrituristica;
  - d. direzionale;
  - e. commerciale al minuto, esclusi quelli con superficie di vendita superiore a mq 400;
  - f. attività di uso o interesse pubblico e/o collettivo connessa con il carattere residenziale della zona (sedi di associazioni, di partiti, per il culto e le attività ad esso connesse, strutture per la cultura, sedi di uffici comunali distaccati, sale per il tempo libero, locali notturni e simili).
2. Sono vietati:
  - a. depositi e magazzini da adibirsi anche ad attività di commercializzazione all'ingrosso;
  - b. macelli, stalle e porcaie di qualsiasi dimensione, allevamenti di animali, scuole di addestramento di animali, strutture ricettive temporanee per animali, maneggi e simili e comunque tutte quelle attività che fossero in contrasto con il carattere residenziale della zona;
  - c. nuovi usi comportanti un carico sulle opere di urbanizzazione tale da alterarne la normale fruizione, o produttori sensibile alterazione o insalubrità ambientale. In particolare sono vietati nuovi usi comportanti necessariamente transito di veicoli di massa a pieno carico superiore a 3,5 tonnellate, o compresi nell'elenco delle industrie insalubri di prima e seconda classe.

#### Art. 32 - Zone B. Residenziali di completamento

##### A. Destinazioni d'uso.

1. Le destinazioni d'uso sono quelle indicate al comma 1 del precedente art. 30 per le zone residenziali.
2. Al solo scopo di riutilizzo e recupero del patrimonio edilizio esistente potrà essere consentito, e comunque alle condizioni qui sotto indicate, l'insediamento di una nuova attività, in aree ove insistono capannoni o comunque edifici precedentemente adibiti ad attività artigianali.  
Tale insediamento è consentito qualora:
  - vengano riutilizzati, mediante opere o no, gli edifici presenti nel lotto pari ad almeno i 2/3 della loro superficie coperta;
  - gli ampliamenti consentiti non devono superare mc. 100 "una tantum" e riguardare esclusivamente l'adeguamento di impianti a norme vigenti;
  - la nuova attività sia compatibile con la zona non creando emissioni di fumi nell'atmosfera, emissioni sonore, creazione di forti campi elettrici o elettromagnetici, stoccaggio provvisorio di rifiuti tossici e nocivi, scarichi liquidi o vibrazioni del suolo, eccessivo traffico veicolare; essa dovrà presentare tutta la documentazione richiesta per le zone D3 di cui all'art. 40 delle presenti Norme.
3. È consentita la prosecuzione di attività di artigianato produttivo o di deposito e commercializzazione all'ingrosso, fino al cessare dell'attività da parte dello stesso conduttore che la gestisce al momento dell'adozione del presente P.R.G.C.. Per queste attività è consentito, qualora risultino soddisfatte le condizioni indicate dall'A.S.S. competente, il mantenimento dell'attività stessa, con la possibilità di interventi di manutenzione sulle strutture esistenti e di ampliamenti tranne che per le attività di artigianato produttivo per adeguamenti funzionali ed impiantistici a norme tecniche vigenti per non più di mc.100.
4. Nelle sottozone B3 sono altresì ammesse le stazioni di servizio e le officine di riparazione meccanica ed elettrica degli autoveicoli, purché dotate di idonei sistemi di isolamento acustico atti ad assorbire eventuali rumori molesti entro i limiti stabiliti dalla vigente legislazione. Particolare cura dovrà essere posta nella sicurezza degli accessi e delle uscite dall'area.

##### B. Indici.

Le opere rispettano i seguenti indici:

- a) Indice di fabbricabilità fondiaria per opere aventi o assumenti una destinazione di cui al comma 1 della sezione A.:
  1. zona B1: max 3,00 mc/mq, o pari a esistente + 200 mc/unità edilizia oppure + mc 300 per ogni singolo edificio rustico e/o adibito ad usi agricoli, qualora questo sia oggetto di lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso compatibile con la residenza. Il maggior incremento, previsto in questo secondo caso, viene concesso solo se i lavori di manutenzione e/o ristrutturazione dell'edificio da recuperare ed ampliare riguardino almeno mc 200 di detto edificio; max. 9,00 mc/mq in "Ambito di completamento speciale";
  2. zona B2: max 1,10 mc/mq, o pari a esistente + 200 mc/unità edilizia;
  3. zona B3: max 0,80 mc/mq, o pari a esistente + 200 mc/unità edilizia;
- b) Distanza minima da strada:
  1. zona B1 e B2: ml 0,00;
  2. zona B3: ml 5,00 o pari a esistente se inferiore;  
ml 0,00 qualora la profondità del lotto rispetto alla strada sia inferiore a ml 20 e vi sia lateralmente al lotto e non oltre ml 20 dal confine laterale un edificio con distanza dalla strada inferiore a ml 5; in questo caso il nuovo edificio non potrà allinearsi a distanza inferiore a quella dell'edificio esistente; nel caso che la strada antistante, compreso l'eventuale marciapiede abbia larghezza inferiore a ml 8,40 l'edificio dovrà arretrarsi nella misura di ml 4,20 dall'asse della strada.
- c) Distanza minima da confine:
  1. zona B1 e B2: ml 0,00 fatti salvi i limiti fissati dal Codice Civile;
  2. zona B3: ml. 5 o pari a esistente se inferiore nei soli casi di ampliamento di edifici esistenti fermi in ogni caso restando i limiti fissati dal Codice Civile;

Per opera costituente integrazione funzionale di edificio esistente, o compresa in progetto unitario tra lotti contigui, o realizzata in corrispondenza di edificio posto a confine in lotto contiguo: m 0,00;
- d) Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti che non siano accessori quali autorimesse, cantine o simili: min ml 10,00;
- e) Altezza:
  1. zona B1: max m 9,00 o pari a esistente se superiore;
  2. zone B2, B3:
    - 2.1: in genere max m 9,00 o pari a esistente se superiore;
    - 2.2: a distanza da confine inferiore a ml 5,00, salvo quanto previsto ai punti 2.3 e 2.4: max. ml. 4,00 o pari ad esistente se superiore

- 2.3: per opera compresa in progetto unitario tra lotti contigui: max 9 ml;
- 2.4: per opera realizzata in corrispondenza di edificio alto più di 3 m e posto a confine in lotto contiguo: max pari all'altezza dell'edificio esistente presso confine.
- 3. Resta salva comunque la possibilità di sopraelevazione fino a ml. 1,00 oltre l'altezza esistente per adeguamento di altezza interna di piani esistenti.
- f) parcheggi: Nell'ambito di edifici per la parte di cubatura destinata ad abitazioni, uffici o negozi nuovi o ricostruiti, o in aree ad essi asservite con vincolo permanente di destinazione a parcheggio sono ricavati spazi per parcheggi nella misura minima di 1 mq ogni 10mc. di volume utile;
- C) Attuazione.
  - 1. Le opere sono realizzate mediante Id.
  - 2. Ove ne rilevi la necessità il Comune può richiedere la realizzazione di specifiche opere di urbanizzazione primaria relative all'area d'intervento.
  - 3. In Ambito di completamento speciale e nei casi particolari previsti al successivo art. 34 punto 3., le opere sono realizzate mediante P.R.P.C.

**Art. 33 - Sottozone B1 e B2. Disposizioni particolari**

1. In zone B1 e B2 la configurazione planivolumetrica, di facciata ed i tipi e materiali di finitura degli edifici sono mantenuti, adeguati o realizzati in maniera coerente con il contesto storico. In generale gli interventi proposti dovranno essere giustificati da una qualificata analisi basata principalmente sullo studio dello spessore dei corpi di fabbrica, sul numero dei piani e sugli schemi dei fori sulle facciate degli edifici storici esistenti. La realizzazione o mantenimento di superfetazioni non coerenti con il contesto dovranno essere giustificate da un'analisi del processo di formazione dell'area. In particolare, salva la possibilità o l'obbligo, ove previsto, di mantenimento o ripristino di caratteristiche tipiche storiche diverse preesistenti:
  - a. le coperture sono realizzate a falda singola, doppia o a padiglione; il manto è realizzato in laterizio naturale a canale singolo; resta salva la possibilità di realizzazione di terrazze praticabili, eccetto che presso "Filo fisso" o "Allineamento prescrittivo"; . Nei fabbricati accessori, qualora compatibile ed in situazione discontinua con il contesto, per ragioni di economicità e leggerezza, potrà essere consentita la realizzazione dei manti di copertura anche con materiali diversi dal coppo tradizionale, purché similari per tessitura e colorazione
  - b. i muri sono realizzati con materiale finalizzato a vista, liscio e opaco, o intonacati e colorati a tinte tenui ed unite;
  - c. le colonne ed i pilastri hanno sezione minima di 0,16 mq;
  - d. i pluviali e le grondaie hanno sezione circolare o semicircolare;
  - e. le finestre, luci, vetrine e porte-vetrine hanno rapporto tra altezza e larghezza compreso tra 1 e 1,60, larghezza ai piani primo e superiori massima di m 1,20; se poste all'ultimo piano tali aperture dovranno rispettare un rapporto tra altezza e larghezza compreso tra 1 e 1,20;
  - f. le porte e le porte-finestre hanno larghezza ai piani primo e superiori massima di m 1,20; le porte finestre poste ai piani primo e superiori potranno affacciarsi solo su terrazze o balconcini ove ammesso;
  - g. le insegne pubblicitarie e di esercizio sono realizzate in materiale opaco, illuminate dall'esterno o retroilluminate; sono vietate le insegne al neon illuminate dall'interno;
  - h. é vietato l'uso di persiane avvolgibili oscuranti; é consentito solo l'uso di scuretti su finestre e portefinestre;
  - i. i corpi di fabbrica non potranno avere uno spessore maggiore di ml 10 o pari ad esistente se superiore; sono esclusi dal computo vani scala, portici aperti, superfetazioni di altezza non superiore a 4,00 m e volumi tecnici quali canne fumarie, vani ascensori e similari;
  - l. salvo casi particolari e giustificati dal recupero di edifici esistenti, i fabbricati non possono superare il numero di tre piani;
  - m. i porticati sono ammessi solo nelle corti interne;
  - n. le aperture di cui alle lettere e. ed f. dovranno avere uno schema di allineamento orizzontale e verticale nonché cornice in pietra, malta o tinteggio di spessore compreso tra 12 e 15 cm.
2. La concessione afferente ad edifici artigianali ed agricoli, compatibili o riconducibili a compatibilità con la residenza, può essere subordinata all'impegno di attuazione di interventi specifici per correzione e mitigazione degli effetti ambientali ed inserimento nel contesto territoriale.
3. Per la zona B1 di cui alla p.c. n. 932 del Foglio 15 interessata dalla variante n. 37 al PRGC al piano terra non è consentita la destinazione residenziale. La sistemazione delle aree esterne deve essere altresì preventivamente concordata con l'Amministrazione Comunale e deve comprendere anche le aree limitrofe destinate a servizi escludendo, in ogni caso, la possibilità di realizzare recinzioni del lotto di proprietà di qualsiasi tipo e forma.

(omissis)

**N.B.: il fabbricato ricade in zona residenziale B1 di centro del capoluogo.**