



(omissis)

**Art. 37 ZTO B – Zona residenziale e mista esistente e di completamento**

1. Trattasi di tessuti esistenti o in via di completamento destinati principalmente alla residenza e integrati con usi terziari e commerciali nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi commi.
2. **Nella zona B15 sono ammessi gli interventi precisati nella scheda puntuale ZTO B15 - “Ex Centrale del Latte”, contenuta nell’Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche. La riqualificazione dell’area si attua con IED convenzionato, applicando la disciplina urbanistico-edilizia contenuta nella scheda puntuale.**
3. Nelle zone B16, B17, B20, B21 e B22 sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) del comma 1 dell’art. 3 del DPR 380/2001, interventi diversi si attuano con PUA.
4. Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.
5. Il PI si attua secondo i seguenti indici:

ZTO	Uf (mq/mq)	Su (mq)	H max (m)
B1	1	-	18
B2	1	-	15
B3	1	-	12
B4	0,5	-	12
B5	0,5	-	9
B6	0,5	-	7,5
B7	0,35	-	9
B8	0,35	-	9
B9	0,35	-	7,5
B10	0,35	-	7,5
B11	-	-	9
B12	0,35	-	9
B13	-	750	9
B14	-	-	7,5
B15	-	5200+800 di complementari	13,5
B16	1	-	15
B17	1	-	12
B18	1	-	18
B19	1	-	15
B20	1	-	15
B21	1	-	12
B22	0,7	-	12

- a. Nelle zone B8 e B10 sono ammessi gli interventi edilizi previsti dal PAI per le aree classificate a pericolosità idraulica di tipo 4.
- b. Nella zona B14 sono consentiti i seguenti interventi:
  - recupero degli edifici esistenti a fini residenziali;
  - nuova costruzione residenziale derivante da Credito Edilizio, previa ristrutturazione dell’edificio esistente;
  - nuova costruzione ai sensi del successivo art. 61.

Per i fabbricati esistenti è confermata la destinazione d’uso attuale, purché compatibile con la residenza.

Gli interventi di cui sopra, a esclusione della volumetria realizzabile ai sensi dell’art. 61, dovranno rispettare i seguenti parametri:

- area di pertinenza massima pari a 6 volte la superficie coperta;
- altezza massima pari a 7,50 m;



- distanza minima tra i fabbricati pari a 10 m o in aderenza;
- distanza minima dai confini pari a 5 m o distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto o in aderenza.

In caso di ristrutturazione con recupero delle volumetrie esistenti, potranno essere realizzate anche quote di Credito Edilizio volumetrico, nella misura massima del 30% del volume oggetto di ristrutturazione, generato per interventi di eliminazione di situazioni di degrado.

Gli edifici di nuova costruzione e gli ampliamenti dovranno rispettare caratteri tipologici e costruttivi propri del patrimonio edilizio rurale esistente con le caratteristiche prescrittive del Prontuario.

Nell'Elaborato 3 – Zonizzazione, la superficie fondiaria, classificata B14, relativa alle “Esigenze abitative di tipo familiare” di cui all'art. 61, è delimitata da perimetro; l'asterisco indica il posizionamento indicativo di un unico edificio.

6. In tali aree, al fine dell'integrazione della residenza con altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse attività complementari nel limite massimo del 10% della Superficie utile per le zone da B1 a B14, B16 e B17 e nel limite massimo del 40% per le zone da B18 a B22, da verificare in riferimento al singolo titolo abilitante.
7. Le attività complementari ammesse sono:
  - a. uffici pubblici e privati, studi professionali, istituti di credito;
  - b. esercizi commerciali di vicinato con superficie di vendita inferiore a 250 mq;
  - c. medie strutture di vendita (per le zone da B18 a B22), nel rispetto della normativa di settore vigente e nel rispetto dei criteri di sostenibilità e compatibilità con particolare riferimento alla rete stradale esistente;
  - d. pubblici esercizi;
  - e. locali di spettacolo e divertimento purchè non arrecanti disturbo al vicinato e non compatibili con altre disposizioni di PI e/o di settore;
  - f. laboratori artigianali, nel limite di 300 mq di Superficie utile per ciascuna attività, a condizione che risultino non inquinanti e rumorose, nonché insalubri di prima classe ai sensi del RD 1265/1934;
  - g. attività artigianali di servizio, di riparazione e/o produzione di beni o servizi direttamente collegati alla residenza;
  - h. depositi e magazzini di attività artigianali in esercizio e regolari alla data di entrata in vigore del PI;
  - i. autorimesse private o pubbliche;
  - j. servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
  - k. attività per ricettività turistica.
8. Non sono consentite attività incompatibili con la residenza, quale industrie, depositi nocivi o maleodoranti, allevamenti di animali, depositi e magazzini di merci all'ingrosso, ospedali e case di cura ed ogni altra attività che, a giudizio degli organi competenti, risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.
9. Per gli edifici di valore testimoniale ricadenti in tale zona urbanistica, si applica la disciplina di cui all'art.14 delle presenti NTO.
10. Nella ZTO B è ammesso un ampliamento della Su pari a 30 mq per alloggio, nonché un incremento della Su con destinazione residenziale fino al 20% aggiuntivo rispetto alla potenzialità derivante dalla tabella di cui al comma 4. da realizzare, nel rispetto degli altri parametri di zona, mediante l'utilizzo di Credito Edilizio a condizione che l'intervento edilizio determini la conseguente classificazione energetica A dell'intero edificio.

*(omissis)*