

N.T.A. Art.14 "Zona B - Conservazione e parziale trasformazione. Nella zona B si provvederà ad un'opera di conservazione e parziale trasformazione da effettuare obbligatoriamente attraverso un piano particolareggiato di tipo quadro che l'Amministrazione Comunale si impegna ad adottare entro 12 mesi dalla data di adozione della variante generale. La compilazione del piano particolareggiato riguarderà le zone B individuate dalla Tav. del P.R.G.. In particolare, sulla base di indagini urbanistiche, edilizie e socio-economiche, il piano particolareggiato, oltre ad effettuare le determinazioni indicate per il piano particolareggiato della zona A, deve individuare i complessi che possono formare oggetto di opera di trasformazione e ristrutturazione, le zone suscettibili di realizzazioni mediante piani di iniziativa privata, le aree suscettibili di edificazione singola e le aree da realizzare mediante piani particolareggiati, nell'ambito delle seguenti prescrizioni:

a) non siano turbate o compromesse le architetture caratteristiche dell'ambiente;

b) l'area della zona oggetto del Piano Particolareggiato maggiorata di quella intercorrente tra il perimetro della zona e l'asse delle sedi viarie che lo circondano deve essere ripartita in ragione del 50% da destinare a strade, parcheggi e verde pubblico, e del 50% all'edificazione; inoltre ogni edificio dovrà essere dotato di adeguati parcheggi per autoveicoli nei limiti della proprietà, nella misura non inferiore ad 1 metro quadrato per ogni 20 metri cubi di costruzione esistente o da realizzare;

c) l'altezza massima degli edifici non può superare la larghezza massima della strada; i distacchi minimi tra gli edifici, qualora non si verifichi la condizione di costruzione in aderenza secondo le indicazioni del Piano Particolareggiato, devono risultare in ogni punto almeno pari alla media delle altezze degli edifici fronteggianti e comunque non inferiori a metri 10;

d) l'utilizzazione edilizia deve essere prevista di massima con schemi aperti; soltanto quando ciò non sia possibile si possono consentire cortili chiusi o cortili secondari. Per cortili si intendono gli spazi completamente circondati da edifici o da corpi di uno stesso edificio che appartengono ad un solo od a più proprietari. Nei cortili chiusi la superficie non deve essere superiore ad 1/4 della somma delle superfici delle pareti che lo circondano considerate tutte dell'altezza del fabbricato che sarebbe più alto, secondo le norme per essi vevoli, fra gli edifici perimetrali che determinano il cortile chiuso. Anche all'interno del cortile chiuso devono rispettarsi le norme sui distacchi dai confini e sulle distanze tra gli edifici o fra i corpi di fabbrica sopra precisate. Nei cortili secondari, i quali possono aerare ed illuminare solo corridoi, scale, cucine, bagni e latrine, il distacco tra pareti opposte non può essere mai inferiore a metri 6;

e) sono vietate le chiostrine e le canne di ventilazione per le case di abitazione, a meno che non servano per l'illuminazione ed aerazione dei servizi igienici dell'appartamento. Le canne di ventilazione sono subordinate alla dotazione di aspirazione forzata per le aperture che vi si affacciano. Circa le dimensioni per le chiostrine esse devono essere di superficie non inferiore ad un ventesimo della somma delle superfici delle pareti che la circondano e di lato minimo non inferiore a metri 2,50;

f) possono essere consentite costruzioni all'interno dei cortili solo per attrezzature a carattere pubblico o di interesse collettivo, uffici esclusi, purché la distanza dalle superfici finestrate opposte non sia inferiore all'altezza di dette costruzioni ed in ogni caso non sia inferiore a metri 4,00. L'altezza dei fabbricati all'interno dei cortili non deve comunque superare i metri 5,00".