

**PROCEDURA ESECUTIVA R.ES. 230/2024**  
**A8 – STRALCIO PUC QUARTUCCIU**  
**ALLEGATI**

**OGGETTO** Allegati alla relazione peritale  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE** R.ES 230/2024

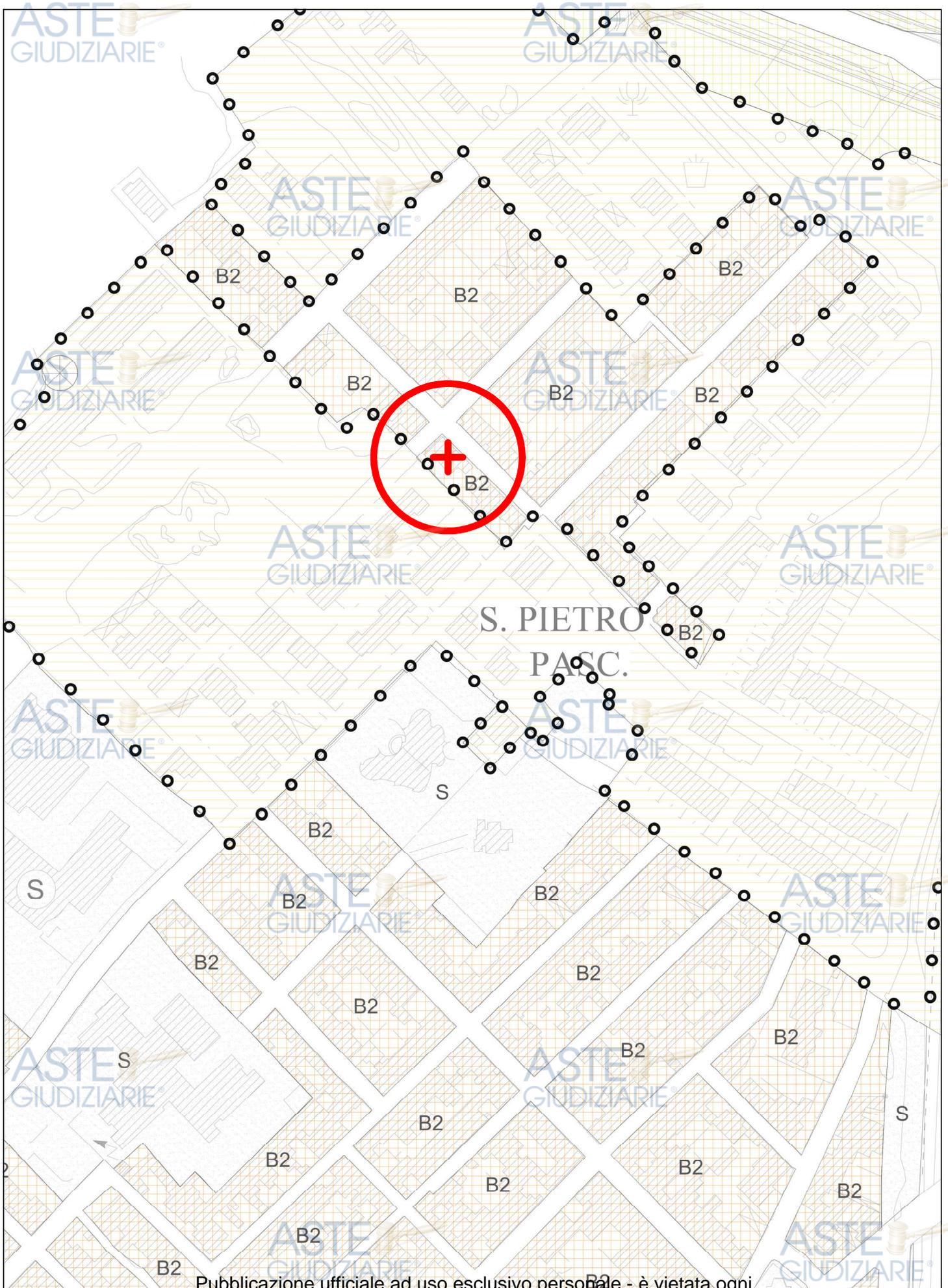
**PROMOSSA DA**

**CONTRO**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE** Dott.ssa Silvia Cocco

**CTU** Ing. Filippo Lecca



# STRALCIO PUC





## **ART.6 ZONA B. Residenziale, di completamento**

### **6.1. SOTTOZONE. CARATTERI DISTINTIVI**

#### **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 e gli edifici recenti, in buono stato di conservazione, di buona qualità ambientale per tipi edilizi e accuratezza costruttiva. Tali aggregati ed edifici dimostrano la persistenza di una buona tradizione tipologica e costruttiva locale.

Non è consentita la demolizione dei residui elementi architettonici e costruttivi originari, ai quali si applicano integralmente le disposizioni della zona A.

#### **6.1.3.**

La sottozona B2 comprende aree già classificate B8 e A/2 nel Piano Regolatore Generale.

Nella sottozona B2 è previsto il rinnovo edilizio e urbanistico, con la progressiva sostituzione e la razionalizzazione del tessuto edilizio esistente e il possibile nuovo dimensionamento dei lotti.

#### **6.1.4.**

La zona B è quasi interamente compresa nell'ambito classificato 2b nel Piano Territoriale Paesistico n. 13, ancorché con valore di mero indirizzo non vincolante.

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

#### **6.2.1.**

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

#### **6.2.3.**

Nella sottozona B1: nuove costruzioni con indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 3 metri cubi a metro quadrato; sopraelevazioni o ampliamenti di edifici esistenti fino a realizzare un indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 3 metri cubi a metro quadrato; ristrutturazioni.

Nella stessa sottozona, per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e gli ampliamenti è fatto obbligo di rispettare tutte le norme stabilite per gli edifici in sottozona A1.

#### **6.2.4.**

Nella sottozona B1 sono consentite esclusivamente le ristrutturazioni edilizie che rispondono sia alle limitazioni e alle condizioni previste nel quarto e quinto comma dell'articolo 27 della L. 457/78, come modificati con l'articolo 16 della L. 179/92, e sia alle specificazioni indicate nell'articolo 31.16 per le ristrutturazioni nella zona A.

#### **6.2.5.**

Nella sottozona B2: demolizioni; demolizioni di edifici con ricostruzioni, se conformi alle norme di zona; nuove costruzioni con indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 3 metri cubi a metro quadrato; sopraelevazioni o ampliamenti di edifici esistenti fino a realizzare un indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 3 metri cubi a metro quadrato; ristrutturazioni.



### 6.3. INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO

#### 6.3.1.

Nella sottozona B1 e nella sottozona B2, non superiore a 3 metri cubi a metro quadrato.

#### 6.3.2.

Per gli interventi di risanamento conservativo e per le altre trasformazioni conservative, volte al miglioramento delle condizioni igienico sanitarie e di funzionalità degli stabili e delle singole unità immobiliari, approvate prima del 3 agosto 1965, data di entrata in vigore del P.R.G., la densità fondiaria massima potrà superare il valore di 3 metri cubi a metro quadrato, ma essere contenuta in quella preesistente maggiorata del dieci per cento. Tale maggiorazione potrà essere consentita per una sola volta.

### 6.4. ALTEZZA MASSIMA

#### 6.4.1.

Nelle sottozone B1 e B2, gli edifici non potranno superare l'altezza di metri 10,50 lineari, con un massimo di due piani sopra il piano terra, e neppure una volta e mezza la larghezza della strada.

Tale altezza massima non è incrementabile con l'arretramento del fabbricato.

Quando, però, l'arretramento di un edificio esistente non sia conseguente ad accordi convenzionati fra proprietari confinanti e prospicienti, ma sia riconducibile a richieste, anche bonarie, dell'Amministrazione Comunale dirette ad ottenere successivi allargamenti stradali, è consentito edificare tale fabbricato fino alla massima altezza consentita, ma sempre non superiore a 1,5 volte la distanza dal fabbricato prospiciente.

### 6.5. ARRETRAMENTO

#### 6.5.1.

Nella sottozona B1, i nuovi edifici devono sorgere a filo strada, con continuità del fronte secondo le norme contenute nel comma 5.7 proprie della sottozona A1.

Gli edifici esistenti possono essere completati se coerenti con i tipi edilizi prescritti per la sopradetta sottozona, e sempre nel rispetto di tutte le norme di zona.

#### 6.5.2.

Nella sottozona B2, gli edifici devono sorgere sul confine con la strada, con continuità del fronte.

È consentito l'arretramento degli edifici dal confine con la strada, per una profondità minima di 5 metri e per un fronte minimo di 16 metri, quando sia concordato con una convenzione fra i proprietari dei lotti interessati e di quelli contigui prospicienti sulla strada.

I proprietari aderenti alla convenzione, anche se non interessati nell'immediato alla edificazione, al momento della realizzazione dei fabbricati nel lotto di loro proprietà devono rispettare l'arretramento concordato. L'arretramento non consente incrementi di altezza dell'edificio.

### 6.6. DISTACCHI DAI CONFINI

Agli edifici già ricadenti nella sottozona A2 del PRG non più vigente e ora classificati nella sottozona B2 del PUC si applicano le disposizioni relative alla zona A in materia di distacchi dai confini contenute al numero 5.8 delle Norme di Attuazione. In tali disposizioni i richiami al numero 5.9, riguardanti il distacco fra edifici in zona A, si devono intendere riferiti al numero 6.7 riguardanti il distacco fra edifici in zona B.<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Testo inserito a seguito dell'accoglimento delle osservazioni - DCC 36 del 01/08/1996 e 37 del 02/08/1996.



**6.6.1.**

Nella sottozona B1, i nuovi edifici devono disporsi in aderenza lungo i confini laterali per uno sviluppo non superiore alla massima profondità consentita per il corpo di fabbrica.

Gli edifici esistenti possono essere completati, se coerenti con i tipi edilizi prescritti, e sempre nel rispetto di tutte le norme di zona, disponendosi lungo i confini laterali e posteriori conformemente alle norme del comma 5.8 proprie della zona A1.

**6.6.2.**

Nella sottozona B2, i nuovi edifici devono sorgere sul confine laterale, così da aderire agli edifici esistenti o da edificare. Sono ammesse discontinuità sul fronte strada, con distacchi fra fabbricati regolati come al sottocomma 6.7.2.

È consentito che gli edifici si distacchino dai confini laterali, di almeno 5 metri con le pareti non finestrate e di almeno 10 metri con le pareti finestrate. Quest'ultima distanza dal confine è riducibile con convenzione fra i proprietari, a patto che la distanza fra pareti finestrate degli edifici da edificare non sia inferiore a 10 metri.

Il distacco fra gli edifici ed i confini retrostanti del lotto, opposti al ciglio stradale, non può essere inferiore a 5 metri.

**6.6.3.**

In tutte le sottozone, in relazione ai nuovi edifici ed alle sopraelevazioni di edifici esistenti da edificare in angolo sulla via, le norme sui distacchi dai confini 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 6.8.

Nei tratti di confine impegnabili dai corpi di fabbrica, si applicano le norme sul distacco fra edifici.

**6.6.4.**

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. È ammessa, invece, tale riduzione conseguente all'apertura di nuove finestre per migliorare le condizioni igieniche di locali privi di luci in fabbricati esistenti.

**6.7. DISTACCO FRA EDIFICI****6.7.1.**

Nelle sottozone B1 e B2, il distacco fra nuovi edifici non può essere inferiore a 10 metri. È ammesso il distacco laterale fra edifici, con conseguente discontinuità sul fronte strada, con distacco minimo fra fabbricati di 10 metri lineari, risultanti da una convenzione stipulata fra confinanti ovvero ottenuto a totale carico della proprietà proponente.

**6.7.2.**

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.

**6.7.3.**

Nelle zone inedificate, o libere in seguito a demolizione, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 24 metri, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza,

qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, è ammessa la riduzione del distacco, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

La concessione di tale speciale beneficio deve essere valutata dalla Commissione Edilizia con particolare attenzione, subordinandola sempre all'accertamento della legittimità dei lotti, compresi quelli circostanti, e alla esistenza di un tessuto circostante completamente edificato.

## **6.8. TIPI EDILIZI**

### **6.8.1.**

Nella sottozona B1, per gli interventi sugli edifici esistenti si applica integralmente il comma 5.10.5. (Tipi edilizi) dell'articolo 5 relativo alla zona A1.

### **6.8.2.**

Nella sottozona B1, il corpo di fabbrica dei nuovi edifici non può superare la profondità di 10 metri. Il fronte dei nuovi edifici sul filo strada deve essere continuo.

In particolare, le domande di concessione, per interventi di nuova edificazione, i quali interessino, in qualsiasi modo, elementi architettonici e costruttivi propri della tradizione, devono essere accompagnate da un progetto particolare di restauro o di manutenzione straordinaria di tali elementi

tipici. Nel caso di portali isolati, è ammesso il loro spostamento, con rispetto assoluto della loro integrità.

In ogni caso, alla domanda deve essere allegata la documentazione rigorosa richiesta nel Regolamento Edilizio.

### **6.8.3.**

Nella sottozona B2, il corpo di fabbrica degli edifici non può superare la profondità di 13 metri.

Il fronte degli edifici sul filo strada deve essere continuo. Possono essere consentite interruzioni del fronte sulla strada, con distacco minimo di 10 metri fra fabbricati, conseguenti da convenzioni stipulate fra confinanti oppure ottenute a totale carico del proponente.

## **6.9. MATERIALI**

### **6.9.1.**

Nella sottozona B1, si applicano le norme contenute nel comma 5.11, relativo alla zona A1.

### **6.9.2.**

Nella stessa sottozona, è ammessa la manutenzione straordinaria, senza l'obbligo di adeguamento prescritto nel sottocomma 6.12, delle recinzioni a giorno degli edifici recenti, realizzati secondo il tipo edilizio di palazzina, sia in aderenza e sia isolata.

## **6.10. SEQUENZE EDILIZIE. ELEMENTI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI DELLA TRADIZIONE**

### **6.10.1.**

Nella sottozona B1, si applicano, con esclusione del sottocomma 5.12.5, le disposizioni contenute nel comma 5.12 delle presenti norme, relativo alla zona A1.

### **6.10.2.**

Nella stessa sottozona, in relazione alle disposizioni di cui al sottocomma 5.12.8, la Commissione Edilizia potrà assentire, con specifica e motivata menzione nel verbale, la realizzazione di non più di una apertura nelle murature dei fabbricati, ma sempre nel pieno rispetto delle forme architettoniche e tipologiche degli edifici e a condizione che non introducano disarmonie in queste.

### 6.11. OBBLIGO DI ADEGUAMENTO

Fatte salve le disposizioni speciali sopra specificate, nella sottozona B1 per qualsiasi intervento assentibile sugli edifici esistenti è fatto obbligo di rimuovere tutte le finiture, le decorazioni, gli elementi costruttivi impropri ed incoerenti, per forme e per materiali, con l'ambiente tradizionale circostante ed in contrasto con le presenti norme.

### 6.12. COSTRUZIONI ESISTENTI

Nella sottozona B2, gli ampliamenti degli edifici esistenti legittimamente edificati, approvati prima del 3 agosto 1965, data di entrata in vigore del Piano Regolatore Generale, con distacchi inferiori a quelli prescritti nelle presenti Norme, possono essere consentiti nei limiti delle densità edificatorie previste, con il mantenimento di dette distanze, che non dovranno essere inferiori in ogni caso a metri 3,50 lineari.

