

ART.18 - LE SOTTOZONE "B₃".

Le sottozone "B₃" sono costituite da lotti liberi o parzialmente interessati da altra edificazione compresi in tessuti edilizi di recente formazione, in genere attestati lungo le principali vie di comunicazione e direttamente collegati con i sistemi infrastrutturali esistenti con tipologie riferibili alle case in linea o a schiera, con alcuni casi di edifici singoli.

Destinazioni

In queste zone sono previste le seguenti destinazioni:

- residenza e pertinenze residenziali;
- attività artigianali escluse quelle incompatibili con la residenza e da collocarsi esclusivamente al piano terra.;
- attività di ristorazione;
- attività ricettive di modesta entità con un massimo di 10 posti letto;
- commercio al dettaglio con superficie di vendita massima di 250 mq.;
- direzionali e di servizio;
- attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili.

Interventi edilizi ammessi.

Gli interventi edilizi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti.
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- ampliamenti e nuova costruzione nei rispetto degli indici e parametri edilizi stabiliti. Nel caso di saturazione degli indici di utilizzazione fondiaria stabiliti al presente articolo saranno comunque realizzabili gli interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia ammessi nelle sottozone "B₂".

In ragione delle diverse peculiarità delle aree classificate "B₃" sono state individuate tre ulteriori sottozone per le quali valgono i seguenti indici e parametri edilizi:

sottozona	Indice Uf utilizzazione fondiaria	Rapporto copertura	Np. Numero piani max	Altezza massima
B _{3.1}	0,20	35%	2	7,50
B _{3.2}	0.30	40%	2	8.00
B _{3.3}	0.40	50%	3	10.50
DISPOSIZIONI PER TUTTE LE SOTTOZONE DI CUI SOPRA				
Distanza dalle strade:	I nuovi edifici o gli ampliamenti saranno costruiti sulla prosecuzione degli allineamenti stradali esistenti e, in caso di mancanza di allineamenti, ad una distanza minima di mt. 5,00 dalla strada. Sono comunque fatte salve le disposizioni in materia di edilizia antisismica			
Distanza minima dai	Mt.5,00. E' possibile la costruzione a			

confini	distanza inferiore a mt. 5,00 previo accordo tra i confinanti, nel rispetto delle norme del Codice Civile e di quelle relative della distanza tra pareti finestrate antistanti.
---------	---

Caratteristiche degli interventi.

La progettazione degli edifici dovrà tener conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia di base ed in particolare:

- si dovranno rispettare gli andamenti morfologici del terreno e le eventuali emergenze naturalistiche contenendo al massimo i movimenti di terra o comunque garantendo una corretta integrazione delle trasformazioni con il terreno circostante. (Le trasformazioni morfologiche del lotto dovranno essere opportunamente documentate.)
- la copertura degli edifici dovrà essere a falde inclinate con pendenze comprese tra il 25% ed il 32%. I manti di copertura dovranno essere in coppi e tegole staccati di laterizio;
- le tinteggiature esterne dovranno essere eseguite con materiali e coloriture tradizionali consone al contesto. E' fatto espresso divieto di materiali plastici o al quarzo;
- gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato con taglio, disegni e partiture tradizionali. Essi potranno essere oscurati esclusivamente con persiane di tipo e disegno tradizionale Per le vetrine dei negozi poste al piano terra degli edifici è ammesso l'utilizzo del ferro verniciato;

In caso di interventi di ampliamento e/o di demolizione e ricostruzione, dovranno essere reperite, in ogni caso, le quantità minime di parcheggio così come stabilito dalle leggi vigenti e dalle disposizioni delle presenti N.T.A..

Di norma, in tali sottozone, il R.U. si attua per intervento diretto.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e quelli di sostituzione edilizia superiori a mq 400 sono subordinati alla preventiva redazione di un piano attuativo. In tal caso dovrà altresì essere reperita una dotazione di verde privato pari ad almeno il 25% della superficie totale del lotto.