

NORMA RIFERITA ALLA ZONA “B4Md”

“B4Md” – ZONA TERRITORIALE OMOGENEA RESIDENZIALE PARZIALMENTE EDIFICATA MISTA A SERVIZI PUBBLICI

La Zona “B4Md” assume le caratteristiche di polo dei servizi ed è distinta in parte a “Zona destinata ad attrezzature pubbliche di interesse urbano o sovracomunale F3” ed in forma residuale alla residenza la cui quota percentuale è definita nelle prescrizioni della nuova Z.T.O. “B4d”, nonché alle attività a questa connesse, comprese le attività legate al commercio al minuto, gli uffici pubblici e privati, gli esercizi pubblici, le attività culturali e sociali, le attività recettive alberghiere, le attività artigianali di servizio alla residenza, con esclusione di quelle rumorose o moleste o non confacenti alle caratteristiche residenziali della zona; qualora le attrezzature di iniziativa privata connesse alla residenza riguardino asili nido, scuole dell’infanzia, scuole di istruzione primaria e scuole di istruzione secondaria di primo grado, potranno essere consentite nel rispetto di quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale vigente all’atto della richiesta di edificazione.

Nell’ambito della zona “B4Md”, è prevista la cessione a titolo gratuito della fabbrica ex distilleria e la relativa area di pertinenza e comunque nel rispetto di quanto disposto dagli Artt. 3 e 4 del D.M. n° 1444/68, spazi pubblici opportunamente sistemati non inferiori a mq. 9,00 per abitante. L’area ceduta è destinata ad attrezzature pubbliche di interesse urbano o sovracomunale “F3”

Nell’ambito della zona **B4Md**, esclusa l’area ceduta destinata ad “F3”, l’edificazione avverrà secondo la nuova Z.T.O. “**B4d**” le cui norme e prescrizioni sono di seguito rappresentate e tramite la realizzazione di un piano di utilizzo plano-volumetrico, ai fini del rilascio del permesso di costruire convenzionato, secondo quanto previsto dall’Art. 20 della L.R. n°16/2016, redatto nel rispetto delle seguenti prescrizioni, senza vincoli tipologici precostituiti:

- La densità fondiaria massima sarà pari a mc. / mq. 5,00;
- L’altezza massima sarà pari a ml. 11 e non più di tre piani fuori terra e comunque nel rispetto del D.M. LL.PP. 16/01/’96 ss.mm.ii.; quando l’edificio da costruire rispetti l’allineamento sul fronte stradale, in continuità con la cortina degli edifici esistenti, è consentito realizzare un quarto piano, la cui altezza utile interna misurata tra pavimento e soffitto non superi i metri lineari 2,70, purché questo presenti un fronte prospiciente la strada arretrato rispetto al fronte del corpo di fabbrica sottostante, allineato con la cortina degli edifici esistenti, per una profondità almeno pari a quella ottenuta con una inclinata di 45 gradi che, spiccata dalla gronda prospiciente la strada del solaio di copertura del terzo piano, intercetti l’orizzontale formata dalla gronda del solaio di copertura del quarto piano e comunque nel rispetto del D.M. LL.PP. 16/01/’96 e successive modifiche e integrazioni;
- I piani interrati o seminterrati dell’edificio da realizzare non dovranno in nessun caso essere adibiti a residenza neppure temporanea. I piani interrati o seminterrati potranno essere destinati a locali tecnici e servizi connessi alla residenza quali autorimesse, cantine, depositi, impianti di riscaldamento, ecc ...;
- Vanno reperite superfici da destinare a parcheggio nella misura non inferiore a mq.1,00 per mc. 10,00 di volume costruito;
- Le aree di pertinenza dell’edificio da edificare che risultano libere vanno in parte pavimentate senza soluzione di continuità con l’area di pertinenza dell’edificio ex distilleria e in parte mantenute a verde privato di uso pubblico;
- Non è permessa la realizzazione di recinzioni tra lo spazio pubblico e lo spazio privato;
- Deve essere prevista l’accessibilità pedonale e di emergenza dalla via Generale Diaz. Gli altri accessi devono essere destinati ad esclusivo transito pedonale e di quanto previsto in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;

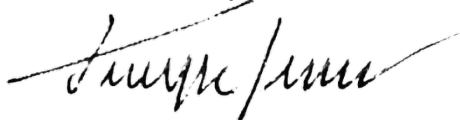
— Deve essere rispettato l'allineamento dell'edificio da realizzare sul fronte di via Generale Diaz; All'interno della **Z.T.O. "B4d"** dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni esecutive:

- È consentita la residenza per un volume non superiore al 25% della volumetria realizzabile.
- Non è consentito l'uso promiscuo dei corpi tecnici di collegamento verticali.
- È consentita l'edificazione a confine e tra gli edifici esistenti;
- la distanza tra la facciata della ex distilleria e la facciata del nuovo costruito non potrà essere inferiore a ml. 11,00.
- È consentito l'uso del portico al piano terra al fine di operare un arredo non inferiore a ml. 3.00. in tal caso, la distanza tra la facciata della distilleria e la facciata del nuovo costruito al piano terra, non potrà essere inferiore a ml. 14,00.
- Nel volume realizzabile non sono comprese le parti destinate a portico aperto alla pubblica circolazione.
- Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'acquisizione del parere da parte dell'Ente F.S.
- La distanza tra il costruito e il confine dell'area scolastica non potrà essere inferiore a ml. 8 e all'interno della stessa dovrà essere prevista una fascia di mitigazione alberata e sistemata a verde;

Il rilascio del permesso a costruire convenzionato è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

Qualora le opere di urbanizzazione primaria siano mancanti, è permessa la realizzazione diretta delle opere a scomuto totale o parziale degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 16 DPR 380/2001 ss.mm.ii. recepito con modifiche dalla L.R. n°16/2016 art. 7.

arch. Giuseppe Salerno



Il Resp.le del Procedimento

