

ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

[1] Sono interessati dal presente Piano di Recupero gli immobili e le aree così come individuati nella Tavola n° 6 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE con elenco delle proprietà comprese nel PdR", nonché nelle tavole dello stato di fatto: TAV. 2

[2] Nel vigente Piano regolatore generale, l'ambito oggetto del Piano di Recupero ricade all'interno della zona B3 – RISTRUTTURAZIONE DEL TESSUTO URBANO ESISTENTE e coincide con la unità minima d'intervento n° 1, così come individuate dalla Scheda d'ambito B3.15; le trasformazioni sono, pertanto, normate dall'art. 2.3.4. delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G. e dalla Scheda d'ambito B3.15 – DISCIPLINA DELLA ZONA B3 COMPRESA TRA LE VIE TRENTO, GENOVA, POLA E NAPOLI.

[3] Ogni attività comportante trasformazioni urbanistiche ed edilizie in aree ed immobili ricompresi nel perimetro del presente Piano di recupero, ai sensi e per gli effetti delle norme tecniche di attuazione del vigente Piano regolatore generale, dell'art. 27 e segg. della legge 457/1978 e successive modificazioni ed integrazioni e dell'art. 27 della legge regionale 18/83 e successive modificazioni ed integrazioni, è disciplinata dalle presenti norme e dagli elaborati grafici del Piano di Recupero.

ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI RECUPERO

[1] Il Piano di Recupero si compone dei seguenti elaborati e documenti:

- TAV. 1 – Inquadramento territoriale dell'ambito di applicazione del Piano di Recupero con documentazione fotografica;
- TAV. 2 – Stato di fatto – Piante e Profili;
- TAV. 3 – Cessione di area urbanizzata;
- TAV. 4 – Planimetrie di Progetto
- TAV. 5 - Profili e Sezioni di Progetto
- ELABORATO 6 – Documentazione Catastale;
- ELABORATO 7 – Norme Tecniche;
- ELABORATO 8 – Relazione Tecnica;
- TAV. 9 – Relazione spese attuazione del P.d.R..
- Relazione Geologica e Geotecnica;
- Copia atto di proprietà;
- Schema di convenzione.

[2] La disciplina del Piano di recupero è rappresentata integralmente dai seguenti

elementi costitutivi:

- TAV. 1 – Inquadramento territoriale dell'ambito di applicazione del Piano di Recupero con documentazione fotografica;
- TAV. 2 – Stato di fatto – Piante e Profili;
- TAV. 3 – Cessione di area urbanizzata;
- TAV. 4 – Planimetrie di Progetto
- TAV. 5 - Profili e Sezioni di Progetto
- ELABORATO 6 – Documentazione Catastale;
- ELABORATO 7 – Norme Tecniche;
- Schema di convenzione.

ART. 3 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO.

ARCO TEMPORALE DI VALIDITA' ED EFFICACIA.

[1] L'attuazione del Piano di recupero è subordinata alla stipula, con il Comune, della convenzione di cui allo schema allegato al PdR stesso.

[2] Gli interventi edificatori nell'ambito del Piano vengono attuati mediante intervento edilizio diretto previo provvedimento abilitativi (permessi di costruire, Denuncia di Inizio Attività, ecc.);

[3] L'arco temporale di validità ed efficacia del presente Piano di recupero è di anni 10. Tale periodo, alla sua scadenza, può essere eventualmente prorogato, secondo le prescrizioni della legislazione urbanistica vigente al momento vigente, solo in base a giustificati motivi.

ART. 4 - ORGANIZZAZIONE DELL'ISOLATO SOTTOPOSTO A PIANO DI RECUPERO.

[1] Le trasformazioni fisiche e funzionali sono finalizzate alla riqualificazione edilizia dell'isolato.

[2] Le prescrizioni che regolano il recupero edilizio dell'immobile sono riportate negli artt. 5, 6, 7 , 8, 9, 10, 11, 12, 13 che seguono.

ART. 5 - DESTINAZIONI D'USO

1] Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito dell'immobile realizzato in attuazione del

seguinte Piano di recupero, con riferimento all' art. 1.5.1 della NTA del Prg, sono le seguenti:

- a) *abitazioni singole (1.)*, a tutti i piani dell'edificio;
- b) *abitazioni specialistiche (2.)*, a tutti i piani dell'edificio con esclusione del piano terra;
- c) *artigianato di servizio (5.3); artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni (5.6); commercio al minuto di prodotti alimentari (8.1.1); commercio al minuto di articoli di abbigliamento e per lo sport (8.1.2); commercio al minuto di articoli di arredamento e per la casa (8.1.3); farmacie (8.1.4); pubblici esercizi di vendita e consumo di alimenti e bevande (8.5); istituti di credito*, esclusivamente al piano terra e al primo piano dell'edificio;
- d) *attività ricettive (9.); attività direzionali (10.); erogazioni dirette dei servizi (11.); strutture per l'istruzione (12.); strutture culturali (13.); strutture associative, sale da ritrovo e da gioco (14.); strutture religiose (16.); poliambulatori, studi professionali, uffici privati (17.3)*; a tutti i piani dell'edificio;
- e) *parcheggio pubblico attrezzato.*

ART. 6 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

[1] Le trasformazioni fisiche e funzionali sono ammesse nel rispetto dei seguenti parametri:

- ❑ **superficie massima edificabile realizzabile: $Se = mq. 480$** di cui:
(considerato il carattere non prescrittivo delle colonne 15, 16 della tabella B.3.15.1)
 - 1. Superficie massima residenziale totale = mq. 320;
 - 2. Superficie massima non residenziale totale = mq. 160;
- ❑ **altezza massima della costruzione: $H = 14,50$ mt., misurata dal piano della quota del marciapiede all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura orizzontale;**
- ❑ **distanza fra fabbricati e dal confine: secondo le disposizioni del Codice civile;**
- ❑ **allineamenti del piano terra su spazi pubblici e dei piani superiori, secondo le indicazioni della tavola n. 3;**
- ❑ **arretramento del terzo piano di mt. 3,00 rispetto ai fronti stradali;**
- ❑ **superficie a parcheggio privato di uso pubblico = 110 mq.**

i progetti esecutivi o le successive varianti potranno adottare i parametri e i

metodi di calcolo previsti dalla variante al P.R.G.

Ai fini del conteggio della superficie edificabile sono escluse le superfici derivanti dalla maggiore altezza dei locali commerciali al piano terra (mt. 4,50), in deroga all'art. 1.3.3, comma 3, penultimo capoverso (*ove le altezze nette dei vani destinati ad attività commerciali siano superiori a m. 3,60, alla superficie edificabile come sopra calcolata si somma una superficie aggiuntiva pari alla differenza tra il volume del piano e quello che corrisponderebbe all'altezza lorda di m. 3,80 diviso 3,20*); e l'interrato anche se posto a confine (art. 1.3.3 comma 3 paragrafo c).

ART. 7 – ALTEZZA DELLE FRONTI (art. 1.3.3 delle N.T.A. del P.R.G. – comma [6])

Ai fini della misura dell'*Altezza delle fronti*, l'altezza di ciascun fronte del fabbricato è data dalla differenza tra:

- la più bassa delle due quote:
 - o quota marciapiede o del terreno sistemato circostante il fabbricato;
 - o piano di calpestio del piano terra del fabbricato;
- la più alta delle quote:
 - o intradosso dell'ultimo solaio nel caso di copertura in orizzontale o sottotetto realizzato di tipo "h3".

ART. 8 - PREVISIONI PLANIVOLUMETRICHE

[1] Nelle tavole di Piano nn. 4 e 5 sono definiti ingombri, sagome e profili del nuovo fabbricato. Essi hanno valore indicativo e non vincolante e rappresentano unicamente il massimo ingombro dell'edificio in relazione a quanto specificato dalla terza linea del comma 1 dell'art. B3.15.2.2 della scheda d'ambito B3.15.

ART. 9 - PRESCRIZIONI EDILIZIE

[1] I fronti prospettanti spazi pubblici potranno avere sporti delle pareti quali balconi, cornicioni ed elementi ornamentali non superiori a cm 50. Il distacco minimo di tali sporti dal piano viabile non può essere inferiore a:

- m 3.60 se proiettati su marciapiede o verde pubblico;
- m 4.50 se proiettati su strada carrabile.

[2] I fronti prospettanti spazi pubblici potranno avere rientranze delle pareti di lunghezza complessiva non superiore ad un 1/5 della lunghezza del fronte stesso e di profondità non superiore a m 1.50.

ART. 10 - PIANI INTERRATI O PARZIALMENTE INTERRATI

[1] Nell'ambito del lotto d'intervento può essere realizzato un locale totalmente interrato anche al di fuori dell'ingombro dell'edificio fuori terra ad uso prioritario di autorimessa privata e di locali accessori e di servizio all'edificio fuori terra sino al massimo ingombro del lotto di proprietà; mentre se parzialmente interrato, a condizione che:

- la distanza delle pareti del piano parzialmente interrato dai confini non sia inferiore a mt. 1,50.

ART. 11 – SPAZI PER IL PARCHEGGIO PRIVATO

[1] All'interno della zona individuata dal presente Piano di Recupero l'immobile urbano dovrà disporre di una dotazione di spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore a 30 mq. ogni 100 mq. di superficie edificabile, secondo quanto disposto dall'Art. 1.6.2 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G., nonché dall'art. 41-sexies della Legge n. 1150/1942 così come sostituito dal comma 2 dell'art. 2 della Legge 122/89.

Gli spazi per il parcheggio privato saranno posti all'interno dell'immobile.

ART. 12 – DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE SCOPERTE E COPERTE ESTERNE AL FABBRICATO.

[1] Le aree degli spazi ad uso pubblico potranno così essere ricavate:

- il parcheggio pubblico, relativo alla U.M.I. N° 1, potrà essere ricavato al piano terra sulla zona a "pilotis" del fabbricato, nella parte sovrastante il piano del solaio di copertura del piano interrato; l'accesso veicolare dalla via Trento al parcheggio di uso pubblico sarà realizzato secondo le esigenze dell'amministrazione comunale. La superficie del parcheggio di uso pubblico sarà di mq. 110, come prevista dalla colonna 14 della Tab. B3.15.1 della Scheda d'Ambito B.15;

ART. 13 - DISPOSIZIONE FINALE

[1] Per tutto quanto non specificato nelle presenti norme, si applicano le disposizioni del vigente PRG e del regolamento edilizio comunale, nonché le prescrizioni delle leggi delle leggi statali e regionali vigenti in materia. Le stesse potranno essere modificate nel corso dell'intervento, in applicazione a nuove norme e prescrizioni riferite a nuove varianti al P.R.G. e/o nuovi regolamenti extracomunali.