

PIANO DI RECUPERO DEI CAPPUCCINI

ART. 1 - AMBITO DI COMPETENZA DEL PIANO DI RECUPERO

1. L'ambito di competenza del Piano di recupero "Cappuccini" è quello definito dalla deliberazione CC n°250 del 30-11-82 e recepito in sede di approvazione definitiva del PRG con deliberazione di Giunta Regionale n°7008 del 22-7-85, n°5558 del 7-7-88 e n°10929 del 28-12-88 (resa esecutiva dal Commissario di Governo con decisione n°1986 del 23-02-89, e riportato nell'Adeguamento Cartografico al P.R.G. approvato con deliberazione del Commissario ad Acta n°4 del 30-9-98.
2. Il Piano di recupero ha la funzione di dare esecuzione alle previsioni del Piano regolatore, disciplinando e conformando gli interventi pubblici e privati necessari o conseguenti mediante la definizione dettagliata dell'assetto e delle modalità di riabilitazione di porzioni di territorio edificato che versano in condizioni di decadimento fisico e funzionale.
3. Per tale ambito valgono esclusivamente le prescrizioni contenute nelle presenti norme.

ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI RECUPERO

Costituiscono il piano di recupero gli elaborati e le tavole grafiche di seguito riportate:

1	TAV. S/1	inquadramento storico dell'area di intervento	
2	TAV. I/1	inquadramento urbanistico e particolare in scala	1/25000 e 1/5000
3	TAV. I/2	identificazione dei comparti di analisi e delle proprietà pubbliche su aerofotogrammetria	1/2000
4	TAV. I/3	identificazione dei comparti di analisi e delle proprietà pubbliche su catastale	1/2000
5	TAV. R/1	aerofotogrammetria –ortofotocarta –catastale comparto 1	1/1000
6	TAV. R/2	aerofotogrammetria –ortofotocarta –catastale comparto 2	1/1000
7	TAV. R/3	aerofotogrammetria –ortofotocarta –catastale comparto 3	1/1000
8	TAV. R/4	aerofotogrammetria –ortofotocarta –catastale comparto 4	1/1000
9	TAV. R/5	aerofotogrammetria –ortofotocarta –catastale comparto 5	1/1000
10	TAV. R/6	aerofotogrammetria –ortofotocarta –catastale comparto 6	1/1000
11	TAV. R/7	aerofotogrammetria –ortofotocarta –catastale comparto 7	1/1000
12	TAV. R/8	aerofotogrammetria –ortofotocarta –catastale comparto 8	1/1000

13	TAV. R/9	aerofotogrammetria –ortofotocarta –catastale comparto 9	1/1000
14	TAV. R/10	aerofotogrammetria –ortofotocarta –catastale comparto 10	1/1000
15	TAV. R/11	aerofotogrammetria. –ortofotocarta –catastale comparto 11	1/1000
16	TAV. R/12	aerofotogrammetria –ortofotocarta –catastale comparto 12	1/1000
17	TAV. R/13	aerofotogrammetria –ortofotocarta –catastale comparto 13	1/1000
18	TAV. R/14	aerofotogrammetria –ortofotocarta –catastale comparto 14	1/1000
19	TAV. R/15	aerofotogrammetria –ortofotocarta –catastale comparto 15	1/1000
20	TAV. R/16	aerofotogrammetria –ortofotocarta –catastale comparto 16	1/1000
21	TAV. R/17	aerofotogrammetria –ortofotocarta –catastale comparto 17	1/1000
22	TAV. R/18	aerofotogrammetria –ortofotocarta –catastale comparto 18	1/1000
23	TAV. R/19	aerofotogrammetria –ortofotocarta –catastale comparto 19	1/1000
24	TAV. R/20	aerofotogrammetria –ortofotocarta –catastale comparto 20	1/1000
25	TAV. A/1	rilievo fotografico -planimetria con individuazione dei fabbricati (ID)- destinazione d’uso al P.T. e identificazione delle viste fotografiche comparto 1 foto da n.1 a n.39	1/1000
26	TAV. A/2a	rilievo fotografico -planimetria con individuazione dei fabbricati (ID)- destinazione d’uso al P.T. e identificazione delle viste fotografiche comparto 2 foto da n.1 a n.32	1/1000
27	TAV. A/2b	rilievo fotografico -planimetria con individuazione dei fabbricati (ID)- destinazione d’uso al P.T. e identificazione delle viste fotografiche comparto 2 foto da n.33 a n.46	1/1000
28	TAV. A/3a	rilievo fotografico -planimetria con individuazione dei fabbricati (ID)- destinazione d’uso al P.T. e identificazione delle viste fotografiche comparto 3 foto da n.1 a n.27	1/1000
29	TAV. A/3b	rilievo fotografico -planimetria con individuazione dei fabbricati (ID)- destinazione d’uso al P.T. e identificazione delle viste fotografiche comparto 3 foto da n.28 a n.47	1/1000
30	TAV. A/4	rilievo fotografico -planimetria con individuazione dei fabbricati (ID)-	1/1000

		destinazione d'uso al P.T. e identificazione delle viste fotografiche comparto 4 foto da n.1 a n.24	
31	TAV. A/5a	rilievo fotografico -planimetria con individuazione dei fabbricati (ID)- destinazione d'uso al P.T. e identificazione delle viste fotografiche comparto 5 foto da n.1 a n.21	1/1000
32	TAV. A/5b	rilievo fotografico -planimetria con individuazione dei fabbricati (ID)- destinazione d'uso al P.T. e identificazione delle viste fotografiche comparto 5 foto da n.22 a n.36	1/1000
33	TAV. A/6 A/16-A/18	rilievo fotografico -planimetria con individuazione dei fabbricati (ID)- destinazione d'uso al P.T. e identificazione delle viste fotografiche comparto 6 foto da n.1 a n.4 comparto 16 foto da n.1 a n.4 comparto 18 foto n.1	1/1000
34	TAV. A/7	rilievo fotografico -planimetria con individuazione dei fabbricati (ID)- destinazione d'uso al P.T. e identificazione delle viste fotografiche comparto 7 foto da n.1 a n.15	1/1000
35	TAV. A/8a	rilievo fotografico -planimetria con individuazione dei fabbricati (ID)- destinazione d'uso al P.T. e identificazione delle viste fotografiche comparto 8 foto da n.1 a n.21	1/1000
36	TAV. A/8b	rilievo fotografico -planimetria con individuazione dei fabbricati (ID)- destinazione d'uso al P.T. e identificazione delle viste fotografiche comparto 8 foto da n.22 a n.41	1/1000
37	TAV. A/8c	rilievo fotografico -planimetria con individuazione dei fabbricati (ID)- destinazione d'uso al P.T. e identificazione delle viste fotografiche comparto 8 foto da n.42 a n.58	1/1000
38	TAV. A/8d	rilievo fotografico -planimetria con individuazione dei fabbricati (ID)- destinazione d'uso al P.T. e identificazione delle viste fotografiche comparto 8 foto da n.59 a n.74	1/1000
39	TAV. A/9a	rilievo fotografico -planimetria con individuazione dei fabbricati (ID)- destinazione d'uso al P.T. e identificazione delle viste fotografiche comparto 9 foto da n.1 a n.15	1/1000
40	TAV. A/9b	rilievo fotografico -planimetria con individuazione dei fabbricati (ID)- destinazione d'uso al P.T. e identificazione delle viste fotografiche comparto 9 foto da n.16 a n.23	1/1000
41	TAV. A/10	rilievo fotografico -planimetria con individuazione dei fabbricati (ID)- destinazione d'uso al P.T. e identificazione delle viste fotografiche comparto 10 foto da n.1 a n.18	1/1000
42	TAV. A/11a	rilievo fotografico -planimetria con individuazione dei fabbricati (ID)- destinazione d'uso al P.T. e identificazione delle viste fotografiche comparto 11 foto da n.1 a n.12	1/1000
43	TAV. A/11b	rilievo fotografico -planimetria con individuazione dei fabbricati (ID)- destinazione d'uso al P.T. e identificazione delle viste fotografiche comparto 11 foto da n.13 a n.24	1/1000

44	TAV. A/12a	rilievo fotografico -planimetria con individuazione dei fabbricati (ID)- destinazione d'uso al P.T. e identificazione delle viste fotografiche comparto 12 foto da n.1 a n.18	1/1000
45	TAV. A/12b	rilievo fotografico -planimetria con individuazione dei fabbricati (ID)- destinazione d'uso al P.T. e identificazione delle viste fotografiche comparto 12 foto da n.19 a n.33	1/1000
46	TAV. A/13a	rilievo fotografico -planimetria con individuazione dei fabbricati (ID)- destinazione d'uso al P.T. e identificazione delle viste fotografiche comparto 13 foto da n.1 a n.18	1/1000
47	TAV. A/13b	rilievo fotografico -planimetria con individuazione dei fabbricati (ID)- destinazione d'uso al P.T. e identificazione delle viste fotografiche comparto 13 foto da n.19 a n.33	1/1000
48	TAV. A/13c	rilievo fotografico -planimetria con individuazione dei fabbricati (ID)- destinazione d'uso al P.T. e identificazione delle viste fotografiche comparto 13 foto da n.34 a n.42	1/1000
49	TAV. A/14a	rilievo fotografico -planimetria con individuazione dei fabbricati (ID)- destinazione d'uso al P.T. e identificazione delle viste fotografiche comparto 14 foto da n.1 a n.15	1/1000
50	TAV. A/14b	rilievo fotografico -planimetria con individuazione dei fabbricati (ID)- destinazione d'uso al P.T. e identificazione delle viste fotografiche comparto 14 foto da n.16 a n.28	1/1000
51	TAV. A/15	rilievo fotografico -planimetria con individuazione dei fabbricati (ID)- destinazione d'uso al P.T. e identificazione delle viste fotografiche comparto 15 foto da n.1 a n.13	1/1000
52	TAV. A/17a	rilievo fotografico -planimetria con individuazione dei fabbricati (ID)- destinazione d'uso al P.T. e identificazione delle viste fotografiche comparto 17 foto da n.1 a n.15	1/1000
53	TAV. A/17b	rilievo fotografico -planimetria con individuazione dei fabbricati (ID)- destinazione d'uso al P.T. e identificazione delle viste fotografiche comparto 17 foto da n.16 a n.26	1/1000
54	TAV. A/19a	rilievo fotografico -planimetria con individuazione dei fabbricati (ID)- destinazione 'uso al P.T. e identificazione delle viste fotografiche comparto 19 foto da n.1 a n.15	1/1000
55	TAV. A/19b	rilievo fotografico -planimetria con individuazione dei fabbricati (ID)- destinazione 'uso al P.T. e identificazione delle viste fotografiche comparto 19 foto da n.16 a n.30	1/1000
56	TAV. A/19c	rilievo fotografico -planimetria con individuazione dei fabbricati (ID)- destinazione 'uso al P.T. e identificazione delle viste fotografiche comparto 19 foto da n.31 a n.40	1/1000
57	TAV. A/20a	rilievo fotografico -planimetria con individuazione dei fabbricati (ID)- destinazione d'uso al P.T. e identificazione delle viste fotografiche comparto 20 foto da n.1 a n.15	1/1000
58	TAV. A/20b	rilievo fotografico -planimetria con individuazione dei fabbricati (ID)- destinazione d'uso al P.T. e identificazione delle viste fotografiche	1/1000

comparto 20 foto da n.16 a n.27

59	TAV. R/21	urbanizzazione primaria rete idrica esistente	1/1000
60	TAV. R/22	urbanizzazione primaria fogna nera esistente	1/1000
61	TAV. R/23	urbanizzazione primaria fogna bianca esistente	1/1000
62	TAV. R/24	urbanizzazione primaria illuminazione pubblica esistente	1/1000
63	TAV. P/21	urbanizzazione primaria di progetto: rete idrica	1/1000
64	TAV. P/22	urbanizzazione primaria di progetto: fogna nera	1/1000
65	TAV. P/23	urbanizzazione primaria di progetto: fogna bianca	1/1000
66	TAV. P/24	urbanizzazione primaria di progetto: illuminazione pubblica	1/1000
67	TAV. P/2a	progetto nuovo intervento, inserimento aerofotogrammetrico, profili nuovi fabbricati con situazione preesistente comparto 2	1/500
68	TAV. P/2b	vista assonometrica e inserimento catastale comparto 2	1/500
69	TAV. P/7	progetto nuovo intervento, inserimento aerofotogrammetrico e catastale, profili nuovi fabbricati con situazione preesistente, vista assonometrica comparto 7	1/500
70	TAV. P/8a	progetto nuovo intervento, profili nuovi fabbricati con situazione preesistente comparto 8	1/500
71	TAV. P/8b	inserimento aerofotogrammetrico comparto 8	1/500
72	TAV. P/8c	vista assonometrica e inserimento catastale comparto 8	1/500
73	TAV. P/9a	progetto nuovo intervento, profili nuovi fabbricati con situazione preesistente comparto 9	1/500
74	TAV. P/9b	inserimento aerofotogrammetrico e catastale, vista assonometrica comparto 9	1/500
75	TAV. P/10a	progetto nuovo intervento, inserimento aerofotogrammetrico, profili nuovi fabbricati con situazione preesistente comparto 10	1/500
76	TAV. P/10b	vista assonometrica e inserimento catastale comparto 10	1/500
77	TAV. P/11a	progetto nuovo intervento, inserimento aerofotogrammetrico, profili nuovi fabbricati con situazione preesistente comparto 11	1/500
78	TAV. P/11b	vista assonometrica e inserimento catastale	1/500

comparto 11

79	TAV. P/14a	progetto nuovo intervento, inserimento aerofotogrammetrico comparto 14	1/500
80	TAV. P/14b	inserimento catastale, profili nuovi fabbricati con situazione preesistente e vista assonometrica comparto 14	1/500
81	TAV. P/20a	progetto nuovo intervento, inserimento aerofotogrammetrico, profili nuovi fabbricati con situazione preesistente comparto 20	1/500
82	TAV. P/20b	vista assonometrica e inserimento catastale comparto 20	1/500
83	TAV. P/1	planimetria di progetto	1/2000

ALLEGATI

- a- RELAZIONE TECNICA
- b- RELAZIONE FINANZIARIA
- c- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- d- SCHEDE DI ANALISI:

Comparto 1: schede per unità immobiliari

Comparto 2: schede per unità immobiliari e relative proprietà catastali

Comparto 3: schede per unità immobiliari

Comparto 4: schede per unità immobiliari

Comparto 5: schede per unità immobiliari

Comparto 7: schede per unità immobiliari e relative proprietà catastali

Comparto 8: schede per unità immobiliari e relative proprietà catastali

Comparto 9: schede per unità immobiliari e relative proprietà catastali

Comparto 10: schede per unità immobiliari e relative proprietà catastali

Comparto 11: schede per unità immobiliari e relative proprietà catastali

Comparto 12: schede per unità immobiliari

Comparto 13: schede per unità immobiliari

Comparto 14: schede per unità immobiliari e relative proprietà catastali

Comparto 15: schede per unità immobiliari

Comparto 17: schede per unità immobiliari

Comparto 19: schede per unità immobiliari

Comparto 20: schede per unità immobiliari e relative proprietà catastali

ART. 3 - TRASFORMAZIONI DISCIPLINATE DAL PIANO DI RECUPERO E DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Sono soggette alla disciplina del Piano di Recupero le seguenti trasformazioni:

1- MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono definite come tali le trasformazioni che consistono nelle opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti quali:

- a pulitura esterna, rifacimento totale o ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;
- b pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne, senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti, delle tinte o delle tecnologie;
- c rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- d riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione, la modifica, o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- e tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- f rifacimento, sostituzione, riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
- g rifacimento, sostituzione, riparazione di pavimenti interni.

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano opere di riparazione degli impianti tecnologici.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi sulla generalità del patrimonio edilizio.

Ove il complesso di opere di manutenzione ordinaria da eseguirsi abbia carattere di sistematicità, la trasformazione è da classificarsi come di manutenzione straordinaria.

2- MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono definite come manutenzione straordinaria le trasformazioni consistenti in opere e modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti, degli edifici, nonché consistenti in opere e modifiche per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari. Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di straordinaria manutenzione anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento di carico urbanistico, ove non costituiscano opere interne o di ordinaria manutenzione.

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale di intonaci, recinzioni, manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazioni dei tipi dei materiali esistenti, delle tinte, nonché il rifacimento comportante anche ricostruzione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici, o la modifica di quelli esistenti.

Ove il complesso di opere di manutenzione straordinaria da eseguirsi abbia carattere di sistematicità la trasformazione rientra, secondo i casi, nelle categorie del restauro e risanamento conservativo, della riqualificazione e ricomposizione tipologica o della ristrutturazione.

La manutenzione straordinaria è ammessa sulla generalità del patrimonio edilizio.

3- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Si definiscono interventi di restauro e di risanamento conservativo le trasformazioni edilizie rivolte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consenta destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Tale trasformazione prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali mediante:

- a restauro ed il ripristino della tipologia edilizia costitutiva, pur conservando l'organizzazione del tipo edilizio sotteso e favorendo la valorizzazione dei suoi caratteri edilizi e formali;
- b mantenimento di tutti gli elementi essenziali atti alla definizione del tipo edilizio, quali i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, porticati), la posizione dei muri portanti principali, la copertura lignea ed il manto di copertura; questo, ovviamente, accadrà intervenendo per ogni variazione con tecniche progettuali riferite alla classe tipologica di appartenenza dell'individuo edilizio oggetto di intervento o di sue parti;
- c restauro, ripristino, conservazione di qualsivoglia elemento di valore storico-artistico presente all'interno o all'esterno dell'edificio;
- d consolidamento strutturale e ricostituzione degli elementi di finitura con tecniche e materiali appartenenti alla tradizione costruttiva locale; tale riadeguamento strutturale, assumendo il tipo edilizio quale riferimento principale, dovrà essere affine alla tradizione emergente che si fonda sulla continuità tipologica del livello tecnologico - linguistico; la finitura ad intonaco e le stilature di mattoni a vista devono essere realizzate con malta di calce, le tinteggiature con latte di calce aerea e pigmenti di terre naturali. Le opere di consolidamento delle strutture orizzontali e di copertura devono tendere al mantenimento e alla coerente integrazione delle parti ancora in grado di svolgere funzione statica; la sostituzione delle strutture orizzontali e di copertura deve essere realizzata con tecniche costruttive e materiali originari (ad esempio: solai in legno, ferro o laterizio, volte) e limitatamente alle parti non recuperabili;
- e restauro, ripristino, riordino dei fronti esterni ed interni con uso di tecniche e materiali conformi agli originari, come documentati da saggi campione e stratigrafie;
- f ridefinizione del rapporto dimensionale fra edificio e lotto con eventuali necessarie regressioni dell'edificato negli androni interni all'isolato, da eseguirsi esclusivamente mediante la demolizione di parti incongrue, utili ad istituire le indispensabili condizioni di soleggiamento ed aerazione sulle parti di cortili interne e a collocare eventuali impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, riferendo la nuova configurazione planimetrica alla relativa fase di variazione organica del tipo edilizio di appartenenza; ascensori esterni sono ammessi nei casi in cui la collocazione interna comporti significative manomissioni del tipo edilizio o di elementi costitutivi essenziali;
- g eliminazione delle superfetazioni;

Il restauro e risanamento conservativo è eseguibile sulla generalità del patrimonio edilizio esistente.

4- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dall'originario. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi di ristrutturazione riguardano le unità edilizie con elementi o parti, esterni od interni, ancora conservati nel loro assetto e nella loro configurazione originaria. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici e architettonici mediante:

- a restauro e ripristino dei fronti esterni ed interni, per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico, mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
- b restauro e ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- c ripristino e sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi, nonché dei servizi;
- d inserimento di nuovi elementi ed impianti;

Le trasformazioni di ristrutturazione edilizia devono essere attuate per unità immobiliari complete. Quando interessino parti comuni di un organismo edilizio, devono essere progettate unitariamente sulla globalità dell'organismo stesso. L'esecuzione dei lavori, nell'ambito di tale progetto unitario, può avvenire per stralci, mediante provvedimenti concessori parziali.

La ristrutturazione edilizia è attuabile su tutte le costruzioni

5- SOPRAELEVAZIONI

Si definisce per sopraelevazione l'intervento di completamento, in elevazione, del piano terra esistente, teso anche alla uniformazione al profilo direttore della quinta stradale dell'isolato di riferimento e nel rispetto delle NTA del PRG vigente.

Nel caso di allargamenti stradali previsti dal piano, la sopraelevazione potrà avvenire:

- a- mantenendo il filo di fabbrica esistente, qualora le coperture del piano terra siano costituite da volte;
- b- con arretramento del piano terra, , con possibilità di recupero della volumetria a piano terra, oggetto di arretramento, nella parte retrostante del fabbricato, sempreché vengano rispettate le norme in materia di distanze dai confini; in tale caso si potrà consentire la sopraelevazioni con un'indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 6 mc/mq ed il volume dell'intero piano terra verrà conteggiato convenzionalmente con altezza virtuale di ml.3,20, che il concessionario ceda la porzione di area a titolo gratuito a favore di questa Amministrazione.
- c- Arretrata limitatamente al solo primo piano nel caso di proprietà diverse nel rispetto degli allineamenti previsti dalla tavola P/1 n°83.

6- SOSTITUZIONE EDILIZIA E NUOVE EDIFICAZIONI

Si definisce per sostituzione edilizia e per nuove edificazioni l'operazione congiunta, autorizzata con unica concessione edilizia, della demolizione di un edificio e della successiva edificazione di un nuovo organismo edilizio in sostituzione del precedente ovvero la realizzazione di nuovo edificio su lotto inedito.

Detti interventi diretti, identificati in tutti i comparti del piano, saranno consentiti, nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi previsti dal PRG per la zona B2.

L'altezza da rispettare è stabilita nella misura massima di cui all'articolo n°5.

I fabbricati di nuova costruzione o oggetto di sostituzione edilizia dovranno rispettare gli allineamenti previsti dalla tavola P/1 n° 83 del presente piano e dalle tavole di dettaglio dalla P/2a n°67 alla P/20b n°82, oppure quelli costituiti dagli edifici confinanti.

7- RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica, le trasformazioni rivolte a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi ed anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati ed della rete stradale.

Le tavole dalla P/2a n°67 alla P/1 n°83 di piano individuano gli immobili soggetti a ristrutturazione urbanistica da attuarsi su proposta dei privati.

Detti interventi saranno consentiti nel rispetto degli indici edilizi ed urbanistici previsti dal vigente PRG per la zona B/2 (i.f.f. = 5 mc/mq) e si attueranno in conformità alle prescrizioni di cui alle tavole n° del presente piano e dei successivi articoli.

Sono consentite la modifica della profondità dei corpi di fabbrica, purché sia rispettato il filo di fabbrica stabilito nelle tavole in precedenza indicate.

ART. 4 – LIMITI DI EDIFICABILITA'

Nelle aree perimetrare dal presente piano, l'attività edilizia è consentita anche agli interventi diretti mediante rilascio della concessione edilizia.

L'indice di fabbricabilità fondiaria in tali zone è pari a 5 mc/mq; sono altresì ammesse densità superiori qualora le stesse non eccedano il 70% delle densità preesistenti estese all'intero isolato su cui ricade l'intervento.

ART. 5 -DISTANZE E ALTEZZE

Nella zone interessate dal piano la distanza minima tra pareti finestrate dello stesso edificio o di edifici confinanti è di mt.8.

Qualora esistono, nelle proprietà limitrofe, edifici ubicati a distanza dai confini inferiore a mt.5, la nuova costruzione potrà soddisfare solo alla distanza dal suo confine rispettando il minimo assoluto di mt.5.

Le altezze massime da rispettare per i fabbricati prospicienti le seguenti strade pubbliche saranno:

- a- Via Appia - h max. 19,00 ml.
- b- Via Cappuccini -h max 19,00 ml.
- c- Via Osanna – h max 19,00 ml.
- d- Via G.Balsamo – h max 19,00 ml.
- e- Via Tor Pisana – h max 19,00 ml.
- f- Per tutte le altre Vie – h max 13,00 ml.

I risvolti degli edifici su strade, possono mantenere la maggiore altezza in corrispondenza alla strada più stretta per una profondità massima di ml.13.

In tutti gli interventi sia di ristrutturazione urbanistica che di nuove edificazioni sono consentiti, in aggiunta alle altezze massime stabilite dall'art. la costruzione di piano attico.

ART. 6 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1- Destinazione edilizia delle unità immobiliari

Ad ogni unità immobiliare compete una sola destinazione d'uso edilizia.

La destinazione d'uso edilizia in atto nell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza di abitabilità o agibilità, o dalla autorizzazione edilizia rilasciata ai sensi di legge. In assenza o indeterminazione di tali atti, la destinazione d'uso è quella risultante dalla classificazione catastale all'entrata in vigore del presente piano.

L'attribuzione della destinazione d'uso edilizia alle unità immobiliari avviene esclusivamente mediante autorizzazione edilizia, o licenza di abitabilità o agibilità.

2- Mutamento della destinazione edilizia

Il mutamento della destinazione d'uso edilizia di qualsiasi immobile, anche non connesso a trasformazioni fisiche e/o con carattere di temporaneità, deve essere conforme alla disciplina urbanistica vigente.

3- Destinazione d'uso dei locali

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a- residenze a piano terra, qualora ne si riconosca l'idoneità alle norme igienico sanitarie;
- b- residenze ai piani superiori, fatta eccezione per quelli già occupati da altre attività alla data di adozione del presente piano;
- c- servizi di uso pubblico, istituzioni pubbliche, associazioni pubbliche, culturali, sindacali e religiose al piano terra ed ai piani superiori;
- d- attività commerciali, artigianali a piano terra, con esclusione delle attività nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la zona interessata.

4- Salvaguardia.

Per gli edifici del comparto 14, via Appia dal civico n° 118 al civico n°132 identificati catastalmente al Fg.193 pl.476 - comparto19, via degli Schiavoni dal civico n°4 al civico n°12, identificati catastalmente al Fg.54/1 pl.2 - comparto 20, via Appia dal civico n°19/a al n°29 e n°37 identificati catastalmente al Fg.54/1, pl.42,43,480,481, corte Vittor Piasani civico n° 4 identificati catastalmente al Fg.54/1, pl.n° 46 e n°227, che pur non presentando caratteristiche architettoniche tali da richiedere azioni di tutela diretta, necessitano per le caratteristiche tipologiche e strutturali di azioni di conservazione, sono consentiti gli interventi di cui agli art.3 punti 1-2-3 e 4.

5- Adeguamento e nuove realizzazioni delle urbanizzazioni

La realizzazione della nuova viabilità, l'allargamento delle sedi stradali esistenti, gli spazi pubblici e quelli destinati a verde attrezzato ed a parcheggi, saranno realizzati previa redazione di progetto nel quale siano indicate le aree destinate a verde e quelle lastricate, le essenze degli alberi e gli elementi di arredo urbano.

ART. 7 – ATTUAZIONE DEL PIANO

Il piano di recupero è attuato:

-dai proprietari singoli o riuniti in consorzio;

-dall'Amministrazione Comunale nei seguenti casi:

- interventi che il Comune intende eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché, limitatamente agli interventi di rilevante interesse pubblico;

-per completamento o adeguamento delle urbanizzazioni primarie;

- per le urbanizzazioni secondarie;
- per gli interventi da attuarsi mediante esproprio.

ART. 8 – CESSIONI DELLE AREE PER URBANIZZAZIONI

Le aree da cedere volontariamente per opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria sono specificamente indicate negli elaborati grafici di cui all'art.2.

Le aree oggetto di cessione sono utilizzabili ai fini dello sfruttamento dell'indice fondiario previsto dalle presenti norme.

Le stesse dovranno comunque essere cedute contestualmente al rilascio della concessione edilizia, a prescindere dall'indice fondiario effettivamente utilizzato.

Le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione per le aree oggetto di cessione, dovranno essere preliminarmente approvate dall'Amministrazione Comunale unitamente alla valutazione del progetto edilizio.

ART. 9 - NORME DI RINVIO

E' comunque ammessa la formazione di programmi integrati di interventi (art.16 legge 179/92), programmi di recupero urbano (art.11 legge 493/93) e programmi di riqualificazione urbana secondo le modalità ed attuazione delle leggi regionali e nazionali vigenti.

Per quanto non previsto nelle presenti norme e, comunque, non in contrasto, valgono le norme e disposizioni di cui al regolamento edilizio e alle NTA del PRG, nonché della legislazione nazionale e regionale vigente.