

EX CANOSSIANE- S.TOMASO Recupero a fini abitativi di un antico complesso nel borgo S. Tomaso e ampliamento del Parco Suardi		tavola <h1>A2</h1>	
PIANO DI RECUPERO ai sensi art. 27 L. 457/78 Ambito di P.G.T. At_i/s4		protocollo n. M.15.06	scala
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		aggiornamenti 05 febbraio 2016	data 18 dicembre 2015
progettisti arch. Pippo Traversi T+T ARCHITETTI Bergamo - via Locatelli, 23 tel. 035-222436 tel. 035-222436 e-mail studio@traversietraversi.it	committente: Immobiliare PASSARELLA S.r.l Milano - Via Marina 3, 24121	16 marzo 2016	orientamento
		18 luglio 2016	
		4	
		5	
		6	
		7	
		8	

PIANO DI RECUPERO “EX CANOSSIANE – S. TOMASO”

ai sensi art. 27 Legge 457/1978

Recupero a fini abitativi di un antico complesso edilizio nel Borgo San Tomaso e ampliamento del Parco Suardi

NORME DI ATTUAZIONE

- Art.1 Norma generale*
- Art.2 Elementi prescrittivi e parametri d'intervento*
- Art.3 Destinazioni d'uso*
- Art.4 Modificazioni ex art. 14, comma 12, L.R. 12/2005*
- Art.5 Superfici lorde di pavimento, altezze e distanze*
- Art.6 Edifici del Piano di recupero e tipi di intervento*
- Art.7 Aree esterne – pavimentazioni, aerazioni, manufatti accessori*
- Art.8 Nuovo parco pubblico in ampliamento del Parco Suardi*
- Art.9 Parcheggi privati e accessi*
- Art.10 Locali interrati, uscite di sicurezza, aerazione parcheggi*
- Art.11 Logge, balconi, aggetti sul suolo privato*
- Art.12 Coperture, lastrici solari, sottotetti, volumi tecnici*
- Art.13 Aree scoperte, pergolati*
- Art.14 Suddivisione dei fabbricati e dei lotti*
- Art.15 Manufatti provvisori e usi impropri dell'area*
- Art.16 Superficie permeabile*

NORME DI ATTUAZIONE

Art.1 Norma generale

Le presenti Norme Tecniche disciplinano l'attuazione del Piano di Recupero relativo alla UMI 1 e alla UMI 3 dell'Ambito di Trasformazione "At_i/s4 - Ex Canossiane - San Tomaso" del P.G.T. ubicato fra il Borgo San Tomaso e il Borgo Pignolo, così come modificato dallo stesso Piano di Recupero.

Gli interventi previsti dal Piano di Recupero dovranno essere attuati nel pieno rispetto delle clausole contenute nella convenzione urbanistica, della disciplina specifica dettata dalle presenti Norme Tecniche e delle previsioni urbanistico-edilizie fissate nelle tavole allegata al Piano di Recupero C2 - "Progetto planivolumetrico" e C3 - "Aree private ed aree da cedere"; gli altri elaborati del Piano di Recupero hanno valore indicativo.

In caso di contrasto fra gli elaborati del Programma Integrato prevalgono, nell'ordine, la convenzione urbanistica, la tavola allegata al Piano di Recupero C2 - "Progetto planivolumetrico", le presenti Norme Tecniche e la tavola allegata alla variante al P.I.I. C3 - "Aree private ed aree da cedere".

Per quanto non previsto dalle clausole dalla convenzione urbanistica, integrate dalle N.T.A. e dagli elaborati di progetto sopra richiamati, si applicano le normative vigenti nel Comune di Bergamo all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, Denunce di Inizio Attività e/o altri titoli abilitativi edilizi.

Art.2 Elementi prescrittivi e parametri d'intervento

Gli elementi prescrittivi e non modificabili del Piano di Recupero sono costituiti dai seguenti parametri essenziali:

- Superficie lorda di pavimento complessiva fuori terra degli interventi privati, non superiore a mq. 9.494
- Altezze massime degli edifici, stabilite in numero di piani fuori terra nella tavola C2 - "Progetto planivolumetrico" come segue:
 - edifici A1-A2, esistente - piani 4 + recupero sottotetto
 - edificio B1-B2, esistente - piani 4 + recupero sottotetto
 - edificio B3A/B3B piani 5+1
 - edificio B4 piani 2
 - edificio C1, esistente - piani 4
 - edificio C2, piani 2-3

▪ Superficie delle aree pubbliche da cedere al Comune, non inferiore a mq. 5.691;
Le destinazioni d'uso degli edifici previsti dal Programma Integrato sono riportate nel successivo art. 3, nel quale sono anche definiti i limiti entro i quali le destinazioni stesse possono essere modificate.

Nell'esecuzione del Piano di Recupero non trovano applicazione i parametri delle *Norme PROb del Piano delle Regole del PGT*, relativi alla *Superficie fondiaria (F)*, alla *Superficie coperta (SC)*, all'*Indice di edificabilità (Ef)*, all'*Indice di permeabilità (Ip)*, al *Rapporto di copertura (RC)*, alla *Densità arborea e arbustiva (Da e Dar)*.

Art.3 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici realizzati all'interno del Piano di Recupero sono stabilite, con riferimento alle tipologie di cui all'art. 15 delle *Norme PROb del Piano delle Regole*, come segue:

- *Residenza libera Ra* per una superficie lorda di pavimento di mq. 7.121;
- *Residenza in locazione a canone calmierato Rs2 e residenza temporanea Rs3*, per una superficie lorda di pavimento di mq. 949;
- *Attività terziarie e direzionali*, per una superficie lorda di pavimento di mq. 1.424, precisandosi che in esse sono comprese tutte le funzioni del *terziario per attività Ta*; del *terziario per uffici Tu*; del *terziario ricettivo Tr*, limitatamente alle attività *Tr1a, Tr1b, Tr1c, Tr2a-Tr2b-Tr2c, Tr1b*; del commercio per *esercizi di vicinato C1*

Ferma restando la superficie lorda di pavimento destinata alla *Residenza sociale/canone concordato RS*, è sempre consentito modificare le destinazioni d'uso previste dal Programma Integrato nei limiti di seguito indicati:

- Trasferire alla *residenza libera Ra* l'intera superficie lorda di pavimento prevista per le funzioni terziarie, direzionali e commerciali sopraindicate;
- Trasferire una parte della superficie lorda di pavimento destinata a *residenza libera RL* alle funzioni terziarie e direzionali sopraindicate, fino a raggiungere una s.l.p. totale per tali destinazioni non superiore a mq. 2.000, previo adeguamento, se necessario, della dotazione di standards urbanistici come previsto all'art. 5 della convenzione urbanistica;

E' inoltre sempre ammessa, all'interno della superficie lorda di pavimento complessiva a destinazione privata, la realizzazione di *servizi S* a scala locale, così come declinati dal vigente *Piano dei Servizi*.

Art.4 Modificazioni ex art. 14, comma 12, L.R. 12/2005

Le modifiche ai parametri essenziali e non modificabili di cui al primo comma del precedente art. 2 sono approvate con la procedura di variante al Piano di Recupero.

Fermi restando detti parametri essenziali, è consentito apportare alle previsioni del P.R., in fase di esecuzione, le modifiche di cui all'art. 14, comma 12, L.R. 12/2005 fra le quali rientrano, a titolo esemplificativo e non esaustivo: la diversa conformazione planimetrica e altimetrica degli edifici; le modifiche delle aree di pertinenza degli edifici privati

(involuppi) e delle adiacenti aree di standard urbanistico; le modifiche dei capisaldi altimetrici degli edifici; le varianti esecutive delle opere di urbanizzazione e/o di standard qualitativo e dei lotti di intervento; le variazioni delle destinazioni d'uso e dei parametri edilizi e/o urbanistici consentite dalle presenti Norme Tecniche, nonché in generale le modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano di Recupero non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

Art.5 Superfici lorde di pavimento, altezze e distanze

Il computo delle altezze e delle superfici lorde di pavimento avviene con riferimento ai capisaldi altimetrici indicate nella tavola C2 - "*Progetto planivolumetrico*", con i criteri e le modalità fissate dall'art.8 delle Norme-PROb del Piano delle Regole e dal Regolamento Edilizio.

Le superfici lorde di pavimento dei nuovi edifici riportate nella tavola C2 - "*Progetto planivolumetrico*" sono semplicemente indicative; la superficie lorda di pavimento effettiva di ciascun edificio sarà quella risultante dal progetto definitivo e dal corrispondente titolo abilitativo edilizio.

Le disposizioni della legge regionale 26/1995 e s.m.i. in ordine al calcolo dei volumi e delle superfici si applicano a tutti gli edifici del Piano di Recupero, indipendentemente dal tipo di intervento previsto.

La superficie lorda di pavimento e il volume esistenti, eventualmente non conteggiati negli edifici A1, A2, B1-B2, C1 ai sensi della stessa l.r. 26/1995 e s.m.i., saranno trasferiti negli edifici B3A/B3B-B4 e C2 soggetti a nuova costruzione **Nc**.

E' consentito trasferire la superficie lorda di pavimento assegnata dal Piano di Recupero dagli edifici B3A/B3B-B4 all'edificio C2 e viceversa, a condizione che la s.l.p. di ciascun edificio non sia incrementata più del 20% e non venga superata la s.l.p. complessiva prevista dal P.R.

Nel computo della superficie lorda di pavimento sono escluse le autorimesse, anche se eccedenti la quota di cui all'art.8.2.1 delle *Norme PROb del Piano delle Regole*.

Ferme restando le altezze degli edifici in numero di piani, l'altezza dei relativi fronti è computata con riferimento ai capisaldi altimetrici (quote di spiccatto) stabiliti per ciascun edificio e/o anche per ciascun fronte di edificio nella tavola C2 - "*Progetto planivolumetrico*".

Nei progetti presentati per i titoli abilitativi edilizi le quote dei capisaldi potranno essere variate in più o in meno di cm. 50.

Il perimetro delle aree di pertinenza degli edifici privati (involuppi) definisce anche il limite di distanza minima che i nuovi fabbricati possono raggiungere rispetto ai confini di proprietà, alle strade pubbliche e ai perimetri delle aree pubbliche e di uso pubblico.

I nuovi edifici dovranno osservare, rispetto ai fabbricati esistenti esterni al Piano Attuativo, una distanza minima pari all'altezza della fronte fabbricato più alto, misurata ai sensi dell'art. 46 del Regolamento Edilizio, e ciò anche nel caso che fra i fabbricati contrapposti siano interposte strade pubbliche.

Tra gli edifici realizzati all'interno del Piano di Recupero si applicano le distanze minime previste dal codice civile, nonché la distanza minima di m. 10,00 (metri dieci) fra pareti che siano ambedue finestrate, limitatamente al tratto in cui si fronteggiano.

Art.6 Edifici del Piano di recupero e tipi di intervento

I tipi di intervento per i diversi edifici del P.R. sono definiti di seguito, con le prescrizioni e articolazioni necessarie, anche con riferimento anche a singole porzioni degli edifici interessati.

Tali prescrizioni integrano, e ove in contrasto, sostituiscono le modalità di intervento definizioni indicate nella scheda n. 711071058 del Catalogo dei Borghi Storici e nelle Norme PROb del Piano delle Regole.

Resta ferma la prevalenza delle prescrizioni eventualmente dettate sui singoli interventi dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio.

A1 – Edificio a corte su via S. Tomaso

Intervento di Risanamento conservativo **Rc**, riguardante l'intero involucro, il corpo sud e il corpo laterale ovest, e intervento di Ristrutturazione interna di grado 2 **Ri2** nell'intero corpo su via S. Tomaso e nel corpo laterale est, con le seguenti precisazioni:

- Gli interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e in particolare la realizzazione di nuovi collegamenti verticali e l'installazione degli ascensori.
- In tutti i piani dell'edificio è ammessa la diversa distribuzione interna dei locali, nonché l'eventuale inserimento di soppalchi.
- Nel corpo su via S.Tomaso e nei corpi laterali è prevista l'integrale sostituzione delle strutture portanti interne di recente costruzione e il riallineamento delle solette secondo le probabili giaciture originarie, mentre i prospetti della corte saranno recuperati e/o ricostruiti secondo il probabile disegno originario.
- Nel corpo laterale est, addossato a Palazzo Spini, è previsto il prolungamento della scala e dell'ascensore fino a servire i locali del sottotetto del palazzo stesso. Il conseguente incremento di volumetria sarà compensato da una corrispondente riduzione di volume dei nuovi edifici B3A-B3B e/o C2.
- Al piano interrato e nel sottosuolo della corte possono essere inseriti gli impianti tecnologici a servizio dell'edificio, nonché ambienti e spazi comuni per i residenti

A2 – Palazzo Spini

Intervento di Restauro **Re** riguardante l'involucro e i piani interrato, terra e primo del corpo centrale e dell'ala ovest del palazzo, nonché intervento di Ristrutturazione interna di grado 2 **Ri2** nell'intera ala est e al piano secondo e sottotetto dell'intero edificio,

con le seguenti precisazioni:

- Gli interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, e in particolare la modifica e/o messa a norma e/o sostituzione dei collegamenti verticali, l'installazione degli ascensori.
- Si dovrà prestare particolare attenzione al recupero dell'apparato decorativo originario presente nelle sale e negli ambienti al piano terreno e al primo piano del palazzo.
- In tutti i piani dell'edificio è ammessa, compatibilmente con la conservazione degli ambienti di cui sopra, la diversa distribuzione interna dei locali, in particolare al piano secondo del palazzo e nell'intera ala est, con l'eventuale ripristino della soletta al piano primo e la modifica delle aperture al piano terra verso la corte;
- E' consentito il recupero degli spazi di sottotetto, salvaguardando le strutture lignee principali ancora recuperabili;
- Al piano interrato e nel sottosuolo della corte possono essere inseriti gli impianti tecnologici a servizio dell'edificio, e ambienti e spazi comuni per i residenti

B1 - B2 – Edificio tardo ottocentesco (ex scuola) e manica di collegamento

Intervento di Ristrutturazione edilizia di grado 2 **Ri2**, attraverso una diversa articolazione distributiva che può prevedere anche trasformazioni della struttura originaria, con le seguenti precisazioni:

- Gli interventi comprendono la diversa articolazione distributiva degli spazi interni e il ridisegno degli spazi aperti, rispettando l'involucro perimetrale, il profilo della copertura e i caratteri compositivi principali dei prospetti.
- Le trasformazioni includono la possibilità di modificare e sostituire gli orizzontamenti dei solai, le strutture orizzontali e verticali interne, inserire collegamenti verticali e soppalchi, modificare posizione, dimensione e numero delle aperture esterne, inserire nuovi balconi sui fronti est e sud del fabbricato.
- Prima di procedere alla demolizione dei corpi di fabbrica adiacenti agli edifici B1-B2 deve essere predisposto un puntuale progetto statico di salvaguardia di delle strutture da conservare e di ricomposizione delle facciate.
- Al piano interrato possono essere inseriti gli impianti tecnologici a servizio dell'edificio, spazi comuni per i residenti, locali accessori e corridoi di collegamento.

B3A/B3-B4 – Nuovi edifici in sostituzione del fabbricato postbellico (ex scuola) e di un rustico degradato

Intervento di nuova costruzione **Nc** - Demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente con nuovi edifici di impianto architettonico contemporaneo e ristrutturazione degli spazi aperti.

C1 – Ex residenza religiose

Intervento di Ristrutturazione edilizia di grado 2 **Ri2**, attraverso una diversa articolazione distributiva che può prevedere anche trasformazioni della struttura originaria, con le seguenti precisazioni:

- Gli interventi devono rispettare l'involucro perimetrale, il profilo della copertura e i caratteri compositivi principali dei prospetti. e comprendono la diversa articolazione distributiva degli spazi interni e il ridisegno degli spazi aperti.
- Le trasformazioni includono la possibilità di modificare e sostituire strutture orizzontali e verticali interne, inserire collegamenti verticali e soppalchi, modificare posizione, dimensione e numero delle aperture esterne, inserire nuovi balconi sui fronti est e sud del fabbricato.
- Prima di procedere alla demolizione dei corpi di fabbrica adiacenti agli edifici B1-B2 deve essere predisposto un puntuale progetto di salvaguardia di quest'ultimi e di ricomposizione delle facciate.
- Al piano interrato possono essere inseriti gli impianti tecnologici a servizio dell'edificio, spazi comuni per i residenti, locali accessori e corridoi di collegamento.

C2 – Nuovo edificio in sostituzione della palestra dismessa

Intervento di nuova costruzione **Nc** - Demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente con un nuovo edificio di impianto architettonico contemporaneo e ristrutturazione degli spazi aperti.

Art.7 Aree esterne – pavimentazioni, aerazioni, manufatti accessori

Le corti interne dell'edificio A1 e di Palazzo Spini saranno pavimentate in pietra, secondo un disegno coordinato con l'architettura degli edifici.

Il terrapieno a valle del palazzo, fra gli edifici B1-B2 e C1, sarà sistemato a giardino in coerenza con l'architettura del palazzo, secondo un progetto dettagliato che definisca gli impianti arborei e arbustivi, le pavimentazioni, l'illuminazione, gli arredi, l'inserimento di eventuali pergolati e/o elementi decorativi. Il progetto dovrà assicurare il disegno unitario del giardino, pur consentendo la fruizione privata degli spazi antistanti gli alloggi che vi prospettano.

Le aree di pertinenza degli altri edifici dovranno essere opportunamente sistemate a verde o a cortile pavimentato, recuperando ove possibile gli elementi architettonici e

decorativi esistenti. In tali aree è ammessa la realizzazione di pergolati e gazebo, purché siano progettati in modo che si integrino nell'architettura degli edifici.

Tali strutture non sono computate nella superficie lorda di pavimento edificabile, a condizione che risultino libere almeno su due lati e abbiano superficie in pianta non superiore a mq. 30.

Le aperture di aerazione e le prese di luce dei locali interrati saranno integrate nel disegno generale delle pavimentazioni e dei giardini, con particolare attenzione alla corte principale di Palazzo Spini.

Art.8 Nuovo parco pubblico in ampliamento del Parco Suardi

Il nuovo parco pubblico previsto nella UMI 3 dell'ambito di trasformazione, in ampliamento del parco Suardi, sarà realizzato con un intervento sostanzialmente conservativo che salvaguardi le caratteristiche originarie degli "Orti di S. Tomaso" nel quadro di un progetto di fruizione pubblica partecipata.

La progettazione e l'esecuzione dell'intervento saranno curate dal Comune di Bergamo.

Art.9 Parcheggi privati e accessi

L'accesso principale dei veicoli avviene dalla via San Giovanni, attraverso un apposito percorso su area privata lungo il margine est del parco Suardi, che conduce alle autorimesse private realizzate in una struttura interrata su più piani, situata in corrispondenza degli edifici di nuova costruzione B3A/B3B e B4.

Tale struttura è riportata in via indicativa nella tavola C2. "Progetto planivolumetrico" allegata al Piano di Recupero.

Gli edifici del Piano di Recupero saranno dotati degli spazi privati per il parcheggio dei veicoli, in misura non inferiore alla dotazione prevista dalla legge 122/1989.

Le autorimesse sono escluse dal computo della superficie lorda di pavimento, se contenute nella quota di cui all'art.8.2.1 delle Norme PROb del Piano delle Regole.

La superficie e la sistemazione degli spazi di sosta privati, così come il numero delle autorimesse e dei posti macchina ricavati sotto gli edifici, sono indicativi e potranno essere variati in più o in meno, nel rispetto comunque della dotazione di legge.

E' inoltre consentito l'accesso e la sosta dei veicoli nel cortile dell'edificio A2.

Art.10 Locali interrati, uscite di sicurezza, aerazione parcheggi

Nel sottosuolo delle aree di pertinenza degli edifici, in aggiunta alle autorimesse private di cui al precedente articolo, è consentita la realizzazione di altri locali accessori (cantinati, magazzini, archivi, locali pluriuso, centrali impiantistiche, ecc.).

Le aperture di aerazione delle autorimesse interrate, private, saranno posizionate nel rispetto delle distanze prescritte dalle finestre delle abitazioni, fatte comunque salve le inderogabili esigenze di aerazione antincendio e la razionalità delle soluzioni costruttive.

Ove possibile, la vista delle aperture stesse sarà mascherata nel verde; le aperture eventualmente inserite nei percorsi pedonali saranno dotate di griglie antitacco.

E' altresì consentita la realizzazione delle uscite di sicurezza, delle vie di fuga, dei percorsi protetti e di ogni altra opera inerente alla sicurezza dell'edificio e delle autorimesse, richiesta dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco.

Art.11 Logge, balconi, aggetti sul suolo privato

Negli edifici di nuova costruzione del Piano di Recupero è consentito realizzare, senza limiti di sporto, logge e balconi aperti e/o chiusi, anche se collegati fra loro su diversi piani, nonché corpi aggettanti quali pensiline, gronde, elementi decorativi e simili.

Detti corpi non concorrono alla determinazione della superficie lorda di pavimento e del volume degli edifici e non rilevano agli effetti delle distanze fra i fabbricati interni al piano di Recupero.

Art.12 Coperture, lastrici solari, sottotetti, volumi tecnici

Le coperture degli edifici A1, A2, B1, B2, C1 classificati con i tipi di intervento **Re, Rc, Ri2**, saranno a falde inclinate con coperture in coppi tradizionali, con la conformazione, le caratteristiche e le eventuali presenza di abbaini, terrazzi e aperture in falda previste nei progetti approvati dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio.

Negli edifici B3A/B3B, i piani posti al livello più alto avranno una superficie lorda di pavimento non superiore all'80% della superficie del piano sottostante.

Le coperture degli edifici B3A/B3B –B4 e C2 di nuova costruzione **Nc** potranno essere piane, a falde inclinate o con diverso profilo, nel rispetto della conformazione geometrica definita dall'art. 50 del Regolamento Edilizio.

Sulle coperture degli edifici è consentita la realizzazione di lastrici solari, anche sistemati a giardino pensile, con i relativi manufatti di accesso.

In tutti gli edifici, gli elementi emergenti dalle coperture (manufatti degli eventuali lastrici solari, volumi tecnici, camini e sfiati, prese d'aria, antenne e simili) dovranno essere integrati nell'architettura degli edifici e studiati in modo da limitarne l'impatto visivo.

In tutti gli edifici del Piano di Recupero è sempre ammessa la realizzazione dei sottotetti non abitabili previsti dall'art. 50 del Regolamento Edilizio.

Art.13 Aree scoperte, pergolati

Le aree e gli spazi di pertinenza dei singoli edifici all'interno del Piano di Recupero saranno sistemate come segue:

- I cortili di Palazzo Spini e del palazzetto adiacente saranno pavimentati in pietra, in particolare sarà liberato dalle attuali chiusure il grande porticato del palazzo;
- Lo spalto su cui si apre il fronte sud del palazzo sarà sistemato secondo un progetto che lo riconduca alla sua natura di giardino pensile, parte fondamentale del quadro architettonico complessivo;
- Le scalinate, i terrazzi privati e il camminamenti che portano dal giardino pensile agli altri edifici e al piazzale inferiore verranno trattati unitariamente,

avendo anche riguardo, nelle sistemazione del verde e nell'arredo, alle relazioni visive con l'adiacente giardino di Palazzo Daina.

- Il piazzale inferiore e il terreno adiacente (ex UMI 2) saranno sistemati a giardini privati delle residenze, e tuttavia inseriti in un disegno unitario caratterizzato dalla disposizione di alberature di alto fusto sul perimetro, dai camminamenti interni e dal pergolato trasversale che segna il flesso nel profilo del terreno e consente di occultare nella sua sezione le aerazioni dell'autorimessa interrata.
- Negli spazi verdi principali, le pertinenze private saranno semplicemente delimitate, ma non recintate.

Art.14 *Suddivisione dei fabbricati e dei lotti*

L'eventuale suddivisione dell'intervento in lotti non potrà comportare il superamento dei parametri edilizi fissati per l'intero Piano di Recupero, fatte salve le modificazioni delle destinazioni d'uso consentite dal precedente articolo 3.

Nel caso di suddivisione dell'intervento in lotti, è consentita l'edificazione sul confine del lotto, a condizione che non si formino frontespizi destinati a rimanere ciechi.

In caso di suddivisione, fra gli edifici posti all'interno del Piano Attuativo, ma ricadenti in lotti diversi, si applicano le distanze stabilite al precedente art. 5.

Art.15 *Manufatti provvisori e usi impropri dell'area*

Sono tassativamente vietate le costruzioni provvisorie di qualsiasi tipo, l'accatastamento disordinato di materiale all'aperto, lo stazionamento di veicoli di qualsiasi tipo a fini di smantellamento, e comunque ogni utilizzo delle aree comprese nel Piano di Recupero che contrasti con l'ordine e con il decoro urbano.

Il divieto si applica per tutto il periodo di validità del Piano di Recupero, anche nel caso di attuazione parziale o per fasi dello stesso.

Art.16 *Superficie permeabile*

La superficie permeabile da ricavare all'interno del Piano di Recupero, calcolata con riferimento all'intero perimetro del Piano, è stabilita in mq. 8.160.

Ai fini del rispetto di tale requisito, sono considerate permeabili tutte le superfici che garantiscano l'assorbimento di cui all'art.8.1.4 delle *Norme PROb* del *Piano delle Regole* (prati, sterrati, prati armati, pavimentazioni filtranti tipo idro-drain, e simili).

Essendo il requisito della permeabilità, per l'intero intervento, ampiamente soddisfatto dalle aree del nuovo parco pubblico previsto nella UMI 3, i Permessi di Costruire, D.I.A. o altri titoli abilitativi degli interventi privati sono esentati dalla verifica dell'indice di permeabilità e comunque non sono tenuti al rispetto di tale indice.