



*Comune di Novi di Modena*

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Testo coordinato a seguito delle modifiche apportate con

### **VARIANTE dicembre 2003 – luglio 2004**

gli articoli variati sono:

articoli: 2, 5, 7, 8, 11, 12, 13, 15, 16, 30, 39, 40, 43, 45

*Adottata con D.C.C. n. 66 del 05.12.2003*

*Approvata con D.C.C. n. 41 del 22.07.2004*

### **VARIANTE giugno - ottobre 2010**

Gli articoli variati sono:

1, 5, 6, 8, 13, 15, 19, 27, 37, 38, 44

*Adottata con D.C.C. n. 42 del 17.06.2010*

*Approvata con D.C.C. n. 75 del 28.10.2010*

*Tecnico incaricato: ARCH. MARA PIVETTI*

*Comune di Novi di Modena - Responsabile Servizio Programmazione e Gestione Territorio*

*ottobre 2010*



## **PREMESSA**

La funzione di questo elaborato è di sintetizzare in uno schema i procedimenti, i vincoli e le prescrizioni per una corretta interpretazione ed attuazione del Piano, affinché sia raggiunto l'obiettivo della migliore composizione dell'immagine edificata e del sistema urbanistico regolando anche i componenti progettuali specifici.

Poiché il P. di R. opera su di un'area in cui è necessario operare con interventi sia di recupero dell'esistente sia di integrazione con nuova edificazione, le presenti norme contengono prescrizioni di carattere generale, prescrizioni relative alla nuova edificazione e prescrizioni relative al solo recupero.

## Capo I - DISPOSIZIONI GENERALI

### **ART.1- AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME**

#### **ELENCO DEGLI ELABORATI DI P.di R.**

Le presenti norme hanno validità all'interno del perimetro del Piano di Recupero così come è individuato negli elaborati grafici allegati, e disciplinano l'attuazione delle previsioni del Piano di Recupero con funzione integrativa ed esplicativa delle indicazioni fornite nelle tavole grafiche di Piano, nel rispetto delle leggi statali e regionali vigenti in materia di urbanistica ed edilizia, in particolare delle norme e delle procedure stabilite al Titolo IV della L. 05/08/1978 N. 457 e della legge n. 179 del 17/2/92

Le presenti norme prevalgono sulle disposizioni dello strumento urbanistico generale e del regolamento edilizio vigenti; i quali invece costituiscono riferimento per quanto non è qui specificato.

Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dal D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni.

Circa la nomenclatura seguita negli elaborati di piano e nelle presenti norme si definiscono come:

UNITA' ABITATIVE : Complesso di vani tra loro collegati, autosufficienti per l'alloggio di un nucleo familiare.

UNITA' EDILIZIA : Edificio singolo o complesso di edifici che, a seguito di un omogeneo sviluppo, si presentano attualmente come organismi autosufficienti dal punto di vista formale e funzionale, dotati di propri accessi, collegamenti verticali e orizzontali, ed eventuali spazi all'aperto. Possono comprendere una o più unità abitative.

UNITA' MINIME DI INTERVENTO: Complesso di una o più unità edilizie omogenee dal punto di vista architettonico, funzionale e patrimoniale (nel senso che non vengono spezzate delle unità abitative).

#### **ELENCO DEGLI ELABORATI DI P. di R.**

#### **TAVOLE**

1 -Carta provinciale di riferimento	scala	1:400.000
2 -Mappa catastale e perimetrazione del P. di R. Punti di vista delle fotografie	scala	1: 1.000
3a -Edifici divisi per epoca di costruzione	scala	1: 1.000
3b -Stato di fatto al 1993 all'interno del P. di R.	scala	1: 1.000
4 -Strumenti urbanistici vigenti: zonizzazione del P.R.G. + P.P.	scala	1: 1.000
5 -Perimetrazione delle unità minime di intervento	scala	1: 1.000
6 -Indice di affollamento per U.M.I.	scala	1: 1.000
7 -Titolo di godimento delle proprietà	scala	1: 1.000
8 -Grado di propensione al recupero al 1992	scala	1: 1.000
9 -Schema generale di progetto: la viabilità	scala	1: 1.000
10 -Schema generale di progetto: le destinazioni d'uso principali,		

demolizioni, conservazioni, costruzione ex novo degli edifici, il verde e i percorsi pedonali	scala	1:	1.000
10a - Verifica delle superfici e standards urbanistici di P. di R.	scala	1:	1.000
11 - Planimetria generale di stato di fatto P.T.- 11a, b, c, d, e, f, g.	scala	1:	200
12 - Planimetria generale di progetto P.T. 12 a, b, c, d, e, f, g.	scala	1:	200
13 - Prospetti: stato di fatto Corso Marconi	scala	1:	200
14 - Prospetti: progetto Corso Marconi	scala	1:	200
15 - Prospetti: stato di fatto P.zza 1° Maggio	scala	1:	200
16 - Prospetti: progetto P.zza 1° Maggio	scala	1:	200
17 - Prospetti: stato di fatto C.so Matteotti - Via Bigi Veles - Via Malavasi	scala	1:	200
18 - Prospetti: progetto C.so Matteotti - Via Bigi Veles - Via Malavasi	scala	1:	200
19 - Perimetrazione delle unità minime di intervento, definizione delle U.M.I. in cui gli oneri di urbanizzazione sono a carico del soggetto attuatore, definizione dei comparti a norma diffusa	scala	1:	1.000
20a- Rete di distribuzione Gas e Acqua	scala	1:	2.000
20b- Sistema fognario	scala	1:	2.000
20c- Impianto telefonico e distribuzione energia elettrica	scala	1:	2.000
20d- Impianto di illuminazione pubblica	scala	1:	2.000

#### ELABORATI:

- A - Relazione illustrativa dello stato di fatto e del progetto.
- A1 - Documentazione fotografica
- B - Norme tecniche di attuazione e particolari degli arredi urbani.
- C - Bozza di convenzione n. 1 per l'inserimento degli edifici nuovi.
- D - Bozza di convenzione n. 2 per gli edifici esistenti da ristrutturare.
- E - Scheda di dettaglio delle U.M.I. più significative:
  - 1- UMI 3.3 - 3.7 - 3.9
  - 2- UMI 3.5 - 3.11
  - 3- UMI 4.1 - 4.4 - 4.3
  - 4- UMI 4.6 - 4.7 - 4.8 - 4.16
  - 5- UMI 4.11 - 4.12 - 4.13 - 4.14 - 4.15 - 4.17
  - 6- UMI 5.1 - 5.2
  - 7- UMI 5.7
  - 8- UMI 5.9 - 5.10
  - 9- UMI 8.1 - 8.2 - 8.13
  - 10- UMI 8.3 - 8.4 - 8.11
  - 11- UMI 10.1 - 11.3 - 11.10 - 11.11 - 11.12

## ART.2 - DEFINIZIONE DELL'AREA DI RECUPERO

Il comparto da sottoporre a P. di R. è delimitato come risulta dalla Tav. 2

Il comparto presenta i seguenti dati urbanistici:	PIR 1995	VARIANTE 2003/04
- Superficie territoriale	mq. 222.164	222.164
- SU edificata esistente	mq. 47.717	48.298
- SU edificata esistente da demolire	mq. 5.918	6.885
- SU di nuova edificazione	mq. 19.611	21.974
- SU totale esistente confermata e di progetto.	mq. 61.410	63.387
- Superficie a servizi confermata	mq. 18.453	18.453

L'allegata Tab. A definisce la superficie attribuita ad ogni UMI divisa tra residenza, loc. di servizio, commercio, artigianato, pubblici esercizi, locali di uso pubblico e per ogni categoria distingue tra superficie esistente e confermata, superficie esistente eliminata, superficie di nuovo insediamento.

L'individuazione delle parti di edifici eliminati e dei nuovi inserimenti risulta dalla tavola 10 e seguenti di dettaglio.

All'interno di ogni singola UMI la superficie rimane assegnata ai proprietari sul cui lotto insiste e la Tav. 19 indica le UMI in cui gli oneri di urbanizzazione sono a carico del destinatario della Nuova superficie.

## ART.3 - GLI STRUMENTI PREDISPOSTI DAL P. DI R. PER LA FORMAZIONE DEI PROGETTI DI INTERVENTO

1) Tavole generali di progetto :

N. 9 = schema generale di progetto: La viabilità

N. 10 = schema generale di progetto: destinazioni d'uso demolizione, conservazione, ricostruzione o costruzione ex novo degli edifici

N. 12 a, b, c, d, e, f, g = planimetrie generali di progetto con indicato sugli edifici esistenti confermati e su quelli nuovi le Su ammesse per destinazione d'uso ed il disegno e tipologia delle pavimentazioni e arredi stradali

N. 14, 16, 18 = Progetto dei prospetti delle Vie principali e degli edifici particolarmente significativi:

Le prescrizioni in esse contenute circa la forma e il volume degli ampliamenti e delle nuove edificazioni, gli interventi sulle facciate, compresa la prescrizione dei materiali da usare, sono vincolanti, anche se gli interventi possono essere eseguiti per stralci che, tuttavia, non possono compromettere la attuabilità delle previsioni complete del P. di R.

2) Schede di dettaglio delle singole U.M.I. più significative:

Queste schede verranno consegnate ad ogni proprietario ed oltre a riportare lo stralcio degli elaborati delle tavole generali di cui sopra, danno delle prescrizioni e dei suggerimenti circa la redistribuzione interna di funzioni e locali con l'inserimento ex novo o il riposizionamento dei vari servizi.

Queste ultime prescrizioni sono vincolanti per quanto riguarda la posizione delle strutture portanti orizzontali e verticali, per i vani scale, per le coperture e per le aperture verso l'esterno, rimane invece libera la disposizione delle tramezzature, delle porte interne e l'ubicazione dei servizi

igienici.

Nelle schede stesse si trova anche una descrizione dei materiali le varie parti dell'edificio sia strutturali che di finitura con l'indicazione di quelli da mantenere, di quelli da sostituire con lo stesso materiale perché deteriorate e di quelle, invece, da sostituire perché improprie e non compatibili con le caratteristiche e l'epoca dell'edificio.

### 3) Progetti pilota:

La pubblica Amministrazione, ad ulteriore precisazione delle norme presenti, ha compilato due progetti pilota relativi :

- 1) al recupero per uso abitativo di un fabbricato rurale del complesso di Villa delle Rose da adibire ad alloggi di edilizia sovvenzionata,
- 2) alla ristrutturazione per uso pubblico dell'edificio ex Coop., in piazza Primo Maggio.

Questi progetti pilota danno tutte le indicazioni di come e con che materiali devono essere eseguite le varie operazioni di tipo strutturale e di finitura, previste dagli elaborati di cui ai punti 1 e 2 precedenti , nonché il tipo di approccio che deve essere intrapreso nell'eseguire le progettazioni.

Gli strumenti messi a disposizione dal Piano attraverso i Progetti Pilota sono:

a) La metodologia di rilevamento ed indagine di strutture e finiture e il livello di dettaglio a cui deve arrivare la progettazione.

Questi accorgimenti consentono di eliminare la maggior parte degli imprevisti che generalmente si presentano quando si interviene su edifici storici esistenti, non solo ma una indagine accurata sulla tipologia della costruzione, il suo aspetto storico, il suo stato di conservazione, la tecnologia dei materiali usati, ecc... consente di operare le scelte più efficaci e più economiche di intervento oltre che le più idonee per il rispetto del manufatto a cui si riconoscono valenze storiche ed ambientali anche se di edilizia cosiddetta minore.

b) I particolari costruttivi corrispondenti ad altrettanti problemi di struttura e finitura indicati nel progetto: tali particolari si considerano vincolanti per tutte le analoghe situazioni delle singole U.M.I. e consentono la cosiddetta standardizzazione dei dettagli costruttivi che, se applicata su scala urbana, consente da un lato l'abbattimento del costo anche di interventi delicati e che richiedono manodopera e strumenti speciali, dall'altro consentono di elevare la qualità e quindi il pregio degli interventi e di conseguenza degli immobili.

c) Il capitolato d'appalto che spiega come le singole opere devono venire eseguite e inoltre prescrive i vari sondaggi ed indagini preliminari necessari alla scelta di particolari interventi.

Anche in questo caso, la chiarezza nella descrizione delle operazioni da fare aiuta la proprietà a valutare bene quanto deve essere fatto nel suo immobile affinché l'intervento sia effettivamente eseguito a regola d'arte.

d) L'elenco prezzi, che consente una stima attendibile e costante per tutti i lavori simili da eseguirsi di volta in volta nelle varie proprietà ha un'importante funzione di "pietra di paragone" per la proprietà e per il tecnico in quanto la descrizione delle opere e il costo risultante da una accurata analisi dei prezzi consentono di valutare non solo con cognizione di causa la equità delle offerte per l'esecuzione delle opere, ma anche di misurare la maggiore o minore esperienza specifica dell'impresa in quanto una offerta troppo bassa o troppo alta per certe opere o forniture nasconde spesso una mancata conoscenza specifica dell'opera singola da eseguire.

#### **ART.4 - VARIAZIONE DELL'ELENCO PREZZI E DEL CAPITOLATO**

Poiché le opere previste dal P. di R. si articoleranno in vari stralci d'attuazione nel corso di vari anni, i capitolati base predisposti con i due progetti pilota potranno variare ad ogni stralcio per quanto riguarda la descrizione e la quantità delle opere da eseguire ed i tempi necessari, mentre l'elenco prezzi sarà soggetto a revisione secondo il criterio della L. 1/78 Art. 12.

Saranno ammessi nuovi prezzi per opere particolari che non si sono potute prevedere, ma non in sostituzione e/o alternativa di quelle già previste, che, invece, non potranno essere modificate.

Nel caso di nuovi prodotti per il restauro che dovessero essere introdotti sul mercato successivamente al presente elaborato, la loro adozione potrà essere consentita per comprovati motivi di validità tecnica, funzionale, estetica ed economica.

#### **ART.5 - UNITA' MINIME DI INTERVENTO**

Il Piano di Recupero si attua mediante interventi edilizi organici ed unitari estesi all'insieme di immobili o complessi edilizi, isolati ed aree, compresi nelle Unità Minime di Intervento individuate (alla Tav. N° 5)

Il rilascio dei singoli Permessi di Costruire o la presentazione di Denunce di Inizio Attività, sia da parte di privati che di Enti, anche per singoli immobili, è pertanto subordinato alla presentazione ed al parere di competenza della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio di un progetto di massima esteso alla intera Unità Minima di Intervento di cui fanno parte, per l'attuazione del quale si impegnano anche gli altri proprietari anche se in tempo differito. Il progetto unitario non è necessario qualora si tratti di opere interne oppure dell'attuazione della proposta architettonica del P. di R. senza variazioni. (Vedi anche successivo art. 8).

Nel caso in cui l'attuazione dei progetti di ampliamento predisposti dal P. di R. comporti un aumento di SU superiore a quello assegnato dal Piano, è ugualmente consentito l'intervento purché siano completamente rispettate le indicazioni formali del piano.

Non sono viceversa consentite variazioni nella composizione dei nuovi volumi se la attuazione dei progetti del P. di R. non utilizzano completamente le SU ammesse dal P. di R.

Al fine di perseguire obiettivi di qualità urbana e per assicurare la compatibilità tra le diverse funzioni insediabili, dovranno trovare riscontro le seguenti condizioni di sostenibilità degli interventi edilizi:

- dovranno essere rispettati i requisiti tecnici costruttivi ed i livelli di prestazione previsti da vigente regolamento edilizio (All. A/1 – famiglia 5), per il contenimento del rumore all'interno dei locali oggetto di ristrutturazione e/o nuova edificazione;
- l'insediamento e l'esercizio di attività artigianali e/o commerciali restano subordinate a preventive verifiche di compatibilità, nei confronti della funzione abitativa (a.1), anche per quanto attiene al rispetto delle specifiche normative in materia di tutela dall'inquinamento acustico;
- per l'eventuale realizzazione di vani interrati, da destinare a parcheggi di pertinenza, dovranno essere preventivamente valutati tutti gli aspetti (interferenza dello scavo con la falda superficiale, rischio di cedimenti strutturali nei fabbricati circostanti, ecc..) correlati alle caratteristiche geotecniche del terreno di sottofondazione;
- in caso di demolizione di fabbricati esistenti, ove consentito, nell'eventualità della rimozione di materiale contenente amianto, l'intervento resterà subordinato alla preventiva presentazione ed approvazione di apposito Piano di Lavoro al Servizio Prevenzione e Sicurezza Luoghi di Lavoro

dell'azienda USL;

- per quanto attiene all'esposizione ai campi Elettro Magnetici dovrà essere rispettato l'obiettivo di qualità di 3 micro Tesla in applicazione del D.P.C.M. 8/07/2003, fatto salvo eventuali deroghe in virtù di strumenti urbanistici già definiti;
- i recuperi di sottotetti con eventuale apertura di lucernari, o formazione di terrazzi incassati e similari dovranno essere subordinati all'assenza di comignoli e canne fumarie o ad una collocazione prevista nei termini minimali indicati da norme nazionali o regolamenti locali.

## **ART.6 - VARIAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO**

E' ammessa la variazione della destinazione d'uso dei singoli locali, edifici o gruppi di edifici nei casi e con le destinazioni indicate negli elaboratori grafici di Piano.

Sono inoltre ammesse variazioni di destinazione d'uso di immobili di tipo diverso da quelle generalmente ammesse dal Piano, subordinatamente a conforme deliberazione del Consiglio Comunale su parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio.

Qualsiasi intervento su tali immobili dovrà essere compatibile con la prevista destinazione obbligatoria o facoltativa, anche se non si intende attuare subito la variazione ammessa.

Alle Tavole 11a, b, c, d, e, f, g sono indicate per ogni edificio le Su di ogni destinazione d'uso divise ove serve per i piani in cui sono dislocate.

In ogni caso, ogni variazione nelle destinazioni d'uso diversa da quelle già previste dalle presenti norme andrà subordinata alla possibilità di reperire gli standards corrispondenti nel caso, ovviamente, la variazione comporti maggiore carico urbanistico.

Sono comunque sempre ammesse variazioni di destinazione d'uso che comportino minore carico urbanistico rispetto a quelle previste dal P. di R. In questo caso la variazione può essere approvata con semplice parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio .

Nel P. di R., con riferimento alle destinazioni d'uso commerciali e direzionali, è ammessa la flessibilità/compatibilità degli usi; le funzioni si ritengono intercambiabili in relazione all'insediamento delle varie attività economiche, pertanto eventuali variazioni non sono soggette a titoli abilitativi purché l'avvicendamento degli usi avvenga in totale assenza di opere edilizie nonché di installazioni impiantistiche quali U.T.A. (Unità Trattamento Aria) o unità esterne di scambio termico (per es. impianti frigoriferi). L'insediamento di particolari attività, disciplinate da specifiche normative di settore, è comunque subordinato ai relativi titoli abilitativi e alle autorizzazioni/prescrizioni finalizzate all'esercizio dell'attività.

Per particolari necessità operative sarà inoltre possibile adibire un intero edificio a terziario di servizio, per es. per banche, associazioni di categoria, laboratori di ricerca, associazioni di consulenza aziendale, sedi di consorzi, ecc...

## **ART. 7 - PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI**

I parcheggi previsti sono stati calcolati sulla base degli indici stabiliti dalle norme di P.R.G. e, in base alle superfici totali di nuova edificazione per destinazione, è richiesta la dotazione minima di 284 parcheggi mentre il P. di R. prevede in diversi punti strategici (vedi Tav.10 e 11) un totale di 646 posti per auto.



Il P.R.G. ammetteva una superficie totale tra residenza ed attività di 58.814 mq con 7.818 mq di parcheggio, pari a 313 posti per auto..

Il P. di R. prevede una superficie complessiva tra residenza ed attività di 61.410 mq e mq 14.636 di parcheggio, pari a 585 posti per auto convenzionali.

#### **PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Poiché il P. di R. non prevede quasi mai i parcheggi di U1 per le singole U.M.I., il loro costo dovrà essere monetizzato, in relazione ai parametri disposti dalla Revisione Generale al PRG vigente per le zone B2, secondo una competente deliberazione comunale e corrisposto da quei soggetti attuatori che realizzano nuove SU.

In quelle U.M.I. per le quali è previsto l'onere della realizzazione delle urbanizzazioni primarie, i parcheggi verranno costruiti secondo le modalità e le quantità previste dalla Tav.19.

#### **PARCHEGGI DI PERTINENZA**

Ovunque possibile i parcheggi di pertinenza dovranno essere calcolati secondo le norme vigenti di PRG (art.11), in relazione alle destinazioni d'uso e reperiti all'interno dei lotti.

In caso di insediamenti commerciali, qualora questo non fosse possibile, si osserveranno i disposti del D.C.R. n° 1253 del 23/09/1999, art. 5.2.5.

### **ART.8 - TEMPI DI ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI**

Per ragioni economiche e/o di accordo tra i proprietari della stessa U.M.I., gli interventi possono essere attuati per fasi successive nel tempo purché siano sempre presentati progetti unitari di massima, sia nel caso di varie proprietà per quel che riguarda le opere condominiali di risanamento e consolidamento delle strutture, di rifacimento degli impianti e di finitura esterna e le opere relative vengano eseguite congiuntamente, sia nel caso di U.M.I. con interventi anche o solo di nuova edificazione.

Pertanto dovrà essere indicata all'atto della richiesta/presentazione del titolo abilitativo, la parzialità o completezza dei progetti predisposti nei confronti delle opere previste dal Piano.

Resta comunque inteso che gli interventi di ricostruzione saranno subordinati agli interventi di demolizione delle parti incongrue e che gli interventi di ampliamento e nuova costruzione saranno subordinati alla sistemazione delle aree di pertinenza e al reperimento degli standards pubblici e privati così come richiesto dal P.di R. e dalle norme vigenti, e/o secondo accordi che l'Amministrazione si riserva di promuovere e predisporre in accordo con i soggetti attuatori.

### **ART.9 - EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE**

Nell'ambito del Piano di Recupero è ammessa la individuazione degli immobili o complessi di immobili da destinare per la realizzazione di alloggi di tipo economico e popolare di cui alla legge 18/04/1962 - N. 167 e successive modifiche e integrazioni, nel rispetto delle presenti norme e delle procedure stabilite con la suddetta legge 167/62.

## **Capo II - INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE**

### **ART.10 - SUPERFICIE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

E' definita superficie di urbanizzazione primaria tutta la superficie degli spazi pubblici individuata dal progetto di Piano di Recupero, comprendente:

- le strade carrabili;
- i parcheggi pubblici, P1;
- i parcheggi di pertinenza quando non insistenti sul lotto su cui si trova l'edificio;
- i percorsi pedonali e ciclabili;
- le piazze e gli altri spazi pedonali;
- le aree piantumate e comunque allestite a verde.

sono comunque vincolati ad uso pubblico anche se non definiti di urbanizzazione primaria:

- i percorsi pedonali aventi valore di collegamento fra percorsi pubblici;
- i portici ed i sottopassi anche quando sono compresi entro la sagoma di edifici ad uso privato;
- le gallerie anche quando sono comprese entro la sagoma di edifici ad uso privato.

### **ART.11 - ALTEZZA MASSIMA E NUMERO DEI PIANI**

Il progetto di Piano di Recupero contiene indicazioni vincolanti circa le altezze ed il numero dei piani di ciascuna parte dell'insieme edilizio, come si ricava dagli elaborati grafici (Tavole di progetto e schede delle UMI - vedi art. 3).

I colmi delle coperture per ciascun edificio, come pure l'altezza dei fronti, si ricavano dagli elaborati grafici a carattere planivolumetrico.

Per gli edifici privi di disposizioni specifiche l'altezza massima misurata alla linea di gronda, non deve superare le disposizioni della zona B1 di PRG.

### **ART. 12 - DISTANZE**

Le distanze dai confini del comparto, dai confini di proprietà e tra gli edifici, sono indicate di massima negli elaborati grafici di progetto per l'attuazione.

Nei casi in cui tali distanze risultino inferiori a quelle previste nelle norme di attuazione del P.R.G., prevalgono le indicazioni di massima del presente piano particolareggiato, fatte salve soltanto le norme del Codice Civile.

### **ART.13 - TIPI EDILIZI**

I tipi edilizi da realizzarsi ex novo nel comparto dovranno risultare conformi alle indicazioni planivolumetriche del progetto di Piano di recupero.

I diversi elementi pertinenti a ciascun tipo edilizio, indicati nel progetto planivolumetrico, quali:

- profondità e conformazione dei corpi di fabbrica;
- corti interne;
- porticati e gallerie;
- sviluppo dei piani in elevazione;
- collegamenti verticali ;
- conformazione delle coperture;

assumono uno specifico valore caratterizzante nella strutturazione complessiva dell'insediamento e nel suo inserimento urbanistico.

Nel caso in cui il privato proponga su tali elementi tipologici eventuali variazioni, che si discostino dalle previsioni del PIR, tali richieste, specificatamente motivate dal richiedente, saranno sottoposte a specifico parere della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio.

Le destinazioni d'uso specifiche all'interno di ciascun tipo edilizio, qualora - pur nel rispetto del precedente Art. 6 - comportassero qualche modifica nella dislocazione prevista dal Piano di Recupero, dovranno comunque risultare compatibili con i caratteri tipologici individuati.

#### **ART. 14 - PROGETTI EDILIZI**

I progetti edilizi compilati in attuazione del presente Piano di Recupero dovranno rispettare, oltre alle presenti norme ed alle altre norme e regolamenti urbanistico - edilizi comunali, anche tutte le altre specifiche normative vigenti, quali in particolare quelle relative:

- alla sicurezza delle costruzioni;
- alla prevenzione degli infortuni;
- alla tutela degli inquinamenti di ogni tipo;
- al contenimento dei consumi energetici;
- alla eliminazione delle barriere architettoniche;
- alla qualità tecnica delle costruzioni .

Anche in caso di interventi in fasi e tempi successivi, per ciascun intervento è richiesta specificatamente la verifica di conformità urbanistica, edilizia ed architettonica.

#### **ART. 15 - ULTERIORI DETERMINAZIONI PROGETTUALI**

Il presente Piano di Recupero, attraverso gli elaborati grafici planivolumetrici e le norme di attuazione, fornisce tutte le indicazioni necessarie e sufficienti per la progettazione alla scala edilizia.

Nel caso in cui, nella compilazione dei nuovi progetti edilizi, si rendessero necessarie ulteriori determinazioni progettuali che modifichino le indicazioni del Piano di Recupero, non saranno considerate come varianti da sottoporre alla procedura di Piano Particolareggiato:

- Le modifiche distributive e nell'organizzazione degli spazi privati ai diversi piani fuori terra, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche pertinenti ai diversi edifici;
- Le modifiche dei profili e dei livelli altimetrici dei diversi edifici o di parti di essi, motivate da precisazioni architettoniche, nel rispetto dell'altezza massima e del numero dei piani;

- Le modifiche dell'andamento altimetrico degli spazi pubblici e di uso pubblico, motivate da esigenze funzionali, purché non pregiudichino le caratteristiche architettoniche e d'uso del sistema degli spazi comuni.

- Spostamenti di ubicazione nel lotto a seguito dell'inserimento di nuove costruzioni od ampliamenti consentiti dal Piano di Recupero e spostamenti dovuti ad imprescindibili adattamenti allo stato dei luoghi o a particolari rapporti con i confinanti.

Tali variazioni dovranno essere sottoposte a specifico parere della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio.

## **ART. 16 - CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE**

Gli edifici nuovi facenti parte della UMI dovranno avere un carattere architettonico unitario e appropriato all'ambiente storico di inserimento e rispettare le indicazioni delle Tavv.14-16-18- di P. di R.

I relativi progetti edilizi, oltre alle norme del P.R.G. per le zone storiche - in quanto applicabili - dovranno rispettare le seguenti prescrizioni di dettaglio (allo scopo vedere progetto pilota):

- Tutti i prospetti esterni dovranno presentare una finitura a intonaco civile tinteggiato a calce o ai silicati, nelle diverse tonalità delle terre naturali (rossi e del gialli), tipiche della zona.

- L'impiego del laterizio a faccia vista è consentito solo se eseguito con gli stessi materiali e tecniche costruttive degli edifici antichi esistenti.

- Non è consentito l'uso di strutture in vista realizzate in calcestruzzo o in acciaio. (Vedi prefabbricati strutture precarie, ecc...)

- Le falde di copertura dovranno avere una pendenza di circa il 35% ed i manti di copertura saranno realizzati in tegole curve in cotto. (coppi).

- Gronde e pluviali dovranno essere a sezione circolare, in lamiera zincata verniciata o in rame.

- I serramenti esterni dovranno essere del tipo ad anta sia ad oscuro che a persiana con esclusione delle avvolgibili.

- Tutti i serramenti esterni dovranno essere preferibilmente in legno del tipo a tagliere (non doghettati), e comunque verniciati nei colori tradizionali grigio, bruno o verde.

- I bancali delle finestre dovranno essere realizzati in tinta cotto o in cotto a vista, oppure intonacati e tinteggiati.

- I comignoli dovranno essere in cotto a vista o intonacati, con disegno riferito ai modelli tipici della zona.

- Il disegno d'eventuali abbaini dovrà essere riferito ai modelli tipici riscontrabili nella zona.

- Non sono consentiti balconi aggettanti sugli spazi pubblici e di uso pubblico, mentre sono possibili bow-windows in muratura o in acciaio brunito e vetro.

- I portici, a piattabanda o ad arco, dovranno presentare un disegno riferito ai modelli tipici della zona.
- Le pavimentazioni delle rampe di accesso agli interrati dovranno essere realizzate con materiale antisdrucchiolevole unificato, possibilmente del tipo e/o del colore delle pavimentazioni degli spazi pubblici da cui si dipartono.
- I muri contro terra ed i parapetti di contenimento delle rampe di accesso agli interrati dovranno essere in mattoni a faccia a vista o con le stesse caratteristiche delle murature dell'edificio.
- I grigliati praticabili e le altre sovrastrutture in ferro dovranno avere un disegno semplice e unificato, e saranno verniciati in colore grigio scuro, con vernici ferromicacee.

### **CAPO III - INTERVENTI DI RECUPERO DELL'ESISTENTE**

#### **ART.17 - RISTRUTTURAZIONE PER ACCORPAMENTO O SUDDIVISIONE DI UNITA' ABITATIVE**

E' ammessa la ristrutturazione interna per motivi funzionali e per fini abitativi anche mediante l'accorpamento di due o più unità abitative, ovvero la suddivisione di unità abitative di eccessiva superficie, purché questo non comporti modifiche dell'assetto strutturale come da esistente (art. 3 punto 2 precedente).

#### **ART.18 - ADEGUAMENTO IGIENICO**

E' ammessa la costruzione, l'ampliamento o il completamento di locali da destinare a servizi igienici o a cucine, ricavati mediante tramezzature di locali preesistenti purché non inclusi tra le superfetazioni da demolire secondo le indicazioni degli elaborati grafici di Piano.

Anche nel caso in cui la distribuzione interna richiesta non corrisponda a quella proposta dal P. di R., è ammessa la ventilazione meccanica e la sola illuminazione artificiale per i servizi igienici: le canne di ventilazione dovranno essere prolungate fino a mt. 1,00 sul piano del tetto, salvo diversa norma ed eseguite in rame o cotto per la parte sporgente, mentre il resto dovrà sempre essere contenuto all'interno dell'edificio e mai comparire all'esterno delle facciate; sono inoltre ammessi angoli di cottura ricavati in spazi privi di finestre a condizione che essi comunichino, mediante passaggio privo di porte, con altri locali dotati di finestra, con esclusione di servizi igienici e stanze da letto.

Negli edifici esistenti le cucine potranno avere anche una superficie inferiore ai metri 9.

#### **ART.19 - RISANAMENTO DALL'UMIDITA'**

La conservazione o le variazioni d'uso previste dal P. di R. saranno condizionate alla deumidificazione delle pareti dei locali; in caso venissero riscontrati tassi di umidità anche bassi, ciò condizionerà il loro utilizzo solo per cantine, depositi o simili.

Pertanto è prescritta l'adozione di provvedimenti tecnici atti all'allontanamento dell'umidità saliente per capillarità o penetrante dalle murature esterne e dai tetti, ivi compresa la realizzazione di contropareti interne, vespai intercapedini ai piani terreni interrati o seminterrati, compatibilmente con il rispetto delle altre norme generali e particolari di piano. L'efficacia di tali opere di deumidificazione dovrà essere accertata dallo Sportello Unico per l'Edilizia in sede di rilascio di certificato di conformità edilizia ed agibilità, se richiesta.

#### **ART.20 - RESTAURO DI ELEMENTI DECORATIVI ESTERNI ED INTERNI**

Per tutti gli edifici inseriti nel Piano è prescritto il restauro degli elementi decorativi esterni e interni, atto a ripristinare e preservare le peculiari caratteristiche architettoniche e artistiche.

Detto intervento dovrà essere preliminare o contestuale a qualsiasi altro previsto dalle presenti norme.

Particolare riguardo dovrà essere riservato alle decorazioni pittoriche caratteristiche del Periodo Liberty, le cui costruzioni sono molto diffuse nell'area del P. di R.

## **ART.21 - DEMOLIZIONE DI SUPERFETAZIONI**

Secondo le indicazioni degli elaborati grafici di Piano è prescritta la eliminazione senza ricostruzione delle superfetazioni e delle sovrastrutture deturpanti di ogni genere che alterino i caratteri storico - architettonici degli edifici o che ingombrino spazi pubblici o cortilizi, sottoportici, sottopassaggi, androni, vani di archi, vani scala ecc., e la cui eliminazione concorra comunque al risanamento funzionale degli spazi liberi pubblici o privati.

## **ART.22 - SOSTITUZIONE DI ELEMENTI ESTERNI**

In corrispondenza delle indicazioni degli elaborati grafici di Piano, contestualmente ad ogni altro intervento ammesso o prescritto dal Piano stesso, è prescritta la sostituzione di elementi architettonici esterni quali scale a giorno, ringhiere, pensiline, aggetti, sbalzi , parapetti, vani porte e finestre, ecc., realizzati in epoca recente con tecniche , materiali e disegno in evidente contrasto con i caratteri ambientali e con le caratteristiche tipiche degli edifici.

Gli elementi sostitutivi in luogo dei precedenti, qualora non specificato dal Piano, dovranno essere realizzati con materiali tradizionali usati in forme adeguate alle indicazioni di carattere generale e particolare contenute nelle presenti norme e in coerenza con il tipo edilizio al quale vanno a collegarsi.

## **ART.23 - RIPRISTINO DEI CARATTERI AMBIENTALI DELLE FACCIATE**

In corrispondenza delle indicazioni degli elaborati grafici di Piano, contestualmente ad ogni altro intervento ammesso o prescritto dal presente Piano, è prescritta l'attuazione delle opere occorrenti per ripristinare la omogenea continuità dei paramenti esterni secondo il carattere storicamente comprovato delle facciate, provvedendo alla ripresa e ricucitura di parti impropriamente eseguite con materiali estranei.

E' altresì prescritta la messa in luce e la valorizzazione di elementi architettonici e decorativi in pietra o cotto eventualmente presenti quali: archi, lesene, cornici, mensoloni, fregi e stipiti, oltre ad affreschi ecc., mediante la eliminazione di sovrastrutture deturpanti di ogni genere.

Le nuove aperture previste dal Piano o la modifica ed il riordino di quelle esistenti dovranno essere realizzate con materiali e infissi tradizionali usati nelle forme e nei colori delle preesistenze storiche così come indicato nei grafici di Piano.

## **ART.24 - CONSERVAZIONE DI ELEMENTI ARCHITETTONICI MINORI O DOCUMENTARI**

E' vietata la rimozione per qualsiasi motivo di elementi architettonici tipici o che rivestono valore documentario di consuetudini e tradizioni locali, ovvero che siano espressione di arte popolare, anche se di fattura grossolana o non segnalati negli elaborati grafici di Piano, inseriti all'esterno degli edifici, incorporati o meno nelle murature, quali archi e cornici di porte e finestre murate, fregi, cornici marcapiano, lesene, paraste, colonnine e soglie lavorate, mensole, stemmi, pietre incise o datate, elementi angolari e simili.

E' altresì prescritta all'interno degli edifici la conservazione in sito di camini antichi , cornici e stipiti lavorati di porte e portali.

Contestualmente ad ogni altro tipo di intervento previsto dal presente Piano , detti elementi dovranno essere posti in luce e valorizzati liberandoli dalla copertura di intonaci o di sovrastrutture secondarie e deturpanti.

Gli affreschi esistenti all'interno degli edifici, anche se deteriorati, dovranno essere protetti in attesa di restauro e liberati dalla copertura di sovrastrutture o superfetazioni di ogni genere con le cautele atte ad evitarne il danneggiamento.

In presenza di soffitti voltati, le nuove tramezzature, eventualmente da inserire per la redistribuzione dei locali, dovranno seguire l'andamento delle volte, evitando di ritagliare spicchi irregolari e/o informi; deve , infatti, esserne sempre possibile la lettura.

#### **ART.25 - SALVAGUARDIA DELL'IMPIANTO TIPOLOGICO**

E' prescritta la conservazione dell'impianto tipologico-architettonico complessivo originario e di progetto.

E' pertanto vietato l'abbattimento di muri portanti esterni e interni che definiscono la trama muraria originaria.

Nei casi di precarietà statica è prescritto il consolidamento di dette murature ed è ammessa la loro ricostruzione parziale o totale con gli stessi materiali conservando i medesimi spessori originari, se sufficienti, è, infatti, consentito l'ispessimento di muri di una testa.

Per i muri perimetrali esterni prospettanti su strade, vicoli, piazze e cortili interni è prescritta la conservazione o il ripristino del paramento esterno originale.

In ogni caso resta fermo l'obbligo dell'eliminazione delle superfetazioni e delle sovrastrutture esterne d'ogni genere che alterano i caratteri storico-architettonici degli edifici, con le modalità di cui agli articoli precedenti.

#### **ART.26 - SALVAGUARDIA DELL' ASPETTO TIPICO DI AMBIENTI INTERNI**

E' prescritta la conservazione o il ripristino degli ambienti interni che presentano elementi tipici significativi quali: volte, soffitti decorati, ecc.

#### **ART.27 - COLLEGAMENTI VERTICALI E ORIZZONTALI**

Il sistema di accessibilità verticale e orizzontale costituisce elemento significativo dell'impianto tipologico originario, pertanto, salvo diversa prescrizione di P. di R. , è prescritto il mantenimento o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali quali: androni, portici, scale esterne ed interne esistenti. E' ammessa, in caso di necessità la ricostruzione parziale o totale, conservando la medesima posizione, di rampe di scale in precarie condizioni statiche o che non presentino i normali requisiti di comodità, preservando in sito elementi accessori e decorativi eventualmente presenti quali: colonnine, archetti, mensole, parapetti, cornici, gradini in pietra o cotto e simili, arcate e volte in laterizio.

E' ammessa la realizzazione di impianti di ascensore interni agli edifici destinati ad attrezzature



pubbliche e nelle unità residenziali, purché siano adottati tipi che escludono sovrastrutture sporgenti dal piano dei tetti esistenti e vengano rispettate tutte le altre prescrizioni di cui alle presenti norme. E' ammessa la realizzazione di ascensori/elevatori esterni per l'abbattimento delle barriere architettoniche nei cavedi e nei cortili interni delle unità minime d'intervento nei casi in cui la collocazione interna agli edifici comporti significative manomissioni del tipo edilizio o di elementi costitutivi essenziali; in tal caso dovranno essere adottati idonei sistemi di mitigazione al fine di rendere non visibile l'impianto dalla pubblica via o da spazi pubblici o di uso pubblico.

#### **ART.28 - ASSETTO DISTRIBUTIVO**

Come già detto, è ammessa la modifica dell'assetto distributivo interno per motivi funzionali, anche ricorrendo alla suddivisione di unità immobiliari di eccessive dimensioni ovvero, alla aggregazione di più unità immobiliari di dimensioni ridotte, facendo salve le prescrizioni di cui agli articoli precedenti o seguenti.

E' ammessa per motivi di funzionalità distributiva l'apertura o lo spostamento di vani di porta nei muri principali interni purché non superino la larghezza massima di mt. 1,00.

#### **ART.29 - SALVAGUARDIA DELL'ASPETTO TIPICO DI SPAZI ESTERNI COPERTI**

E' vietato l'abbattimento o la chiusura di archi o strutture voltate inserite in zone porticate, anche private, su cortili interni e androni.

In caso di precarietà statica è prescritto il consolidamento conservando all'intradosso l'originaria forma tipica in laterizio, preservando elementi accessori decorativi eventualmente presenti quali, mensole, peducci, cornici, fregi, capitelli, ecc.

E' prescritta la conservazione e il ripristino di strutture lignee in vista e in caso di precarietà statica e manutentiva è prescritta la sostituzione parziale o totale usando materiale ligneo in forme tradizionali.

#### **ART.30 - ALTEZZE**

E' ammessa la modifica delle altezze nette interne dei piani abitati se inferiori o superiori a m. 2.70 purché venga realizzata una altezza netta interna non inferiore a mt. 2,70 o comunque migliorativa di quella esistente, e i solai non subiscano traslazioni superiori a cm. 30 .

Nei sottotetti abitabili può essere ammessa l'altezza media di mt. 2,40.

E' comunque ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti secondo quanto previsto dalla L.R.11/1998.

Se non specificato diversamente nelle tavole di progetto le finestre non possono in alcun caso essere traslate o modificate nelle dimensioni, pertanto, nel caso di traslazione verso l'alto dei solai, potranno essere messe in opera ringhiere in ferro a disegno coerente con il resto del fabbricato per soddisfare le norme di sicurezza.

#### **ART.31 - TETTI E CORNICIONI**

Fatte salve le prescrizioni di progetto, è vietata la modifica dell'andamento delle falde dei tetti esistenti e/o la demolizione delle stesse per far luogo a zone a terrazza o a copertura piana: è ammessa la sostituzione di coperture piane con coperture a tetto senza innalzamento della linea di gronda.

I coppi curvi sono l'unico manto di copertura ammesso.

Nel caso di precarietà statica o manutentiva è ammesso il rifacimento dei tetti previa demolizione parziale o totale, conservando il medesimo andamento originario e ripristinando il manto di copertura di coppi vecchi, debitamente mischiando i coppi vecchi con quelli nuovi.

Solo eccezionalmente, in caso d'insufficiente pendenza delle falde è ammessa la rettifica fino al valore massimo del 35%.

E' prescritta la conservazione o il ripristino di cornicioni o sporti di tetto o cornicioni mediante travetti in legno ad interasse di cm. 40 con soprastante strato di piastrelle in cotto con l'assoluta esclusione di travetti in cemento, tavelloni, materiali intonacati e simili.

E' prescritta l'adozione di canali di gronda e discendenti in rame, a sezione mezzo-tonda per i canali, tonda per i discendenti, con l'assoluta esclusione d'ogni altro tipo, compresi quelli realizzati in materiale plastico, fibro-cemento e simili, mentre per validi motivi economici può essere ammessa la lamiera zincata verniciata nei colori tradizionali grigio e marrone.

### **ART.32 - PARAMENTI ESTERNI IN MATTONI A VISTA**

I nuovi paramenti esterni in mattoni a vista o la ripresa, riparazione o sostituzione di quelli esistenti, dovranno essere realizzati usando materiale analogo a quello esistente nel tipo, nel colore e nel montaggio.

Lo spessore di eventuali cordoli in c.a. dovrà essere mascherato nello stesso modo verso l'esterno.

Il tutto, comprese le stilature, dovrà avvenire secondo i particolari contenuti nel Progetto Pilota.

### **ART. 33 - PARETI ESTERNE INTONACATE**

Ove possibile è consigliata la conservazione degli intonaci originali esistenti, ovvero la loro ripresa, il ripristino o il completamento nei vari casi, ai fini della omogeneità architettonica delle singole unità edilizie sulle murature esistenti in mattoni non dovranno comunque mai essere posti in opera intonaci a base di cemento, ma solo di calce.

I nuovi intonaci dovranno presentare un grado di finitura e una grana di superficie analoghi a quelli degli intonaci tipici preesistenti con la esclusione dei tipi sbruffati o plastici di ogni genere comunque lavorati, sia per le pareti esterne che per le pareti e i soffitti di spazi esterni coperti quali portici, logge, sottopassaggi e simili, ed essere composti e dati in opera così come prescritto nel Progetto Pilota e nel Piano di Recupero.

In nessun caso gli intonaci dovranno coprire ed occultare elementi architettonici o decorativi in cotto o a rilievo quali archi, paraste, mensole, cornici di porte e finestre e simili, zone affrescate e comunque decorate: tali elementi dovranno invece essere posti in evidenza e valorizzati.

Gli intonaci dovranno essere completati con tinteggiature finali rispondenti ai requisiti di cui all'Art. 39 successivo.

#### **ART.34 - APERTURE NELLE FACCIATE**

Ove il Piano di Recupero consente nuove aperture e/o la modifica di quelle esistenti, gli interventi, quanto a dimensioni, soluzioni di dettaglio e materiali impiegati, dovranno essere uguali a quelli tipici della medesima unità edilizia.

#### **ART.35 - PENSILINE E TETTOIE**

Le pensiline e le tettoie esistenti sulle porte di ingresso e realizzate con materiali e forme incongrue, dovranno essere demolite e potranno essere ricostituite solo nei casi e nei modi previsti dal Progetto di Piano di Recupero.

#### **ART.36 - ELEMENTI DI FINITURA ESTERNI**

E' vietata ogni canalizzazione o tubazione esterna in vista, sia verso strada che verso spazi interni, salvo i pluviali e le canne fumarie facenti parte integrante dell'edificio originario con elementi architettonici specifici.

#### **ART.37- COMIGNOLI E CANNE FUMARIE**

E' vietata la demolizione dei comignoli esistenti di tipo tradizionale.

E' ammessa la costruzione di nuovi comignoli e la ricostruzione di quelli esistenti se in precarie condizioni statiche, purché vengano adottate le forme tradizionali; sono esclusi terminali prefabbricati cementizi, in fibro-cemento o metallici di qualsiasi tipo, con la sola ammissione di quelli in rame.

Non sono ammesse canne fumarie esterne.

#### **ART.38 - INFISSI ESTERNI**

Sono vietati, a qualsiasi piano degli edifici, infissi di alluminio, ferro, acciaio, plastica o simili di qualsiasi tipo e colore.

Per le nuove aperture o in sostituzione degli infissi esistenti, sono prescritti infissi tradizionali in larice o altra assenza da verniciare purché di tipo unico per la stessa unità edilizia.

Come oscuranti sono previsti scuri a tagliere o persiane, dove è documentata la preesistenza, di tipo tradizionale realizzati in legno verniciato analogo a quello degli infissi, con l'assoluta esclusione di serrande avvolgibili di qualsiasi tipo, a meno di una loro storica e documentata preesistenza, come ad es. avvolgibili in legno in edifici liberty; in tal caso dovranno essere riproposti avvolgibili in legno.

Per gli ingressi delle unità abitative o di altri locali siti ai piani terra, sono prescritti portoncini di legno scuro trattato a cera o da verniciare, lavorati in modo tradizionale a specchiature corniciate o del tipo a doghe alte orizzontali sovrapposte. Sono vietati i doghettati di qualsiasi tipo.

Esclusivamente per gli esercizi commerciali sono ammessi cancelli in ferro esterni di protezione

con grate a riquadri di tipo tradizionale e vetrine interne in profilati di ferro verniciato nei colori degli infissi dell'edificio cui si riferiscono.

E' vietato l'uso di alluminio, acciaio, plastica di ogni tipo e colore.

Sono in ogni caso vietate serrande avvolgibili piene o a maglie di qualsiasi genere.

### **ART.39 - TINTEGGIATURE ESTERNE**

E' prescritta la finitura con coloritura adeguata alle caratteristiche ambientali per tutte le parti intonacate e per le opere in ferro.

In generale per le fronti intonacate sia su strade pubbliche che su spazi interni, è prescritto l'uso di tinte a calce e/o ai silicati dati su uno scialbo bianco e con una o più velature. I colori saranno adeguati al tono di base della pietra naturale, quali la gamma delle tinte rosate, del cotto e del giallo. Sono consentite anche altre tinte, quali quelle scalate dei grigi o dei verdi, comunque tipiche dei centri storici, anche se non tra le prevalenti.

Saranno pertanto esclusi i colori vivaci a base di ossidi, il bianco, gli intonaci in cemento naturale senza tinteggiatura, gli intonaci colorati in pasta quali i tipi plastici, granigliati, terranova e simili. In caso di sola tinteggiatura è necessaria la preventiva richiesta di un nulla-osta/colore accompagnato da un progetto-colore e campionatura sul manufatto, da valutare da parte degli uffici competenti. In caso di progetti di recupero più complessivi gli stessi dovranno essere accompagnati dal progetto-colore.

Per gli infissi in legno da verniciare, è prescritta la verniciatura nella gamma di toni del marrone bruciato, del grigio tortora, del verde scuro.

Per le opere in ferro è prescritta la verniciatura in nero fumo o marrone bruciato secondo i vari casi, con finiture ferromicacee.

## **Capo IV - URBANIZZAZIONI PRIMARIE E ARREDI ESTERNI**

### **ART.40 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Per le U.M.I. per le quali è previsto l'onere di costruzione delle urbanizzazioni primarie (tav. 19) sono da considerare opere di urbanizzazione primaria relative alla U.M.I. stessa:

- le strade ed i parcheggi P1 (eventualmente da monetizzare);
- le piazze ed i percorsi pedonali e ciclabili;
- le fognature e la depurazione;
- la rete di distribuzione idrica;
- la rete di distribuzione elettrica;
- la rete di distribuzione del gas- metano;
- le canalizzazioni per la rete telefonica;
- l'illuminazione pubblica;
- l'allestimento delle alberature, del verde, e degli altri elementi di arredo degli spazi pubblici.

In conformità agli schemi di massima di tali opere di urbanizzazione contenuti negli elaborati grafici del presente Piano, prima del rilascio delle concessioni edilizie dovranno essere approvati dal Comune i progetti esecutivi di tutte le opere di urbanizzazione primaria del comparto.

Tali progetti dovranno avere un carattere unitario e coordinato, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche d'insieme dell'insediamento e nel rispetto delle caratteristiche ambientali del centro storico così come definiti dalle tavole relative.

E' specificatamente richiesta l'osservanza delle norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

### **ART. 41 - MATERIALI ED ELEMENTI D'ARREDO URBANO**

Tenendo conto delle indicazioni progettuali fornite dalle tavole di progetto, tutti i materiali e gli elementi con i quali si costruisce il sistema degli spazi pubblici e d'uso pubblico dovranno essere chiaramente specificati e dettagliati nei relativi progetti esecutivi e saranno scelti in base a criteri architettonici e funzionali, ed in particolare dovranno assicurare:

- un risultato estetico appropriato al carattere storico dell'ambiente d'appartenenza;
- una comodità e sicurezza d'uso nelle diverse condizioni d'impiego e per le diverse attività;
- una facilità ed economicità di manutenzione, le cui necessità debbono essere ridotte al minimo;
- una garanzia di durevolezza nel tempo, di non deteriorabilità e di resistenza agli atti di vandalismo:

Detti criteri riguardano in particolare:

- le pavimentazioni di tutti i diversi spazi praticabili pubblici o d'uso pubblico;
- gli apparecchi d'illuminazione pubblica, ed anche privati quando prospettano su spazi d'uso pubblico;
- la fontana ed altri elementi particolari d'arredo urbano.
- le alberature e gli altri elementi d'arredo verde;
- gli elementi d'uso pratico quali sedili, cestini, contenitori, reggi-biciclette pannelli per pubbliche affissioni, elementi segnaletici e simili;

- le insegne, le vetrine, le tende ed altri elementi d'arredo esterno dei negozi e dei pubblici esercizi.

#### **ART.42 - RECINZIONI E RINGHIERE**

E' vietata la costruzione di recinzioni piene in muratura di altezza media superiore a m.t. 1,80 dal piano di calpestio più alto: è però ammessa la conservazione nonché il completamento di quelle esistenti anche se di altezza superiore a tale limite.

In ogni caso è vietato l'impiego di blocchetti di cemento variamente formati o bimattoni o di mattoni nuovi lasciati a vista.

Recinzioni metalliche e ringhiere di terrazze esterne dovranno essere realizzate esclusivamente in ferro con disegni tradizionali in colore grigio fumo. Sono ammesse, solo sui confini interni, recinzioni in rete metallica a maglie romboidali con l'esclusione di reti plasticate di qualsiasi tipo e colore. In questo caso è consigliata la messa a dimora di siepi.

Le verniciature finali dovranno rispondere ai requisiti di cui all'art. 39.

#### **ART. 43 - INSEGNE E SEGNALAZIONI**

All'interno dell'area individuata dal Piano di Recupero sono ammesse le sole insegne di esercizio.

Sono vietate:

- la collocazione di insegne su palina
- l'installazione di insegne a bandiera orizzontale e verticale, ad eccezione di quelle riferentesi a rivendite di tabacchi, uffici postali, posti telefonici pubblici, farmacie, alberghi, pubblici esercizi, locali di ritrovo e divertimento;
- l'installazione di insegne su tetti, terrazzi, balconi, finestre;
- l'installazione di segni orizzontali reclamistici;
- l'installazione di cartelli e impianti di pubblicità e/o propaganda a messaggio variabile, anche provvisori;
- l'installazione di bacheche di qualsiasi tipo ad eccezione di quelle collocate a muro e prive di illuminazione propria, salvo quelle per informazioni cinematografiche e di spettacolo: le stesse non dovranno essere di alluminio anodizzato color argento o color oro;

E' consentita l'installazione di bacheche o di manufatti similari collocati a terra su supporto proprio, destinati alla diffusione di informazioni delle attività di Enti Pubblici;

E' inoltre consentita l'installazione di impianti pubblicitari in punti fissi, scelti in comune accordo con l'Amministrazione, a condizione che siano utilizzati supporti di disegno tradizionale, in ghisa, e che gli stessi siano tutti uguali nell'area compresa nel PIR, da utilizzarsi da più aziende per la segnalazione pubblicitaria;

Solo per le insegne a bandiera consentite ai pubblici esercizi, è possibile utilizzare un sistema di installazione pendente da bracci in ferro, questi ultimi preferibilmente simili a quelli usati per la pubblica illuminazione;

Le insegne a bandiera, nei casi consentiti, poste all'esterno di edifici dotati di marciapiede sopraelevato dalla sede stradale, dovranno essere collocate ad almeno metri 3,00 dal suolo, a partire dal bordo inferiore; in assenza di marciapiede dovranno essere poste a metri 4,50 dal suolo;

l'oggetto dovrà essere sempre inferiore al filo esterno del marciapiede di almeno 30 cm.

Le insegne a bandiera orizzontali e verticali relative a rivendite di tabacchi, posti telefonici pubblici e posti di pronto soccorso devono limitarsi ad indicare il simbolo prescritto dalla normativa vigente in un solo esemplare;

Le insegne frontali devono essere contenute nello spazio compreso tra gli stipiti e l'architrave dell'apertura dell'esercizio, nello spazio sopra luce o lunotto o veletta; in mancanza di tali elementi, è consentita la collocazione al di sopra del vano vetrina o di lato, solo quando debitamente motivata e/o qualora il contesto dei luoghi non consenta, per la sua particolarità, il rispetto delle norme di cui sopra e sempre nel rispetto del linguaggio architettonico dell'edificio; è vietato collocare insegne nelle arcate frontali e di testa dei portici;

Sono consentite, inoltre, le scritte sui vetri di sopra luce delle porte o dei portoni; anche in questo caso le segnalazioni non dovranno occultare o danneggiare elementi architettonici e decorativi delle facciate e delle aperture: saranno di sobrio disegno e di dimensioni ridotte e potranno essere sottoposte mediante appositi grafici al parere preventivo della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio.

E' comunque sancito che, per tutte le insegne richieste, anche se non espressamente vietate, devono essere riconosciuti, da parte dell'Amministrazione comunale, quei requisiti oggettivi (tipologia, dimensioni, colori, materiali impiegati, composizione delle scritte e dei disegni, posizionamento, ecc.), tali da consentire, ai fini di una valida salvaguardia del decoro e di rispetto dell'ornato urbano, un loro confacente ed armonico inserimento nel contesto ambientale ed urbano. In caso di insegne ritenute impattanti o non confacenti ai criteri generali del PIR, l'ufficio competente potrà avvalersi del parere della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio.

Le targhe indicanti attività professionali, societarie e comunque indicanti attività economiche, sociali e similari, di enti pubblici e/o associazioni, debbono essere installate esclusivamente presso la sede dell'attività lateralmente alle porte, escludendo la possibilità di interessare elementi architettonici quali lesene, colonne, ecc.; le stesse non devono essere di alluminio anodizzato color argento o color oro e non sono consentite qualora l'attività sia già dotata di insegna.

Per quanto qui non specificato, e per quanto compatibile, si fa' espresso riferimento al vigente "REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DEGLI IMPIANTI DI PUBBLICITA' E PROPAGANDA E DI ALTRI MEZZI PUBBLICITARI".

#### **ART.44 - AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO O PRIVATO**

Nelle aree pubbliche o private non edificabili e destinate a verde, identificate negli elaborati grafici di Piano, è prescritta la eliminazione di ogni elemento esistente, che presenti carattere di superfetazione o corpo estraneo, e la sistemazione igienico- funzionale.

E' pertanto vietato nelle aree suddette qualsiasi tipo di costruzione, anche precaria e per qualunque uso, quali depositi, garage e simili.

Esclusivamente nelle aree pubbliche sono ammessi modesti manufatti inerenti l'arredo urbano, quali sedili, panchine, aiuole, fontane, chioschi e simili.

Per le aree private è prescritta la tenuta a verde: è ammessa la coltivazione (orti) e/o la parziale pavimentazione per esigenze funzionali con il medesimo materiale delle pavimentazioni pubbliche

confinanti previste nel P. di R. e con le medesime modalità di posa in opera, o comunque con l'utilizzo di materiali tipici del territorio e nello specifico del centro storico, escludendo asfalto e manti bituminosi.

Dovrà essere garantita una percentuale minima di permeabilità pari al 30% dell'area di pertinenza della UMI (comprensiva dell'area di sedime) di cui almeno la metà costituita da verde attrezzato non pavimentato e comunque non dovranno essere peggiorate le condizioni di permeabilità esistenti se inferiori al minimo richiesto.

La pavimentazione potrà essere completa per le zone con carattere di transito.

#### **ART.45 - SISTEMAZIONI STRADALI - PUBBLICA ILLUMINAZIONE - ARREDO URBANO**

Per i tratti della viabilità pubblica e per le piazze identificati negli elaboratori grafici di Piano è prescritto l'uso di materiale lapideo del tipo porfido simile a quello usato in corso Marconi, caratterizzato dalla stessa posa in opera, oppure posato secondo i disegni predisposti nel Progetto di Piano di Recupero e nel documento "A" sulle tipologie di pavimentazione stradale inerenti la diverse zone del P: di R: allegato e facente parte integrante delle presenti norme. Questo documento è stato recepito dal presente Piano ed in piccola parte è già stato attuato nell'ambito delle opere eseguite per la riduzione delle barriere architettoniche nel centro storico.

I disegni di posa delle pavimentazioni stradali contenuti nell'allegato "A", sono da considerarsi schemi indicativi e gli stessi potranno subire variazioni all'atto della progettazione esecutiva.

E' comunque importante mantenere la classificazione delle tre zone individuate: pavimentazioni primarie, pavimentazioni primarie della zona liberty, pavimentazioni secondarie, al fine di conservare la dovuta diversità pur in un contesto di continuità di stile.

Anche i materiali lapidei, oltre al porfido, possono essere scelti all'interno della seguente gamma: pietra di Prun (preferibilmente per finiture), pietra di Lucerna (preferibilmente per le pavimentazioni non primarie) o altre pietre di utilizzo corrente nella zona padana.

Per le zone a pavimentazione secondaria è da preferire il mantenimento della tipologia dei marciapiedi in cemento e graniglia di marmo, in quanto sistema più consono ai fabbricati prospicienti.

L'illuminazione pubblica sarà composta da apparecchi luminosi su bracci metallici verniciati di tipo sospeso e appesi alle costruzioni ed apparecchi a stelo nei disegni tradizionali di cui si allega di seguito documentazione esemplificativa.

Lo stesso discorso vale per tutti i rimanenti elementi di arredo urbano quali panchine, cestini porta rifiuti, insegne, targhe, bacheche porta manifesti, fittoni ecc..

In ogni caso si raccomanda che la scelta dei tipi ricada su forme le più semplici possibili e che i vari elementi siano coordinati tra loro per tipologia, materiale, colore, disegno, eventuale decoro e siano il più possibile omogenei per ciascuna delle tre zone individuate.

I progetti di arredo urbano sia di iniziativa pubblica che privata, potranno essere sottoposti al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio



# **ALLEGATO “A”**

**SCHEMI DI PAVIMENTAZIONI ESTERNE  
COMPRESSE NEL PERIMETRO DEL PIANO DI RECUPERO INTEGRATO  
DEL COMUNE DI NOVI DI MODENA**

## **1. PAVIMENTAZIONI PRIMARIE**

Le pavimentazioni primarie corrispondono alle zone dell'edificato più antiche e di pregio; dovranno sostenere un traffico automobilistico limitato formando la base per la formazione del cosiddetto "salotto urbano".

Si dividono in due tipi:

- a) Strada di larghezza intorno ai dodici metri, con ampio marciapiede su entrambi i lati delimitata, sempre su entrambi i lati, da edifici caratterizzati dalla presenza praticamente continua di negozi ed attività al piano terreno e ai piani superiori:
- b) Strade di larghezza intorno ai sei metri, delimitate da un lato da edifici caratterizzati al piano terreno da negozi ed attività specialistiche (per es. il teatro) e dall'altro da aiuole alberate:

Il materiale principalmente usato sarà pietra in lastre da 100 x 50 cm, da 25 x 60 cm e da 25 x 40 cm a spaccatura di cava, posata come da disegno delle Tav. 12 (a, b, c, d); le filette possono essere in marmo rosa di Verona.

## **2. PAVIMENTAZIONI PRIMARIE – ZONA LIBERTY**

Questo tipo di pavimentazione corrisponde alla edificazione della prima metà del 1900 e se ne è individuato, per ora, un solo tipo:

- a) Le strade sono generalmente più ampie e consentono l'inserimento di aiuole alberate, ove non sono già presenti.

Per ottenere un passaggio graduale fra le varie zone, sono stati utilizzati in parte i medesimi materiali (lastre di pietra) in parte, per la sede stradale, è stato mantenuto l'asfalto, anche se interrotto da scoline sparti-carreggiata in pietra.

## **3. PAVIMENTAZIONI SECONDARIE**

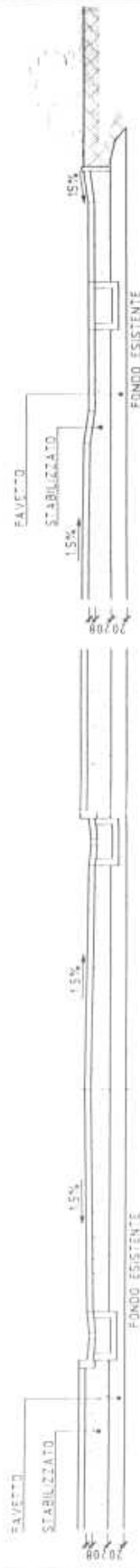
Tali pavimentazioni si riferiscono alla viabilità esterna e perimetrale al nucleo storico, sia a quella delle aree ad insediamento recente.

Nelle zone perimetrali al nucleo storico le tracce di pavimentazione esistente sono prevalentemente costituite da marciapiedi in graniglia di cemento mentre nelle zone di impianto recente è prevalente il marciapiede in porfido a conci regolari o ad opera incerta.

Pichè, tutto sommato, tali materiali possono considerarsi idonei, sono stati mantenuti pur con le dovute integrazioni e correzioni di segno; avremo così due tipi di pavimentazione:

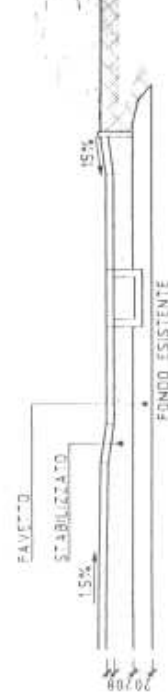
- a) Sostituzione e rifacimento di resti di marciapiedi in graniglia di cemento o cemento bocciardato, per le vie laterali e perimetrali del centro storico, con il medesimo materiale gettato in opera entro casseforme eventualmente a perdere in listelli di porfido alla distanza massima di cm 50 con formazione di aiuole e scoline in cemento prefabbricato.
- b) Completamento o esecuzione di marciapiedi nelle zone di recente insediamento, con porfido in conci regolari o ad opera incerta, messo in opera entro filette in listelli sempre di porfido posti alla distanza massima di cm 50.

1a

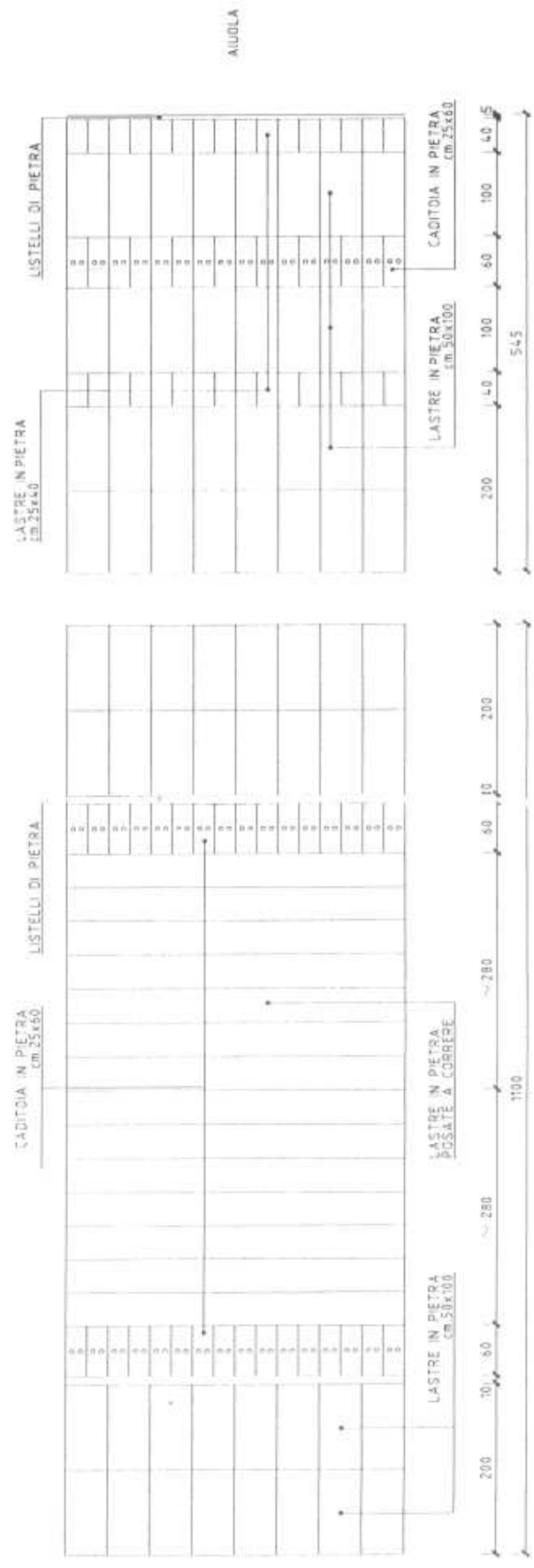


SEZIONE TIPO scala 1:50

1b



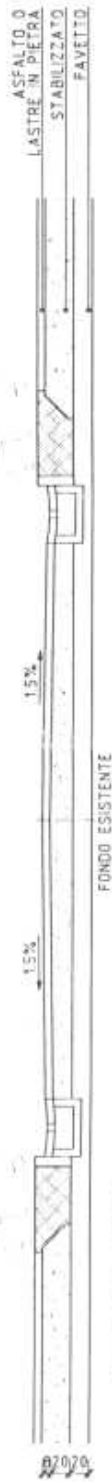
SEZIONE TIPO scala 1:50



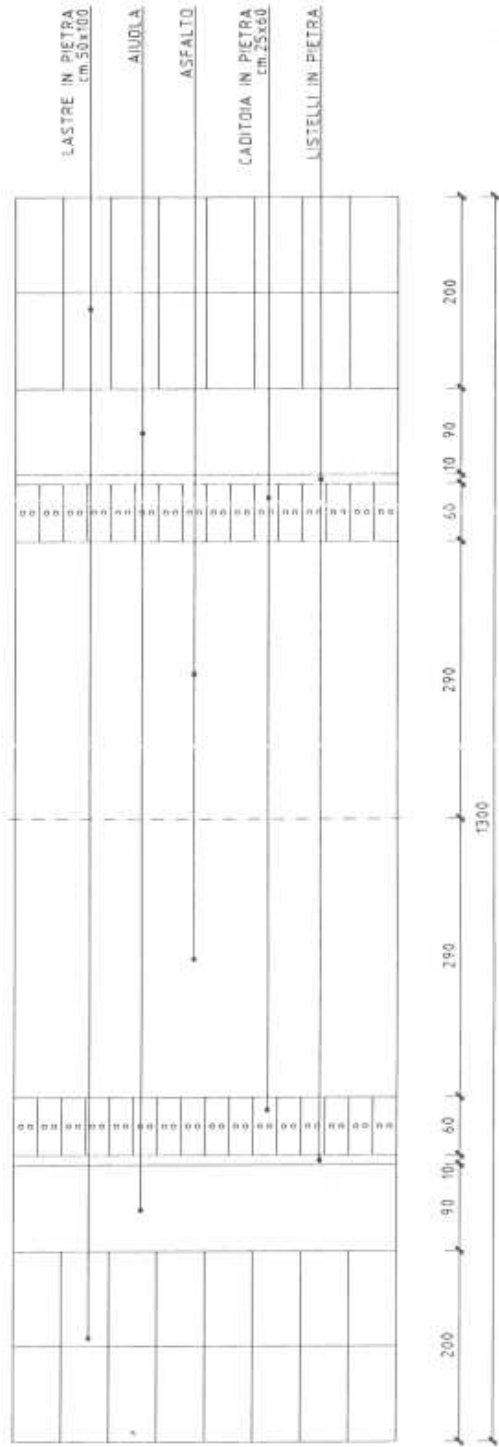
PIANTA scala 1:50

PIANTA scala 1:50

2a

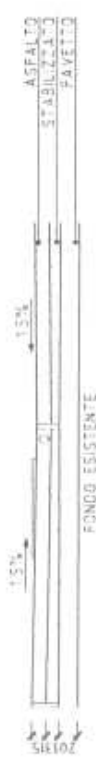


SEZIONE TIPO scala 1:50

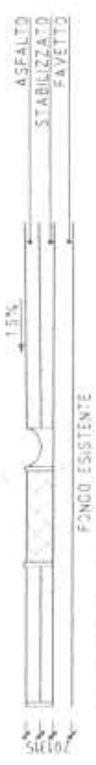


PIANTA scala 1:50

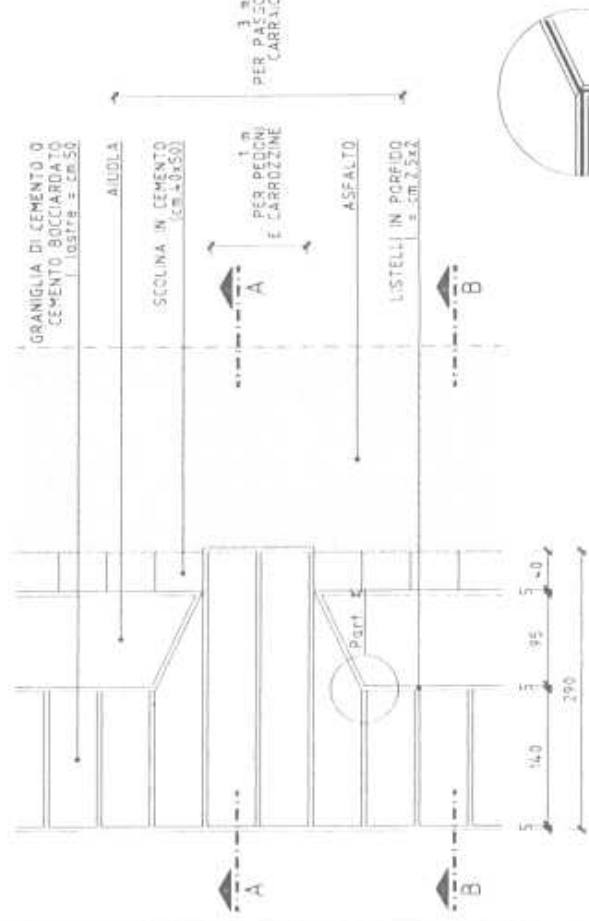
3a



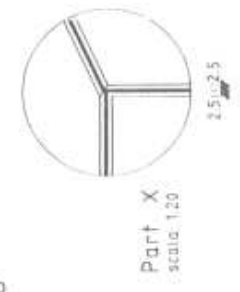
SEZIONE A-A scala 1:50



SEZIONE B-B scala 1:50

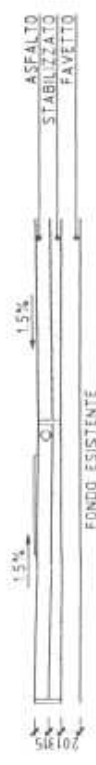


PIANTA scala 1:50

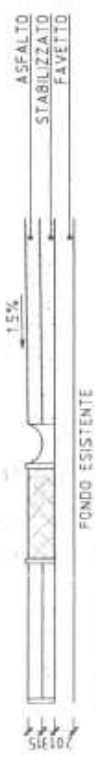


2.5/2.5

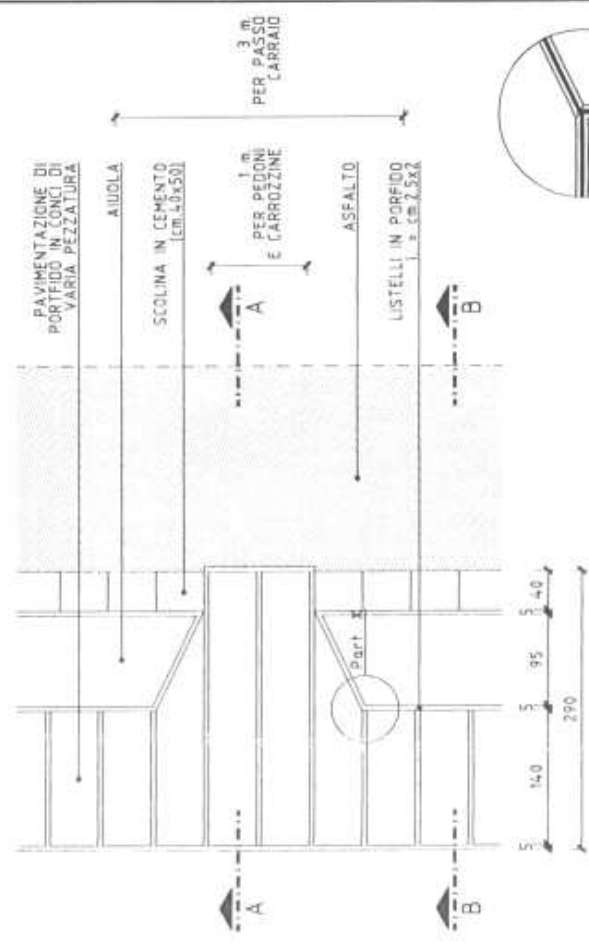
3b



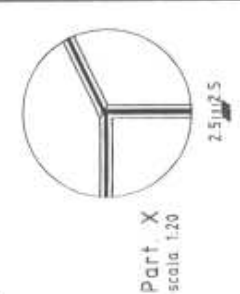
SEZIONE A-A scala 1:50



SEZIONE B-B scala 1:50



PIANTA scala 1:50



2.5/2.5

## INDICE

PREMESSA.....	PAG.	2
<b>CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI</b>		
ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME.....	PAG.	3
ART. 2 - DEFINIZIONE DELL'AREA DI RECUPERO.....	PAG.	5
ART. 3 - GLI STRUMENTI PREDISPOSTI DAL P. DI R. PER LA FORMAZIONE DEI PROGETTI DI INTERVENTO.....	PAG.	5
ART. 4 - VARIAZIONE DELL'ELENCO PREZZI E DEL CAPITOLATO.....	PAG.	7
ART. 5 - UNITA' MINIME DI INTERVENTO.....	PAG.	7
ART. 6 - VARIAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO.....	PAG.	8
ART. 7 - PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI.....	PAG.	8
ART. 8 - TEMPI DI ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI.....	PAG.	9
ART. 9 - EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE.....	PAG.	9
<b>CAPO II - INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE</b>		
ART. 10 - SUPERFICIE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	PAG.	10
ART. 11- ALTEZZA MASSIMA E NUMERO DEI PIANI.....	PAG.	10
ART. 12 - DISTANZE.....	PAG.	10
ART. 13 - TIPI EDILIZI.....	PAG.	10
ART. 14 - PROGETTI EDILIZI.....	PAG.	11
ART. 15 - ULTERIORI DETERMINAZIONI PROGETTUALI.....	PAG.	11
ART. 16 - CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE.....	PAG.	12
<b>CAPO III - INTERVENTI DI RECUPERO DELL'ESISTENTE</b>		
ART. 17 - RISTRUTTURAZIONE PER ACCORPAMENTO O SUDDIVISIONE DI UNITA' ABITATIVE .....	PAG.	14
ART. 18- ADEGUAMENTO IGIENICO.....	PAG.	14
ART. 19 - RISANAMENTO DELL'UMIDITA'.....	PAG.	14
ART. 20 - RESTAURO DI ELEMENTI DECORATIVI ESTERNI ED INTERNI....	PAG.	14
ART. 21 - DEMOLIZIONE DI SUPERFETAZIONI.....	PAG.	15
ART. 22 - SOSTITUZIONE DI ELEMENTI ESTERNI.....	PAG.	15
ART. 23 - RIPRISTINO DEI CARATTERI AMBIENTALI DELLE FACCIATE....	PAG.	15
ART. 24 - CONSERVAZIONE DI ELEMENTI ARCHITETTONICI MINORI O DOCUMENTARI .....	PAG.	15
ART. 25 - SALVAGUARDIA DELL'IMPIANTO TIPOLOGICO.....	PAG.	16
ART. 26 - SALVAGUARDIA DELL'ASPETTO TIPICO DI AMBIENTI INTERNI.....	PAG.	16
ART. 27 - COLLEGAMENTI VERTICALI E ORIZZONTALI.....	PAG.	16
ART. 28 - ASPETTO DISTRIBUTIVO.....	PAG.	17
ART. 29 - SALVAGUARDIA DELL'ASPETTO TIPICO DI SPAZI ESTERNI COPERTI.....	PAG.	17
ART. 30 - ALTEZZE.....	PAG.	17
ART. 31 - TETTI E CORNICIONI.....	PAG.	17
ART. 32 - PARAMENTI ESTERNI IN MATTONI A VISTA.....	PAG.	18
ART. 33 - PARETI ESTERNE INTONACATE.....	PAG.	18
ART. 34 - APERTURE NELLE FACCIATE.....	PAG.	19
ART. 35 - PENSILINE E TETTOIE.....	PAG.	19
ART. 36 - ELEMENTI DI FINITURA ESTERNI.....	PAG.	19
ART. 37 - COMIGNOLI E CANNE FUMARIE.....	PAG.	19

ART. 38 - INFISSI ESTERNI.....	PAG.	19
ART. 39 - TINTEGGIATURE ESTERNE.....	PAG.	20
<b>CAPO IV - URBANIZZAZIONI PRIMARIE E ARREDI ESTERNI</b>		
ART. 40 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	PAG.	21
ART. 41 - MATERIALI ED ELEMENTI DI ARREDO URBANO.....	PAG.	22
ART. 42 - RECINZIONI E RINGHIERE .....	PAG.	22
ART. 43 - INSEGNE E SEGNALAZIONI.....	PAG.	22
ART. 44 - AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO O PRIVATO.....	PAG.	23
ART. 45 - SISTEMAZIONI STRADALI PUBBLICA ILLUMINAZIONE - ARREDO URBANO.....	PAG.	24
ALLEGATO “A” – SCHEMI DI PAVIMENTAZIONI ESTERNE COMPRESSE NEL PERIMETRO DEL PIANO DI RECUPERO INTEGRATO	PAG.	25