

PIANO DI RECUPERO
DI
NOVI DI MODENA
FRAZIONE DI ROVERETO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Correzioni apportate in seguito
all'accoglimento delle osservazioni
(D.C.C. N° 120 del 29/11/1995)

PIANO DI RECUPERO
DI
NOVI DI MODENA
FRAZIONE DI ROVERETO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Correzioni apportate in seguito
all'accoglimento delle osservazioni
(D.C.C. N° 120 del 29/11/1995)

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.

Poichè il P.D.R. opera su di un'area in cui è necessario procedere con interventi sia di recupero dell'esistente sia di integrazione di nuova edificazione, le presenti norme conterranno prescrizioni di carattere generale, prescrizioni relative alla nuova edificazione ed al recupero.

Essendo il tessuto urbano esistente di recente costruzione e privo, se non in pochissimi casi individuati, di valore architettonico, tutte quante le prescrizioni indicate nelle tavole di progetto dei prospetti esterni, sono da considerarsi a livello indicativo.

Le indicazioni contenute sono da ritenersi valide con metodo comparativo anche per gli edifici non direttamente rappresentati nei suddetti elaborati grafici.

Tali proposte formali dovranno fornire alla Commissione Edilizia i riferimenti per la valutazione dei singoli progetti.

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 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 dal Titolo IV della L. 05/08/1978 N.457 e della L.179 del 17/02/1992.

Le presenti norme riguardanti gli edifici identificati con specifico retino nella tavola di progetto N. 9 prevalgono sulle disposizioni dello strumento urbanistico generale e del regolamento edilizio vigente; i quali invece costituiscono riferimento per tutti gli edifici non specificati con apposito retino nella suddetta tavola.

Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 01/06/1939 N.1089 e 29/06/1939 N.1497 e successive modificazioni ed integrazioni.

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

UNITA MINIMA D'INTERVENTO: Complesso di una o più unità edilizie omogenee dal punto di vista funzionale.

ELENCO DEGLI ELABORATI DI P.di R.

TAVOLE:

1 - Cartografia generale	1 : 5000
Estratto di mappa del PRG	1 : 5000
2 - Piante topografiche storiche	
3 - Mappa catastale, perimetrazione P. di R. ; punti di vista foto	1 : 1000
4 - Indice di affollamento per UMI	1 : 1000
5 - Titolo di godimento delle proprietà	1 : 1000
6 - Grado di propensione al recupero	1 : 1000
7 - Individuazione delle UMI	1 : 1000
8 - Schema generale di progetto: la viabilità	1 : 1000
9 - Schema generale di progetto: demolizioni, conservazione,	

nuova edificazione	1 : 1000
10- Planimetria generale Piazza Giovanni XXIII e nuova piazzetta progetto	1 : 200
11- Planimetria generale Via chiesa sud progetto	1 : 200
12- Prospetti Piazza Giovanni XXIII e Nuova Piazzetta stato di fatto	1 : 200
13- Prospetti Piazza Giovanni XXIII e Nuova Piazzetta progetto	1 : 200
14- Prospetti Via Chiesa stato di fatto	1 : 200
15- Prospetti Via Chiesa progetto	1 : 200
16- Visione prospettica delle piazze	

ELABORATI :

- A) Relazione illustrativa dello stato di fatto e del progetto
- B) Documentazione fotografica
- C) Norme tecniche di attuazione
- D) Bozza di convenzione

ART. 2 - DEFINIZIONE DELL'AREA DI RECUPERO

Il comparto da sottoporre a P.di R è delimitato come risulta dalla TAV N.3

Il comparto presenta i seguenti dati urbanistici :

-Superficie territoriale	mq. 93.000
-SU esistente	mq. 35.629
-SU edificata esistente da demolire	mq. 423
-SU di nuova edificazione	mq. 3.816
-SU totale esistente confermata e di progetto	mq. 39.022
-Superficie a servizi confermata	mq. 3.566
-Superficie esistente confermata decurtata dei servizi alla residenza	mq. 35.456

L'individuazione grafica delle parti di edifici eliminati, degli ampliamenti e dei nuovi edifici risulta dalla tavole di progetto N. 9 - 10 - 11.

Le superfici suindicate sono così articolate:

-RESIDENZA	MQ. 21.973
-COMMERCIALE	MQ. 3.698
-ARTIGIANALE	MQ. 2.849
-PUBBLICI ESERCIZI	MQ. 2.764
-LOCALI PUBBLICI	MQ. 4.172
TOTALE	MQ. 35.456

ART. 3 - UNITA' MINIME DI INTERVENTO

Il Piano di Recupero si attua mediante interventi edilizi organici ed unitari estesi all'insieme di immobili o complessi edilizi, aree, compresi nelle UNITA' MINIME D'INTERVENTO individuate nella TAV. N.9.

Il rilascio delle singole concessioni edilizie su richiesta sia di privati che di enti, anche per singoli immobili, è pertanto subordinato alla presentazione ed al parere ~~favorevole~~ di competenza della Commissione Edilizia comunale di un progetto di massima esteso alla intera unità minima d'intervento di cui fanno parte, per l'attuazione del quale si impegnano anche gli altri proprietari anche se in tempi differiti.

Nel caso in cui il progetto di un singolo immobile inserito in una UMI comporti delle variazioni in aumento della SU, nelle diverse destinazioni d'uso, tali che, sommate a quelle esistenti dei proprietari che non intervengono, portino a delle quantità superiori a quelle ammesse dal P. di R.; non è consentito l'intervento parziale.

E' consentito l'intervento parziale, purchè siano rispettate le indicazioni formali complessive, nei casi in cui il singolo progetto preveda un aumento di SU inferiore o uguale a quanto previsto dal piano.

VARIAUTE ↓ Delibera C.C. N° 49 del 30.05.1997

ART. 3 - UNITA' MINIME DI INTERVENTO

Il Piano di Recupero si attua mediante interventi edilizi organici ed unitari estesi all'insieme di immobili o complessi edilizi, aree, compresi nelle UNITA' MINIME D'INTERVENTO individuate nella TAV. N.9.

Il rilascio delle singole concessioni edilizie su richiesta sia di privati che di enti, anche per singoli immobili, è pertanto subordinato alla presentazione ed al parere di competenza della Commissione Edilizia comunale di un progetto di massima esteso alla intera unità minima d'intervento di cui fanno parte, per l'attuazione del quale si impegnano anche gli altri proprietari anche se in tempi differiti.

Nel caso in cui il progetto di un singolo immobile inserito in una UMI comporti delle variazioni in aumento della SU, nelle diverse destinazioni d'uso, tali che, sommate a quelle esistenti dei proprietari che non intervengono, portino a delle quantità superiori a quelle ammesse dal P. di R.; non è consentito l'intervento parziale.

E' consentito l'intervento parziale, purchè siano rispettate le indicazioni formali complessive, nei casi in cui il singolo progetto preveda un aumento di SU inferiore o uguale a quanto previsto dal piano.

ART. 4 - VARIAZIONI DELLE DESTINAZIONI D'USO

Ogni variazione nelle destinazione d'uso diversa da quelle previste dalle presenti norme, andrà subordinata alla possibilità di reperire gli standard corrispondenti nel caso tale variazione comporti incremento di carico urbanistico.

Sono inoltre ammesse variazioni di destinazioni d'uso di immobili non espressamente indicate negli elaborati di Piano, subordinatamente a conforme deliberazione deliberazione del Consiglio Comunale su parere favorevole della Commissione Edilizia.

Sono comunque sempre ammesse variazioni 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 Edilizia.

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

ART. 5 - PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI

Il presente piano prevede la realizzazione di tutti i parcheggi indicati nella TAV. N.9.
Essendo questi ricavati su proprietà diverse, sia pubbliche che private, occorre che i proprietari interessati all'attuazione di quanto proposto dal P.di R.; sottoscrivano convenzione appositamente stipulata per tali opere di urbanizzazione.

ART. 6 - TEMPI DI ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

Per ragioni economiche e/o di accordi tra i proprietari della stessa UMI, gli interventi possono essere attuati per fasi successive nel tempo, purchè siano sempre presenti progetti unitari di massima.

Pertanto dovrà essere indicata, all'atto della presentazione per l'ottenimento della Concessione, la parzialità o completezza dei progetti predisposti nei confronti delle opere previste dal Piano.

Resta comunque inteso che il tempo massimo per la esecuzione delle opere previste dal Piano sarà di 10 anni dalla data di approvazione e che gli interventi di ampliamento e nuova costruzione sono subordinati alla sistemazione delle aree di pertinenza ed al reperimento degli standard pubblici e privati così come richiesto dal P.di R. e dalle norme vigenti, secondo la relativa convenzione.

Capo II - INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE E/O RECUPERO

ART. 7 - SUPERFICI DI URBANIZZAZIONE

E' definita superficie di urbanizzazione primaria tutta la superficie pubblica e privata individuata dal progetto di Piano di Recupero, comprendente:

- le strade carrabili
- i parcheggi pubblici
- i percorsi pedonali e ciclabili
- le piazze e i marciapiedi
- le aree piantumate allestite a verde

La sistemazione di tali aree private di pertinenza ad ogni singola UMI costituisce una condizione necessaria e inderogabile per la realizzazione di tutte le opere previste dal presente Piano sul costruito.

Per tale sistemazione dovrà essere stipulata apposita convenzione. (diversa da quella indicata all'Art.5).

E' definita area di pertinenza la superficie catastale non coperta appartenente ad ogni singola UMI.

Sono vincolati ad uso pubblico :

- i percorsi pedonali aventi valore di collegamento fra percorsi pubblici;
- i portici attestati su pubbliche vie anche se compresi entro la sagoma di edifici ad uso privato;
- i sottopassi e gallerie anche quando sono compresi entro la sagoma degli edifici ad uso privato.

ART. 8 - I CASI D'INTERVENTO

Tutti gli edifici posti all'interno del perimetro di P.di R. sono identificati nei seguenti gruppi:

- A-Edifici preposti al recupero formale dello spazio urbano in cui il P. di R. prevede aumento di SU;
- B-Edifici preposti al recupero formale dello spazio urbano in cui il P.di R. non prevede aumenti di SU;
- C-Edifici di valore architettonico in cui il P. di R. prevede il recupero e restauro dell'esistente;
- D-Edifici in zona residenziale in cui il P. di R. non prevede prescrizioni.

GRUPPO A - Sono contrassegnati da apposito retino;
La superficie utile in ampliamento per ogni singola é indicata nella seguente tabella nelle TAV N.9 - 10 - 11;

Le quantità di SU in aumento può variare in funzione della composizione architettonica complessiva nella misura non superiore al 10%.

E' necessario anteporre ad ogni progetto d'intervento un "elaborato grafico" dello stato di fatto in cui indicare:
-area di pertinenza di ogni singolo edificio;
-superficie utile abitabile e superficie utile destinata a servizi;
-documentazione fotografica di tutti i prospetti;

La sistemazione delle facciate deve seguire le indicazioni contenute nelle TAV. 13-15 del presente P. di R.

Nella tabella seguente sono indicate tutte le variazioni di SU consentite e suddivise per destinazione d'uso;

		RE	LS	CO	AR	PE	LP	T
UMI	esist.	180	22				469	671
1A	da dem.							
	da real.						110	110
	totale	180	22					811
UMI	esist.	127		460		170	890	1647
2	da dem.							
	da real.	167						167
	totale	294		460		170	890	1814
UMI*1	esist.	292	333	141		54		820
4/4a/	da dem.	292	333	141		54		820
4B	da real.	1180		280				1460
	totale	1180		280				1460
UMI	esist.	275	138	100				513
5	da dem.							
	da real.	438						438
	totale	713	138	100				951
UMI	esist.	231	35	122				388
5A	da dem.							
	da real.	48						48
	totale	279	35	122				436
UMI	esist.	215	141					356
6A	da dem.							
	da real.	192						192
	totale	407	141					538
UMI	esist.	82	169					251
6B	da dem.							
	da real.	31						31
	totale	113	169					282
UMI	esist.	389	62	262				713
7	da dem.							
	da real.	94						94
	totale	483	62	262				807
UMI	esist.	154	14					168
7A	da dem.							
	da real.	31						31
	totale	185	14					199
UMI	esist.	286	92	72		140		590
8	da dem.							
	da real.	200						200
	totale	486	92	72		140		790
UMI	esist.	160	32	70				262
16	da dem.							
	da real.	254						254
	totale	414	32	70				516

		RE	LS	CO	AR	PE	LP	T
UMI	esist.	260	80			200		540
17	da dem.							
	da real.	42						42
	totale	302	80			200		582
UMI	esist.	225	50	45	85			405
19	da dem.							
	da real.	164						164
	totale	389	50	45	85			569
UMI	esist.				60			60
19B	da dem.							
	da real.				25			25
	totale				85			85
UMI	esist.	140		45				185
20	da dem.							
	da real.	113						100
	totale	253		45				298
UMI	esist.	160			80			240
21	da dem.							
	da real.	100						100
	totale	260			80			340
UMI	esist.	656	125	50				831
22	da dem.							
	da real.	28		14				42
	totale	684	125	64				873
UMI*2	esist.		90	173				263
36	da dem.		90	173				263
	da real.	537						537
	totale	537						537
<u>UMI</u>	<u>esist.</u>	<u>160</u>	<u>20</u>	<u>80</u>				<u>260</u>
<u>51</u>	<u>da dem.</u>							
	<u>da real.</u>							
	<u>totale</u>	<u>160</u>	<u>20</u>	<u>80</u>				<u>260</u>
UMI	esist.	140	15					155
55	da dem.	30						30
	da real.	60						60
	totale	170	15					185

RE = RESIDENZA

LS = LOCALI DI SERVIZIO ALLA RESIDENZA

CO = COMMERCIO

AR = ARTIGIANATO

PE = PUBBLICI ESERCIZI

LP = LOCALI PUBBLICI

*1-L'edificazione complessiva è subordinata alla realizzazione di parcheggi sotterranei sia di pertinenza che pubblici;
la quota di parcheggi pubblici non deve essere inferiore a mq. 350 ;
non è ammessa monetizzazione.

*2-L'edificazione complessiva è subordinata alla realizzazione di parcheggi di pertinenza al pianterreno per una superficie non inferiore a mq. 210;
non è ammessa monetizzazione.

ULTERIORI SPECIFICAZIONI:

UMI 1A (canonica)

E' ammessa sopraelevazione del corpo basso a ovest;
altezza di piano abitabile;
linea di gronda di riferimento progettuale:
prospetto sud corpo est.

UMI 2 (ex cinema "LUX")

E' ammesso ampliamento di mt. 5 verso nord e di mt. 15 in direzione est-ovest;
il portico deve essere libero da qualsiasi edificazione;
pianterreno a portico ad uso pubblico;
altezza di piano abitabile, piano primo;
altezza di piano abitabile, piano secondo.

UMI 4/4A/4b (edificio di nuova realizzazione)

E' ammesso il recupero dell'edificio esistente a condizione che l'immagine finale dei prospetti, sia quella indicata negli elaborati grafici di progetto;
numero di piani interrati = 1 ;
numero di piani fuori terra = 3
sottotetto non abitabile.

UMI 5

E'ammessa sopraelevazione di tutto il corpo di fabbrica ;
altezza di piano abitabile in aggiunta ;
altezza di sottotetto abitabile ;

UMI 5A

E' ammessa sopraelevazione di tutto il corpo basso a nord;
altezza di piano abitabile in aggiunta;
altezza di sottotetto non abitabile ;
linea di gronda di riferimento progettuale:
prospetto sud.

UMI 6A

E'ammessa sopraelevazione ed ampliamento della parte basse a nord;
linea di gronda di riferimento progettuale ;
prospetto est UMI 6B.

UMI 6B

E' ammessa sopraelevazione ed ampliamento della parte ad ovest;
linea di gronda di riferimento progettuale:
prospetto est.

UMI 7

E' ammessa sopraelevazione dal secondo livello ed ampliamento verso est del primo;
è ammessa la realizzazione del portico con sovrastante terrazzo;
altezza di piano abitabile in aggiunta;
altezza di sottotetto non abitabile.

UMI 7A

E' ammesso ampliamento e sopraelevazione della parte nord;
linea di gronda di riferimento progettuale:
prospetto sud della parte su via Bisi.

UMI 8

E' ammessa sopraelevazione dei corpi principali ;
altezza di piano abitabile in aggiunta.

UMI 16

E' ammessa sopraelevazione ed ampliamento sul portico ;
altezza di sottotetto abitabile.

UMI 17

E' ammesso ampliamento sul portico.

UMI 19

E' ammessa sopraelevazione ed ampliamento sul portico ;
altezza di sottotetto abitabile ;
linea di gronda di riferimento progettuale:
prospetto ovest UMI 19A

UMI 19A

E' ammesso ampliamento sul portico.

UMI 19B

E' ammesso ampliamento sul prospetto est.

UMI 20

E' ammessa sopraelevazione ed ampliamento sul portico;
altezza di sottotetto abitabile.

UMI 21

E' ammesso ampliamento a filo dei balconi esistenti ;

UMI 22

E' ammesso ampliamento a filo dei balconi esistenti ;

UMI 36

E' ammessa sopraelevazione su tutto il corpo di fabbrica :
piano terra altezza a servizi,
piano primo altezza abitabile,
piano secondo altezza abitabile,
sottotetto non abitabile.

UMI 51

E' ammessa la demolizione dell'attuale pensilina e la ricostruzione della stessa con materiali lignei e copertura in tegole curve a condizione che le dimensioni dei due lati nord-sud siano ridotte, rispetto a quelle attuali, di mt.1:
è ammessa la chiusura invernale della nuova pensilina con superfici vetrate;
è ammessa la ricomposizione delle coperture dei corpi bassi posti ad ovest, a condizione che questo non comporti un aumento della SU esistente.

UMI 55

E' ammessa ricomposizione volumetrica previo abbattimento dei corpi bassi con l'esclusione dell'autorimessa ;
linea di gronda di riferimento progettuale:
prospetti sud-ovest.

Le suindicate ULTERIORI SPECIFICAZIONI, nel caso in cui si riscontrasse discordanza, prevalgono sulle superfici utili della tabella.

+++++---

GRUPPO B - Sono contrassegnati da apposito retino;
Qualsiasi intervento conforme alla norme tecniche di attuazione della Variante Generale al Piano Regolatore deve essere corredato, oltre che dagli elaborati previsti dalle suddette norme, da uno o più elaborati riguardanti lo studio dettagliato delle facciate poste su pubbliche vie;

La sistemazione delle facciate deve seguire le indicazioni contenute nelle Tav. 13-15 del presente P. di R.

+++++---

GRUPPO C - Sono contrassegnati da apposito retino;
Non sono ammesse modifiche di facciata;

+++++---

GRUPPO D - Non sono contrassegnati da apposito retino;
Sono ammessi tutti gli interventi conformi alla Variante Generale al P.R.G;

+++++---

L'altezza di piano abitabile non deve superare m. 2,90

ART. 9 - ALTEZZA MASSIMA DEI PIANI

Il progetto di Piano di Recupero contiene indicazioni vincolanti circa le altezze ed il numero di piani di ciascuna parte dell'insieme edilizio;
tali prescrizioni sono indicate nelle Tav. N. 13 - 15 e nel precedente ART. 8 (vedi ulteriori specificazioni).

Non sono ammesse pendenze di falda nelle coperture inferiori al 35%.

Per gli edifici privi di specifiche disposizioni, l'altezza massima misurata alla linea di gronda, non deve superare i mt. 13,50.

ART. 10 - DISTANZE

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

Nel caso in cui tali distanze risultino inferiori a quelle previste dalle norme di attuazione di PRG, prevalgono le indicazioni del presente piano particolareggiato, fatte salve soltanto le norme del Codice Civile.

VARIANTE - Delibera c.c. N° 49 del 30.05.1997

ART. 10 - DISTANZE

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

Nel caso in cui tali distanze risultino inferiori a quelle previste dalle norme di attuazione di PRG, prevalgono le indicazioni* del presente piano particolareggiato, fatte salve soltanto le norme del Codice Civile.

* di massima

ART. 11 - 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 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 da realizzarsi in fasi e tempi successivi, per ciascun intervento è richiesta specificatamente la verifica di conformità urbanistica, edilizia ed architettonica.

ART. 12 - ULTERIORI PRECISAZIONI PROGETTUALI

Il presente Piano di Recupero, attraverso gli elaborati grafici e le norme di attuazione, fornisce tutte le indicazioni necessarie e sufficienti per la progettazione della 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 dei profili e dei livelli altimetrici dei diversi edifici o di parti di essi, nel rispetto dell'altezza massima e del numero di piani.
 - le modifiche dell'andamento altimetrico degli spazi pubblici e di uso pubblico, motivata da esigenze funzionali, purchè non pregiudichino le caratteristiche architettoniche e l'uso degli spazi comuni.
 - spostamenti di ubicazione nel lotto a seguito dell'insediamento di nuove costruzioni od ampliamenti, consentiti dal Piano di Recupero e spostamenti dovuti ad imprescindibili adattamenti allo stato dei luoghi.
- Tali variazioni dovranno essere sottoposte a specifico parere della Commissione edilizia.

VARIANTE ↑ Delibera di C.C. N° 49 del 30.05.1997

ART. 13 - CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE RELATIVE AGLI
EDIFICI OGGETTO D'INTERVENTO

Tutti gli edifici indicati nelle tavole di progetto con specifico retino dovranno avere un carattere architettonico unitario ed appropriato.

I relativi progetti edilizi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni di dettaglio:

- Tutti i prospetti esterni dovranno presentare una finitura a intonaco civile tinteggiato a silicati a pigmenti al quarzo o a calce;
- Le falde di copertura dovranno avere una pendenza compresa tra 35% e 40%, ed i manti di copertura dovranno essere realizzati in tegole curve (coppi);
- Gronde e pluviali dovranno essere a sezione circolare, verniciate se in lamiera e naturali se in rame;
- I serramenti esterni dovranno essere del tipo ad ante verniciati;
- Le pavimentazioni delle rampe di accesso agli interrati dovranno essere realizzate con materiale antisdrucciolevole, possibilmente del tipo e/o del colore delle pavimentazioni degli spazi pubblici da cui si dipartono;

Capo III- URBANIZZAZIONI PRIMARIE E ARREDI ESTERNI

ART. 14 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La costruzione di opere di urbanizzazione primaria prevista per le UMI riguarda:

- strade e parcheggi (eventualmente da monetizzare);
- piazze e percorsi pedonali;
- rete fognaria;
- rete di distribuzione idrica;
- rete di distribuzione del gas metano;
- canalizzazioni per la rete telefonica;
- illuminazione pubblica o privata ad uso pubblico;
- allestimento delle alberature, del verde e di eventuali elementi d'arredo.

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.

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

ART. 15 - MATERIALI ED ELEMENTI DI 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 esterni, dovranno essere chiaramente specificati e dettagliati nei relativi progetti esecutivi e scelti in base a criteri architettonici e funzionali, ed in particolare dovranno assicurare:

- un risultato estetico appropriato;
- una comodità e sicurezza d'uso nelle diverse condizioni di impiego;
- una facilità ed economicità di manutenzione;
- una garanzia di durevolezza nel tempo

Detti criteri riguardano in particolare:

- le pavimentazioni di tutti i diversi spazi praticabili pubblici o di uso pubblico;
- gli apparecchi di illuminazione;
- le alberature e gli elementi di arredo verde;
- gli elementi di uso pratico quali sedili, cestini, contenitori, reggibiciclette, pannelli per affissioni, elementi di segnaletica e simili;
- le insegne, le vetrine, le tende ed altri elementi d'arredo esterno dei negozi e dei pubblici esercizi.

ART. 16 - RECINZIONI E RINGHIERE

E' vietata la costruzione di recinzioni piene in muratura di altezza media superiore a mt. 1,80 dal piano di calpestio più alto: è però ammesse la conservazione nonché il completamento di quelle esistenti anche se di altezza superiore a tale limite.

In ogni caso è vietato l'impiego di blocchi di cemento variamente formati o bimattoni.

Recinzioni metalliche e ringhiere di terrazze esterne dovranno essere realizzate esclusivamente in ferro con disegni tradizionali.

Sono ammesse, soltanto sui confini interni, recinzioni in rete metallica a maglie romboidali.

ART. 17 - INSEGNE E SEGNALAZIONI

Sono sconsigliate insegne luminose, al neon o fluorescenti.

Sono consentite segnalazioni mediante scritte sui vetri di sopraluce di porte, portoni e vetrine.

Tutte le insegne e segnalazioni dovranno essere sottoposte al parere della Commissione edilizia.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
INDICE

PREMESSA	PAG.	1
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI		
Art. 1 - Ambito di applicazione delle norme	PAG.	2
Art. 2 - Definizione dell'area di recupero	PAG.	4
Art. 3 - Unità minime d'intervento	PAG.	5
Art. 4 - Variazioni delle destinazioni d'uso	PAG.	6
Art. 5 - Parcheggi pubblici e privati	PAG.	7
Art. 6 - Tempi di esecuzione degli interventi	PAG.	8
CAPO II - INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE E/O RECUPERO		
Art. 7 - Superfici di urbanizzazione	PAG.	9
Art. 8 - I casi d'intervento	PAG.	10
Art. 9 - Altezza massima dei piani	PAG.	16
Art. 10 - Distanze	PAG.	17
Art. 11 - Progetti edilizi	PAG.	18
Art. 12 - Ulteriori determinazioni progettuali	PAG.	19
Art. 13 - Caratteristiche architettoniche relative agli edifici oggetto d'intervento	PAG.	20
CAPO III - URBANIZZAZIONI PRIMARIE E ARREDI ESTERNI		
Art. 14 - Opere di urbanizzazione primaria	PAG.	21
Art. 15 - Materiali ed elementi di arredo	PAG.	22
Art. 16 - Recinzioni e ringhiere	PAG.	23
Art. 17 - Insegne e segnalazioni	PAG.	24