

Allegato alla deliberazione consi-
gliare n° 398 del 17.11.1965

T.A.A.U. Tecnici Associati per l'Architettura e l'Urbanistica

Dott. arch. Alberto Secchi

collaboratore dott. Arrigo Sacchi (viabilità)

Milano-Modena, settembre 1964

P.d.F.

COMUNE DI NOVI DI MODENA

Programma di Fabbricazione

NORME URBANISTICHE DI ZONA E
TIPI EDILIZI

DOTT. ARCH. ALBERTO SECCHI

Alberto Secchi

ART. 1

Suddivisione del territorio in zone

Ai sensi dell'articolo 34 della legge 17/8/1942 n. 1150, fa parte integrante del presente Regolamento il Programma di Fabbricazione, come risulta dalle allegate planimetrie nelle quali l'intero territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone:

Zone non edificabili

- 1 - Aree destinate alla viabilità
- 2 - Zone di rispetto
- 3 - Verde privato vincolato
- 4 - Verde pubblico

Zone a speciale destinazione

- 5 - Zone per servizi e attrezzature pubbliche
- 6 - Verde attrezzato

Zone edificabili

- 7 - Centro storico da risanare
- 8 - Centro storico da ristrutturare
- 9 - Edilizia esistente e di completamente
- 10 - Zone di espansione a
- 11 - Zone di espansione b
- 12 - Industrie esistenti
- 13 - Zona industriale d'espansione
- 14 - Zona a edilizia rurale

ART. 2

Norme per le zone non edificabili

- 1 - Aree destinate alla viabilità

Le aree destinate alla viabilità indicano

di massima l'assetto viario e di parcheggio e sono escluse da qualsiasi tipo di edificazione.

Nelle aree di verde pubblico destinate a spartitraffico e contenute all'interno di particolari soluzioni viarie (aiuole spartitraffico, rotatori e simili) non è consentita alcuna costruzione.

Le aree di verde pubblico ai margini delle strade di piano e le zone dette di rispetto fiancheggianti strade devono essere alberate e possono ospitare, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, attrezzature a servizio del traffico (distributori di benzina, pensiline per fermate di mezzi pubblici e simili).

2 - Zone di rispetto

Le zone di rispetto lungo le strade implicano un vincolo "non aedificandi" al quale l'Amministrazione comunale può concedere deroga limitatamente alla costruzione di piccoli chioschi, pensiline, strutture pubblicitarie e simili.

Le fasce di rispetto sopraddette sono state previste di m. 40 dall'asse per le più importanti strade di comunicazione e di m. 20 dall'asse per le strade non urbane di minore importanza.

La zona di rispetto cimiteriale relativa al nuovo cimitero di Novi è di ml. 100 dal perimetro previsto.

Nelle zone di rispetto cimiteriali non sono consentite costruzioni stabili, ma solo,

a giudizio dell'Amministrazione Comunale, chioschi o banchi per la vendita di immagini e oggetti per il culto, ecc.

3 - Verde privato vincolato

In queste zone è vietata qualsiasi nuova costruzione in superficie che non abbia il carattere di una modesta modifica o integrazione del fabbricato esistente.

Il patrimonio alberato deve essere conservato e, in caso di deperimento, sostituito con essenze dello stesso tipo.

Le modifiche apportate sia nelle costruzioni che al verde, nei casi e modi sopradescritti dovranno essere autorizzate oltre che dall'Amministrazione Comunale anche dalla Soprintendenza ai Monumenti dell'Emilia e Romagna.

4 - Verde pubblico

Dette zone di verde pubblico sono costituite in genere da, giardini pubblici, strisce alberate lungo le strade, percorsi pedonali interni ai nuclei residenziali. In esse vale il vincolo di inedificabilità, tranne che per le attrezzature minime tipiche, o per quelle aree che possano rientrare in altre categorie di spazi pubblici (aree destinate alla viabilità, zone di rispetto, ecc.). **valgono le modalità.**

previste dai precedenti articoli.

ART. 3

Norme per le zone a speciale destinazione

5 - Zone per servizi e attrezzature pubbliche

Queste zone sono destinate in modo specifico alla edificazione di attrezzature pubbliche a servizio della residenza o delle attività di lavoro, come: uffici dell'Amministrazione pubblica, centro per l'assistenza medica o sociale, mense o ristoranti, esercizi di vendita di generi di prima necessità, studi professionali, ecc. I piani superiori degli edifici potranno essere utilizzati per uffici e residenza. Sono escluse dalla zona le attrezzature scolastiche alle quali competono aree specifiche nelle zone di verde attrezzato.

E' lasciata facoltà all'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia di decidere sulla più pertinente utilizzazione nel rispetto dei concetti qui sopra espressi e delle specifiche indicazioni del P.d.F.

6 - Zone di verde attrezzato

Le zone di verde attrezzato sono soggette al vincolo di utilizzazione conforme al simbolo sovrapposto.

Possono essere dotate di attrezzature per i giochi dei bambini o di limitate attrezzature per lo sport dei giovani, aventi carattere ricreativo e non spettacolare. La particolare funzione di esse consente l'installazione di piccole costruzioni adibite a deposito di attrezzi, spogliatoi, docce, posti di ristoro

I campi di gioco per bambini dovranno essere provvisti di attrezzature sul tipo di: scivoli, specchi d'acqua, vasche con sabbia, labirinti, altalena, ecc. mentre le aree più propriamente sportive potranno contenere campi di tennis, di bocce, di pallavolo, piste ciclistiche, ecc.

In genere le predette installazioni risultano contigue ad attrezzature scolastiche di cui sarebbe opportuno divenissero parte integrante mediante fusione con gli spazi liberi delle aree scolastiche.

S'intende che le aree per i giochi e le attrezzature sportive di cui sopra dovranno essere lasciate aperte e completamente disponibili per la collettività.

Fanno inoltre parte delle zone di verde attrezzato le aree destinate alle scuole e ad altri servizi integranti come biblioteche, sale per conferenze, riunioni, mostre, ecc.

In dette aree valgono le disposizioni vigenti in materia di edilizia scolastica e di locali pubblici in genere.

Per tutte le attrezzature e costruzioni consentite dal presente articolo sarà particolarmente pertinente il giudizio della Commissione Edilizia, non solo nel merito del decoro intrinseco della costruzione, ma anche per quanto riguarda la sua collocazione nello spazio pubblico in rapporto con gli altri edifici esistenti o previsti. Sarà rivolta inoltre particolare cura al-

la esigenza di non frazionare gli spazi liberi e di mantenere la continuità secondo le indicazioni grafiche del P.d.F.

ART. 4

Norme per le zone edificabili

7 - Centro storico da risanare

Nelle zone di cui al titolo sono consentite modifiche interne ed esterne, integrazioni e rifacimenti purchè abbiano lo scopo di migliorare non solo le condizioni igieniche e di abitabilità, ma anche l'aspetto estetico delle parti prospettanti verso spazi pubblici o comunque visibili da essi.

Non sarà in ogni caso consentita l'installazione di nuove attività industriali o artigiane; mentre quelle esistenti dovranno essere trasferite entro un congruo numero d'anni, che saranno fissati dall'Amministrazione Comunale.

Potranno invece rimanere le attività artigiane di bottega, come il vetraio, calzolaio, impagliatore, lucidatore, ecc.

Non è consentito nel centro storico l'allevamento di animali da cortile o altri, che siano giudicati molesti dalla Amministrazione Comunale e dall'Ufficiale Sanitario.

Nelle zone di cui al titolo gli edifici potranno sorgere sui confini privati e stradali, attenendosi agli allineamenti esistenti o previsti dal P.d.F.

L'arretramento potrà essere consentito dalla Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, quando interessi la fronte in un intero isolato e non provochi la messa in vista di frontespizi nudi.

In questa zona sarà particolarmente richiesto il rispetto della continuità di gronda e degli altri elementi architettonici orizzontalmente ricorrenti (cornici, balconi, finestre, ecc.). Potrà essere pretesa ad ottemperanza di quanto sopra, una edificazione anche inferiore al massimo regolamento consentito.

Le nuove costruzioni potranno ammettere la creazione di cortili chiusi e di cavei nei limiti e modo previsti dal R.E.

L'altezza degli edifici verso gli spazi pubblici e privati sarà regolata dal criterio della visuale libera secondo le modalità previste agli articoli 12 e 13.

L'indice caratteristico è $1/3$.

L'altezza massima consentita è di m. 14.

Sarà sempre comunque raggiungibile l'altezza di m. 10,50 lungo le strade interne alla zona di centro storico (non sulle strade perimetrali), anche quando la larghezza stradale non lo consentirebbe; fermo restando l'obbligo del rispetto della norma di visuale libera per il dimensionamento degli spazi interni privati.

Alla larghezza della strada potrà essere

aggiunta, ai fini del computo dell'altezza, la profondità dell'eventuale arretramento (ma non quella relativa all'arretramento del frontista) o gli spazi destinati a verde pubblico o attrezzato. E' consentita eventualmente la creazione di un piano arretrato, al di sopra dell'altezza massima, sempre nel rispetto del criterio di visuale libera.

Nel caso di edificazione in serie aperta dovranno essere adottati tutti quei provvedimenti idonei ad evitare il permanere di frontespizi nudi, compreso l'eventuale obbligo di costruire in aderenza.

8 - Centro storico da ristrutturare.

La zona di "centro storico da ristrutturare" è costituita prevalentemente da un'area di proprietà comunale a lato della piazza Vittorio Emanuele. Di essa risultano parte integrante alcuni lotti privati, di limitata estensione.

Il Comune, mediante progetto Planivolumetrico definirà lo sfruttamento della propria area, nei limiti più avanti prescritti, tenendo presente la necessità di utilizzarla prevalentemente per attrezzature collettive o servizi pubblici, e comunque in modo adeguato all'importante posizione centrale dell'area stessa. I privati contigui potranno procedere a limitate modifiche e migliorie dei propri stabili, in attesa dell'adiacente progetto planivolumetrico; successivamente potranno procedere a ricostruzioni integrali, tenendo conto della necessità di accordare i volumi a quelli pre-

visti dal progetto comunale.

Nella zona di "centro storico da ristrutturare" i lotti dovranno avere la dimensione minima di mq. 1000.

Le distanze e le altezze degli edifici sono regolate dal criterio di visuale libera, con indice di 1/3. L'altezza massima consentita è di m. 17,50.

Non sono permessi cavedi, nè cortili che non abbiano almeno un lato di m. 12 aperto.

Per quanto non specificato valgono le norme previste per la zona del "centro storico da risanare".

9 - Edilizia esistente e di completamento.

La zona dovrà avere prevalente destinazione residenziale. Saranno comunque tollerate limitate attività artigiane annesse all'abitazione, o lavori a domicilio, che non siano tali da recare disturbo a vicini e confinanti.

Non saranno permessi pollai, porcilaie o altri allevamenti di animali, neanche a carattere familiare.

I locali di servizio o deposito privati pertinenti alla residenza, le autorimesse private, dovranno essere mantenute entro il volume edilizio, al piano terreno o seminterrato, in modo che sia evidente l'unità architettonica dell'edificio.

Nella zona potranno inoltre trovar sede funzioni uguali o analoghe a quelle qui elencate: studi professionali, servizi ricreativi e culturali, circoli cooperativi, locali pubblici, ecc.

Nelle zone di cui al titolo saranno comunque consentite solo costruzioni corrispondenti al tipo edilizio più ricorrente e caratteristico dell'isolato in oggetto. Si dovrà pure mantenere l'accordo tra le topologie dei lotti immediatamente adiacenti e rispettarne gli allineamenti planimetrici e altimetrici; salvo parere contrario della Commissione Edilizia, che potrà tener conto di particolari prospettive di trasformazione o di ristrutturazione urbanistica.

I nuovi lotti dovranno avere una dimensione di almeno 500 mq.

La superficie coperta non potrà essere superiore a $1/4$ della superficie del lotto per le case isolate e a $1/3$ per le case binate o a schiera.

Le distanze dai confini privati o pubblici saranno in ogni caso regolate dal detto criterio della visuale libera con un indice caratteristico di $1/2$.

In ogni caso le distanze non potranno essere inferiori a m. 4 dai detti confini.

L'altezza massima consentita è di m. 14.

Non sono consentiti arretramenti di piani.

10 - Zone di espansione a)

Non potranno essere concessi permessi di edificazione nelle zone di cui al presente titolo prima dell'approvazione di un piano di lottizzazione che comprenda l'intero comparto individuabile.

Tale progetto di lottizzazione dovrà essere fatto a cura del privato richiedente anche per le aree comprese nel comparto ma esterne ai limiti della sua proprietà. Il piano di lottizzazione, una volta approvato, sarà assunto dall'Amministrazione Comunale come un proprio piano e i singoli proprietari saranno tenuti ad uniformarsi ad esso.

Le "zone di espansione a)" sono esclusivamente destinate ad utilizzazione residenziale: sarà consentita la permanenza temporanea di eventuali attività esistenti che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, non siano causa di disturbo per la specifica funzione della zona.

Saranno anche tollerate attività a domicilio o aventi carattere integrativo dell'attività principale, sempre che non si ritengano causa di disturbo per vicini e confinanti.

Altre funzioni consentite saranno quelle aventi il carattere di servizi e attrezzature pubbliche in funzione della residenza, come negozi di prima necessità, bar, ristoranti, circoli, sale ricreative, ecc.

I locali di servizio o deposito, privati, pertinenti alla residenza dovranno essere contenuti entro il volume edilizio, al piano terreno o seminterrato, in modo che sia evidente l'unitarietà architettonica dell'edificio.

Non saranno permessi pollai, porcilaie o

altri impianti per l'allevamento domestico o industriale di animali.

I lotti dovranno avere una dimensione di almeno 500 mq.

La superficie coperta non potrà essere superiore a $1/4$ della superficie del lotto per le case isolate e a $1/3$ per le case binate o a schiera.

Le distanze dai confini privati o pubblici saranno in ogni caso regolate dal detto "criterio di visuale libera" con un indice caratteristico di $1/2$.

In ogni caso le distanze non potranno essere inferiori a m. 4, dai detti confini.

L'altezza massima consentita è di m. 14.

Non sono concessi arretramenti di piani.

11 - Zone di espansione b)

Le zone di espansione di cui al presente titolo sono destinate alla edificazione di edilizia economica e popolare.

Per quanto riguarda i limiti posti dalla destinazione residenziale valgono tutte le specificazioni contenute nel paragrafo relativo alle "zone di espansione a)".

Circa i criteri di attuazione si vedano le "Norme tecniche d'attuazione" del Piano per l'acquisizione di aree per l'edilizia economica e popolare.

In dette zone sono consentite le seguenti tipologie:

a) case isolate con un massimo di due piani d'abitazione

- Superficie minima del lotto mq. 500

- n° massimo di piani = 2, più eventuale piano terra di servizio.
- Altezza massima m. 10.
- Superficie coperta massima = $1/4$ del lotto.

b) case a schiera con un massimo di due piani di abitazione

- n° massimo di piani = 2, più eventuale piano terra di servizio.
- Altezza massima m. 10.
- Superficie massima coperta = $1/3$.

c) case plurifamiliari isolate o a schiera con tre piani di abitazione

- n° massimo di piani = 3, più eventuale piano terra di servizio o per negozi.
- Altezza massima m. 13,50.
- Superficie coperta massima = $1/4,5$.

d) case plurifamiliari isolate o a schiera con cinque piani di abitazione

- n° massimo di piani = 5. Entro l'altezza massima è consentito realizzare un piano terreno per servizi o per negozi.
- Altezza massima m. 17,20.
- Superficie massima coperta dall'edificio = $1/5$.

Per stabilire le distanze dai confini privati o pubblici vale il criterio della visuale libera con indice caratteristico = $1/2$.

12 - Industrie esistenti

Le zone di cui al titolo sono esclusivamente destinate a edifici e attrezzature di carattere industriale, per la trasformazione o conservazione di prodotti agricoli, ecc.

Oltre agli edifici destinati alla lavorazione sarà consentita la costruzione di magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici di natura ricreativa aziendale, uffici ed edifici destinati al soggiorno solo diurno di persone addette ad attività comunque connesse con la produzione industriale, nonché alla residenza anche notturna per il solo personale di sorveglianza.

E' permessa l'edificazione a cortili.

Le distanze fra corpi di fabbrica e dai confini sono regolate dal "criterio della visuale libera" con indice caratteristico = $1/3$. Distanza minima dai confini = m. 3,50. L'altezza massima consentita è di m. 8,50. Sono esenti dal limite d'altezza le strutture tecnologiche (silos, torri di lavorazione, ecc.).

Superficie massima coperta = $6/10$ dell'area del lotto.

Superficie minima dei lotti = mq. 600.

Nella progettazione si dovrà dedicare particolare attenzione alla soluzione di immissioni sulle strade di pubblico transito urbanisticamente funzionali, con opportuni accorgimenti planimetrici.

Per quelle industrie che risultano esistenti all'interno dell'agglomerato urbano, che confinino cioè con uno o più lati con zone residenziali o per servizi o di verde attrezzato, l'Amministrazione Comunale può, a sua discrezione, chiederne il trasferimento in un congruo numero di anni e favorendo i modi con permuta di terreno nelle zone di prevista espansione industriale.

13 - Zone industriali di espansione

Per le zone di cui al titolo valgono le norme di cui all'articolo precedente ad eccezione dell'ultimo capoverso.

14 - Zona a edilizia rurale

Nelle zone di cui al titolo, le costruzioni dovranno sorgere con un distanziamento delle strade non inferiore a m. 10 per le strade comunali e m. 15 per quelle provinciali.

La distanza dalle costruzioni dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a m. 10.

La massima altezza consentita per gli edifici d'abitazione è di m. 12. L'area coperta delle costruzioni di qualsiasi tipo, non potrà essere superiore ad 1/20 della area totale.

Limitatamente agli edifici d'abitazione, il rapporto planivolumetrico non potrà essere superiore a mc. 0,2/mq (2000mc/ha).

L'Amministrazione potrà anche concedere, solo con particolari garanzie, la deroga

alle presenti norme, limitatamente all'ambito dei fondi a conduzione diretta, per edifici residenziali. Tale facoltà di deroga si estende anche alle principali frazioni nelle quali potranno applicarsi i concetti e le norme relative alla "zona di espansione".

ART. 5

Criterio di visuale libera

In tutte le zone del P.d.f. per le quali è prevista l'applicazione del criterio di visuale libera, le altezze tra edifici, le distanze tra edifici, tra edifici e confini di proprietà, tra varie parti degli edifici stessi, e gli spazi interni chiusi o semichiusi saranno regolati dai seguenti criteri: Ogni fronte di ogni edificio, sia esterna che interna comporta un'astintante zona libera avente profondità proporzionale all'altezza della stessa fronte.

Questa zona denominata di visuale libera è modificabile e deve considerarsi minimo di distanza anche verso i confini di proprietà quando non sia consentita "la costruzione a confine con muro cieco". La profondità minima della zona di visuale libera qualunque sia l'altezza dell'edificio è di ml. 3. In ogni caso le profondità della zona di visuale libera è Xh , essendo h l'altezza della fronte misurata come all'art. 12 e X un indice caratteristico di zona (schizzo n. 4).

Agli angoli estremi degli edifici le zone di visuale libera spettanti alle pareti vengono raccordate tangenzialmente (schizzo 5).

Le zone di visuale libera non possono mai sovrapporsi, salvo il caso di pareti formanti angoli compresi tra i 180° e 80° . Qualora due edifici siano staccati il distacco tra fli spigoli deve essere uguale a quello delle fronti (schizzo 6).

Nel caso di angoli inferiori a 80° le zone di sovrapposizione delle zone di visuale libera devono essere considerate cavedi e pertanto le pareti relative potranno avere soltanto finestre di locali di servizio.

Nel caso di fronti di edifici su strada le profondità delle zone di visuale libera antistanti a dette fronti non può in nessun caso eccedere la mezzaria della strada.