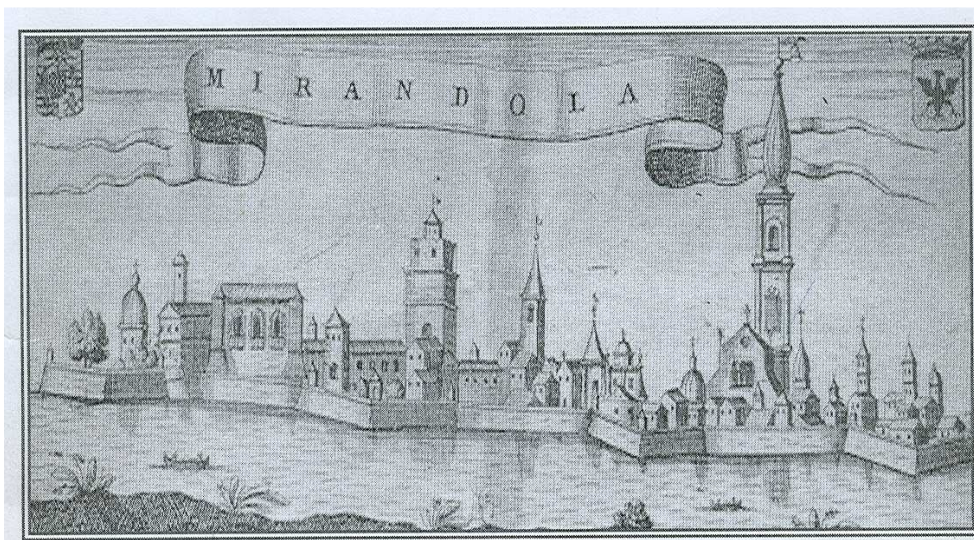


## PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

### NORMATIVA DI INTERVENTO



#### **PIANO DI RECUPERO**

ADOTTATO CON ATTO DI C.C. 246 DEL 5 DICEMBRE 2000  
APPROVATO CON ATTO DI C.C. N° 146 DEL 23 LUGLIO 2001

#### **1° VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO**

ADOTTATO CON ATTO DI C.C. N° 176 DEL 17 NOVEMBRE 2003  
APPROVATO CON ATTO DI C.C. N° 56 DEL 25 MARZO 2004

#### **2° VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO**

ADOTTATO CON ATTO DI C.C. N° 37 DEL 26 MARZO 2007  
APPROVATO CON ATTO DI C.C. N° 93 DEL 25 GIUGNO 2007

## **ALLEGATO C**

---

## INDICE

<b>- CAPO I -</b> .....	<b>4</b>
Art. 1 - Ambito di applicazione delle norme.....	4
Art. 2 - Delimitazione ed articolazione del Piano di Recupero.....	5
Art. 3 - Elementi costitutivi del Piano di Recupero .....	5
Art. 4 - Indicazioni normative generali.....	7
<b>- CAPO II -</b> .....	<b>9</b>
Art. 5 - Modalità di attuazione .....	9
Art. 6 - Permesso di costruire e Denuncia di Inizio Attività (PDC e DIA).....	9
Art. 8 - Strumenti urbanistici preventivi: Piani Particolareggiati .....	10
Art. 9 - PDC e/ o DIA all'interno degli strumenti urbanistici preventivi. ....	10
Art. 10 - Categorie di intervento per U.M.I. ....	11
Art. 11 - Restauro scientifico - L.R. 47 del 7/12/78, art. 36, cat. A1 .....	11
Art. 12 - Restauro e risanamento conservativo .....	11
Art. 12.1 - Restauro e risanamento conservativo tipo A L.R. 47 del 7/12/78, art. 36, cat. A2.1 .....	12
Art. 12.2 - Restauro e risanamento conservativo tipo B L.R. 47 del 7/12/78, art. 36, cat. A2.2 .....	12
Art.12.3 – Ripristino tipologico - L.R. 47 del 7/12/78, art. 36, cat. A2.3 .....	13
Art. 12.4 - Demolizione - L.R. 47 del 7/12/78, art. 36, cat. A2.4 .....	14
Art. 12.5 - Recupero e risanamento delle aree libere L.R. 47 del 7/12/78, art. 36, cat. A2.5 .....	14
Art. 13 – Ristrutturazione edilizia - L.R. 47 del 7/12/78, art. 36, cat. A3.1 .....	14
Art. 14 - Ristrutturazione urbanistica - L.R. 47 del 7/12/78, art. 36, cat. A4 .....	16
Art. 16 - Manutenzione straordinaria - L.R. 47 del 7/12/78, art. 43 .....	17
Art. 17 – articolo soppresso .....	18
Art. 18 – Caratteristiche generali degli interventi edilizi .....	18
Art. 19 – Prescrizioni relative alle linee di gronda e di colmo degli edifici e agli elementi di copertura.....	19
Art. 20 – Modifiche dei volumi esistenti .....	19
<b>- CAPO III -</b> .....	<b>20</b>
Art. 21 - Prescrizioni e specifiche per interventi in Centro Storico:.....	20
Art. 22 – Norme riguardanti crolli e danni ai fabbricati .....	21
<b>- CAPO IV -</b> .....	<b>22</b>
Art.23 – Definizioni degli usi urbani .....	22
<b>- CAPO V -</b> .....	<b>23</b>
Art. 24 - Spazi pubblici e di uso pubblico.....	23
Art. 25 - Requisiti e caratteristiche degli spazi pubblici .....	23
Art. 26.a - Pavimentazioni (tav. n° 76) .....	23
Art. 26.b - Scene Urbane (tav. n° 76).....	27
Art. 27.a - Verde (tav. n° 77) .....	28

Art. 27.b - Acqua (tav. n° 77).....	29
Art. 27.c – Arredo urbano (tav. n° 77).....	30
Art. 27.d – Oggetti simbolici (tav. n° 77) .....	31
Art. 28 - Corti interne ed aree libere .....	32
Art. 29 - Spazi di uso pubblico.....	32
Art. 30 - Aree per parcheggi pubblici .....	32
Art. 31 - Piano del Colore .....	33
<b>- CAPO VI - .....</b>	<b>35</b>
Art. 32 - Requisiti architettonici degli edifici .....	35
<b>PRESCRIZIONI DI ARREDO URBANO MINORE.....</b>	<b>42</b>
Art. 34 - Prescrizioni di arredo urbano.....	42
SEGNALETICA STRADALE .....	44
SEGNALI DI INFORMAZIONE E ORIENTAMENTO.....	45
PUBBLICITÀ .....	46
AFFISSIONI .....	46
PANNELLI A MURO .....	48
PANNELLO BACHECA.....	49
INSEGNE.....	49
POSIZIONAMENTO DELLE INSEGNE A BANDIERA .....	51
QUALITÀ GRAFICA DELLE INSEGNE .....	52
MATERIALI.....	53
TENDE.....	53
STRISCIONI.....	55

- CAPO I -  
DISPOSIZIONI GENERALI

**Art. 1 - Ambito di applicazione delle norme**

Le presenti norme hanno validità all'interno del Piano di Recupero nell'ambito territoriale definito come zona "A" corrispondente al Centro Storico di Mirandola (provincia di Modena), racchiuso entro i viali di circonvallazione, perimetrato come da riferimenti cartografici richiamati all'*art. 2* seguente

Il Piano di Recupero, prevede la riqualificazione urbanistica ed edilizia del tessuto urbano esistente, con l'intento di valorizzare e potenziare le funzioni culturali e residenziali attraverso un insieme sistematico e differenziato di interventi individuati ai sensi dell'art. 28 della Legge n° 457/78.

La normativa riguarda le modalità di utilizzo ed intervento negli organismi edilizi ed aree di pertinenza, fornisce prescrizioni circa gli aspetti urbanistici ed architettonici, nonché i modi di attuazione del programma edilizio.

Per quanto non contemplato nella presente normativa, valgono le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e nel Regolamento Edilizio Comunale.

## **Art. 2 - Delimitazione ed articolazione del Piano di Recupero**

L'area interessata dal presente Piano di Recupero è compresa all'interno del perimetro segnato dalla via della Circonvallazione; tale zona, coincidente con la perimetrazione della zona omogenea "A" del centro storico di Mirandola, richiede la concertazione e l'attuazione di un intervento unitario tra Ente pubblico e Privati.

**LA PERIMETRAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO È INDICATA NELLO SCHEMA ALLEGATO ALLA FINE DELL'ART. 4 SEGUENTE E NELLE TAVV. N° 4, 16, 80, 81a-b, 126 DEL P.D.R.**

## **Art. 3 - Elementi costitutivi del Piano di Recupero**

Il Piano di Recupero, sulla base di quanto contenuto nell'art. 49 della L.R. 47/78, è costituito dai seguenti elaborati:

- 1 Studio di fattibilità per il centro storico di Mirandola; schema di massima
- 2 Mirandola: analisi delle trasformazioni urbanistiche
- 3 Inquadramento urbanistico e normativo
- 4 Estratto catastale aggiornato
- 5a Mappa delle pavimentazioni e del verde – stato attuale centro storico lato Nord
- 5b Mappa delle pavimentazioni e del verde – stato attuale centro storico lato Sud
- 6 Abaco delle pavimentazioni
- 7 Mappa degli elementi di arredo urbano – stato attuale
- 8 Abaco degli elementi di arredo urbano di categoria primaria
- 9 Abaco degli elementi di arredo urbano di categoria secondaria
- 10 Abaco degli elementi di arredo urbano minore: i dissuasori
- 11 Mappa della qualità urbana dei luoghi
- 12 Viali di circonvallazione: analisi dell'arredo urbano esistente
- 13 Viali di circonvallazione: analisi dei principali punti di degrado
- 14 Viali di circonvallazione: analisi delle principali opportunità di riqualificazione
- 15 Reti di urbanizzazione
- 16 Assemblaggio rilievo dei piani terra – quote altimetriche
- 17 Destinazione d'uso piani terra – titoli di godimento
- 18 Destinazione d'uso piani primi
- 19 Destinazione d'uso piani secondi

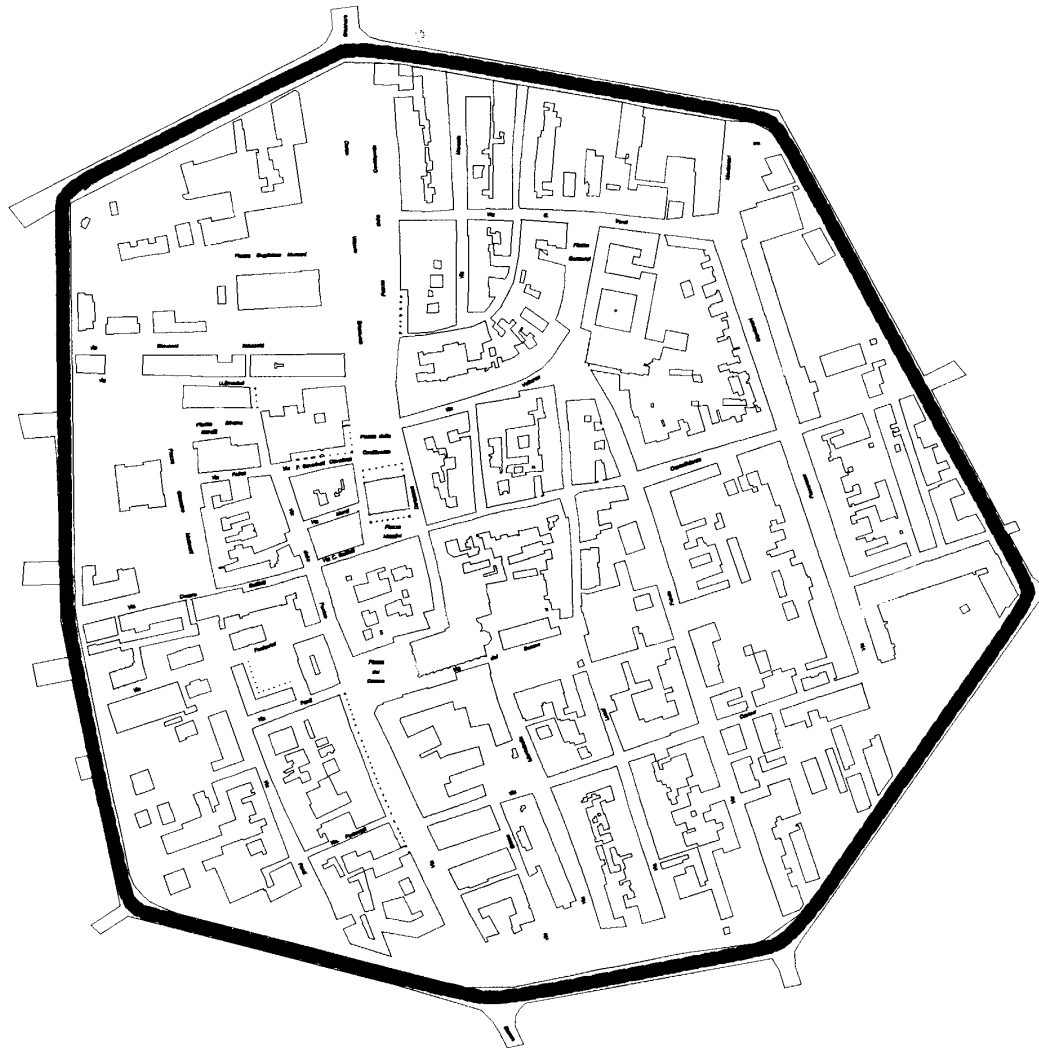
- 20 Destinazione d'uso piani terzi
  - 21 Destinazione d'uso piani quarti, quinti e sest
  - 22 Tipologia strutturale – epoca di costruzione stato di conservazione
  - 23 Individuazione dei profili stradali
  - 24 – 66 Profili stradali – stato attuale
  - 67 Numerazione progressiva schede di rilevamento
  - 68 Viabilità di progetto
  - 69 Viali di circonvallazione – criteri progettuali
  - 70 Viali di circonvallazione – schema di progetto
  - 71 Centro storico: perimetrazione n°1
  - 72 Centro storico: perimetrazione n°2
  - 73 Centro storico: perimetrazione n°3
  - 74 Centro storico: perimetrazione n°4
  - 75 Abaco dei punti progettuali
  - 76 Normativa: pavimentazioni, scene urbane
  - 77 Normativa: verde – acqua, arredo urbano – oggetti simbolici
  - 78 Valenze architettoniche – compositive per unità edilizie
  - 79 Abaco delle valenze architettoniche – compositive
  - 80 Unità minime di intervento
  - 81a-b Centro storico: Categorie di intervento
  - 82 Profili stradali – normativa – tavola sinottica
  - Dalla 83 alla 125** Profili stradali – normativa
  - 126 Standards qualitativi
  - 127 Centro storico destinazioni d'uso: zone omogenee per vocazioni prevalenti
  - A Relazione illustrativa
  - B Relazione geologica
  - C Normativa di intervento
  - D allegato soppresso
  - E Documentazione fotografica
  - F Elenco dei proprietari delle vie del centro storico
  - G Schede progettuali U.M.I. - RU
- PIANO DEL COLORE** - Tavole dalla 1 alla 175 e Allegato A

#### **Art. 4 - Indicazioni normative generali**

In caso di eventuale non corrispondenza tra gli elaborati grafici a scale diverse, prevalgono le indicazioni contenute nei disegni a rapporti maggiori.

In caso di eventuale non corrispondenza tra elaborati grafici e la presente normativa, prevalgono le indicazioni contenute nella normativa.

LO SCHEMA INDIVIDUA, ATTRAVERSO LA PERIMETRAZIONE, LA ZONA  
DI PIANO DI RECUPERO COINCIDENTE CON LA ZONA "A" COME  
RIPORTATO NELLA TAV. C2 DEL P.R.G. VIGENTE



**————** PERIMETRAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

- CAPO II -

ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO PER IL CENTRO STORICO

**Art. 5 - Modalità di attuazione**

Il presente Piano di Recupero si attua attraverso:

- **Permesso di Costruire e/o Denuncia di Inizio Attività** per le Unità Minime di Intervento già individuate;
- Punto soppresso
- **autorizzazione comunale** competente per i casi di sola installazione di arredi urbani, come targhe tabelle insegne tende, chioschi, ecc.

Il Regolamento Edilizio definisce le caratteristiche dei citati strumenti di attuazione diretta, nonché le modalità per il loro ottenimento.

Per gli edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. n° 490/99, il rilascio del PDC e l'efficacia della DIA sono subordinati al parere favorevole della competente Soprintendenza,.

**Art. 6 - Permesso di costruire e Denuncia di Inizio Attività (PDC e DIA)**

Gli interventi sono ammessi per tutte le U.M.I. (Unità Minime di Intervento) individuate nella *tav. n° 80* del Piano di Recupero e per le singole unità immobiliari poste all'interno della U.M.I., purchè inserite nel **progetto unitario**.

Il **progetto unitario** relativo all'Unità Minima d'Intervento dovrà contenere, oltre al progetto dell'edificio, il progetto per la sistemazione delle aree libere, delle corti, dei ortili, degli spazi verdi facenti parte dell'U.M.I. stessa, e per la sistemazione delle relative recinzioni.

Qualora l'unità minima individuata presenti particolari complessità del tessuto edilizio o particolari suddivisioni della proprietà immobiliare, a giudizio del Dirigente (sentita la Commissione Qualità Architettonica e Paesaggistica C.Q.A.P.), sarà possibile perseguire gli interventi di recupero favorendo la possibilità di elaborare un progetto unitario rispettoso dell'U.M.I. (in scala 1:200) attuandolo per fasi e relativa alle indicazioni contenute nel **progetto unitario**.

**Art. 7 Permesso di Costruire Convenzionato**

Articolo soppresso

## **Art. 8 - Strumenti urbanistici preventivi: Piani Particolareggiati**

Le presenti norme e gli elaborati grafici del Piano di Recupero definiscono ed individuano le zone soggette a Piani Particolareggiati.

I Piani Particolareggiati individuati sono i seguenti:

**Comparto 1 (C1):** Piano Particolareggiato "Castello Pico" approvato con atto del Consiglio Comunale n° 89 del 8/8/95;

**Comparto 2 (C2):** Piano Particolareggiato "Via Roma" approvato con atto del Consiglio Comunale n° 149 del 18/10/97;

**Comparto 3 (C3):** Piano di Recupero "Palazzo Tabacchi" approvato con atto del Consiglio Comunale n° 188 del 4/12/98;

**Comparto 4 (C4):** Piano di Recupero "Ex Mulino Vicenzi" approvato con atto del Consiglio Comunale n° 188 del 4/12/98;

**Il comparto di attuazione** rappresenta l'unità territoriale minima di intervento urbanistico del P.P.

Le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria vanno cedute al Comune secondo le modalità fissate nella convenzione (di cui all'art. 49, primo comma, punto "a" della L.R. 47/78 modificata).

## **Art. 9 - PDC e/ o DIA all'interno degli strumenti urbanistici preventivi.**

All'interno degli strumenti urbanistici preventivi, di cui al precedente *art. 8*, i singoli interventi sono attuati a mezzo di PDC e/o DIA, onerose, convenzionate o gratuite così come definite dal Regolamento Edilizio, che dovrà contenere gli elementi richiesti nel rispetto delle previsioni urbanistiche degli strumenti urbanistici preventivi e degli impegni e criteri contenuti nelle relative convenzioni.

Per le aree comprese in strumenti urbanistici preventivi corrispondenti ai Piani Urbanistici di Zona di cui alla Legge 167/62 e per quelle acquisite ai sensi dell'art. 27 della L. 865/71, resta fermo il regime previsto dalle stesse leggi con successive modifiche ed integrazioni, anche dovute alla legislazione regionale.

## **Art. 10 - Categorie di intervento per U.M.I.**

Le categorie di intervento sono quelle definite **dall'art. 42 della Variante Generale al PRG** :

- art. 11** - Restauro scientifico
- art. 12.1** - Restauro e risanamento conservativo di tipo A
- art. 12.2** - Restauro e risanamento conservativo di tipo B
- art. 12.3** - Ripristino tipologico
- art. 12.4** - Demolizione
- art. 12.5** - Recupero e risanamento delle aree libere
- art. 13** - Ristrutturazione edilizia
- art. 14** - Ristrutturazione urbanistica
- art. 15** - Manutenzione ordinaria
- art. 16** - Manutenzione straordinaria

Ad integrazione di quanto definito da tale normativa, per la sola zona "A" (Centro Storico), cui la presente normativa è rivolta, le suddette categorie di intervento si integrano come segue:

## **Art. 11 - Restauro scientifico - L.R. 47 del 7/12/78, artt. 36, cat. A1<sup>1</sup>**

Oltre a quanto prescritto dell'art. 42 della Variante Generale al PRG, abbiamo le seguenti ulteriori specifiche:

Sono soggette a restauro scientifico quelle unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano-territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici che sono tuttora rimasti sostanzialmente inalterati.

Gli interventi su tali unità edilizie, tendono alla conservazione integrale ed al ripristino dei valori originali.

## **Art. 12 - Restauro e risanamento conservativo<sup>2</sup>**

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

I tipi d'intervento della categoria di restauro e risanamento edilizio conservativo sono elencati all'interno delle due sotto categorie sotto specificate.

**Art. 12.1 - Restauro e risanamento conservativo tipo A<sup>3</sup> L.R. 47 del 7/12/78, art. 36, cat. A2.1**

Oltre a quanto prescritto dell'art. 42 della Variante Generale al PRG, abbiamo le seguenti ulteriori specifiche:

In tali interventi rientrano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici od artistici, vincolati e non ai sensi del D.Lgs. n°490/99 e che hanno subito nel tempo sostanziali alterazioni sia negli elementi architettonici sia nell'organizzazione distributiva, ormai consolidate come parti costitutive ed integranti il complesso dell'organismo edificato.


Tali interventi tendono alla conservazione integrale ed al ripristino dei valori originali riconoscibili e di quelli ancora individuabili pur ammettendo il mantenimento di quegli elementi aggiunti alla struttura originaria che si ritengono utili a svolgere in maniera adeguata funzioni previste dalle destinazioni d'uso di progetto.

**Art. 12.2 - Restauro e risanamento conservativo tipo B<sup>4</sup> L.R. 47 del 7/12/78, art. 36, cat. A2.2**

Oltre a quanto prescritto dell'art. 42 della Variante Generale al PRG, abbiamo le seguenti ulteriori specifiche:

Tali interventi riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dall'insediamento storico sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico, per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale ed orizzontale, o per altre caratteristiche morfologiche.

Sono altresì interventi finalizzati alla conservazione ed alla valorizzazione degli aspetti morfologici del tessuto urbano antico.

Le unità edilizie sottoposte a restauro e risanamento conservativo di tipo B e contrassegnate dalla simbologia  nella *tavola n° 81a-b* fanno riferimento, oltre che al presente articolo, alle seguenti ulteriori prescrizioni:

- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni: su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché siano salvaguardati l'unitarietà del prospetto, e gli elementi di particolare valore stilistico;
- l'apertura di lucernari di dimensioni non superiori a mq. 1,20 cadauno e per una superficie superiore ad 1/20 della dimensione della falda;
- di ricavare aperture di luce (non superiore a ml. 1,10) anche su muri portanti interni che consentano di rendere comunicanti anche unità diverse; ai piani terra tali aperture possono assumere dimensioni superiori purché sia leggibile la struttura

preesistente. Ai piani superiori dette aperture sono ammesse nei soli muri interni all'unità edilizia nel rispetto del principio enunciato al comma precedente e nella misura di un'apertura per piano delle dimensioni fino a ml. 3,00;

- di adeguare l'altezza degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
- interventi atti a realizzare un disimpegno di collegamento ai piani di arrivo delle scale, onde rendere autonomo l'alloggio ai vari piani rispetto ai collegamenti verticali; qualora nella stessa unità edilizia siano presenti due blocchi scala è ammissibile l'eliminazione di uno di questi, purché non presenti particolari elementi di pregio e non faccia parte della tipologia originaria dell'edificio;
- interventi di adeguamento del vano scala, di realizzazione di disimpegni dei vani scala per rendere autonomi l'alloggio (o gli alloggi) esistenti, ovvero da attuarsi al fine di ottenere criteri di abitabilità altrimenti riconosciuti impossibili dalla CQAP.
- la possibilità di traslare sul corpo principale degli edifici (nelle parti volte verso l'interno) volumi posti nei cortili interni, senza modificare la quota del colmo e le pendenze delle falde o, su parere specifico della CQAP, in seguito ad un'approfondita analisi tipologica e storica, apportare modeste variazioni alle linee di colmo e alle gronde poste sul cortile interno.

Nel caso di interventi edilizi implicanti anche delle modifiche ai prospetti, le previsioni progettuali del Piano di Recupero possono essere modificate dietro il parere della CQAP, sulla base di documentata indagine storica o in seguito a verifiche e saggi di facciata che dimostrino l'originario stato della facciata.

### **Art.12.3 – Ripristino tipologico - L.R. 47 del 7/12/78, art. 36, cat. A2.3 <sup>5</sup>**

Oltre a quanto prescritto dell'art. 42 della Variante Generale al PRG, abbiamo le seguenti ulteriori specifiche:

Gli interventi riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nei tipi d'intervento previsti nelle categorie precedenti e di cui sia possibile reperire adeguata documentazione dell'organizzazione originaria individuate anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico.

Il tipo d'intervento prevede:

- la valorizzazione degli aspetti architettonici significativi;
- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostrini;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partiture delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

Sono consentiti adeguamenti volumetrici solo ed esclusivamente dove previsti dalle tavole di Piano di Recupero dalla **n° 83 alla n° 125**.

Gli interventi previsti dal PdR possono essere oggetto di variante, in fase di richiesta di intervento edilizio, sentita la CQAP, sulla base delle indicazioni contenute nell'art. 42 delle NTA del PRG e del presente articolo.

**Art. 12.4 - Demolizione - L.R. 47 del 7/12/78, art. 36, cat. A2.4** <sup>6</sup>

Oltre a quanto prescritto dell'art. 42 della Variante Generale al PRG, abbiamo le seguenti ulteriori specifiche:

Il tipo d'intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante la demolizione **senza ricostruzione** dei corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico la cui demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale della particella edilizia.

**Art. 12.5 - Recupero e risanamento delle aree libere** L.R. 47 del 7/12/78, art. 36, cat. A2.5 <sup>7</sup>

Oltre a quanto prescritto dell'art. 42 della Variante Generale al PRG, abbiamo le seguenti ulteriori specifiche:


La realizzazione di rimesse interrato potrà essere effettuata anche in deroga alle distanze minime dai confini previste dal Regolamento Edilizio e fino ad una distanza minima di ml. 0,50, purché siano realizzate opportune opere di diaframmatura (per terreni e fondazioni) e di drenaggio delle acque superficiali.

Tutte le proprietà, oltre alla manutenzione a perfetta regola di tutte le opere esistenti sul fondo atte allo scopo, sono tenute a provvedere con nuovi opportuni manufatti allo smaltimento delle acque di superficie.

Il Dirigente, in caso di prolungata e palese incuria delle proprietà, ingiungerà l'esecuzione di nuove opere o la manutenzione di quelle esistenti entro adeguato termine di tempo, trascorso inutilmente il quale, il Comune stesso provvederà d'ufficio addebitandone le spese alle proprietà interessate.

**Art. 13 – Ristrutturazione edilizia - L.R. 47 del 7/12/78, art. 36, cat. A3.1** <sup>8</sup>

Oltre a quanto prescritto dell'art. 42 della Variante Generale al PRG, abbiamo le seguenti ulteriori specifiche:

Le unità edilizie sottoposte a ristrutturazione edilizia contrassegnate dalla simbologia  nelle **tavole n° 81a-b** fanno riferimento alle seguenti specifiche:

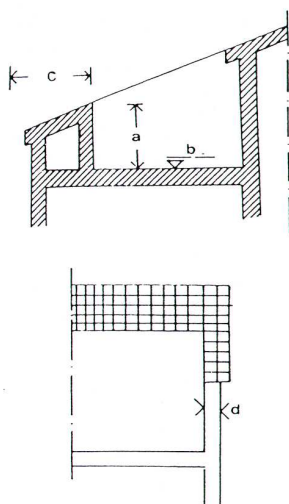
- l'apertura di lucernari di dimensioni non superiori a mq. 1,50 cadauno e per una superficie superiore ad 1/20 della dimensione della falda;
- di ricavare in corrispondenza delle falde rivolte verso gli spazi interni privati o condominiali, terrazzi incassati, osservando le prescrizioni progettuali esemplificate nel presente articolo;
- di ricavare aperture di luce (non superiore a ml. 1,10) anche su muri portanti interni che consentano di rendere comunicanti anche unità diverse; ai piani terra

tali aperture possono assumere dimensioni superiori purché sia leggibile la struttura preesistente. Ai piani superiori dette aperture sono ammesse nei soli muri interni all'unità edilizia nel rispetto del principio enunciato al comma precedente e nella misura di un'apertura per piano delle dimensioni fino a ml. 3,00;

- di adeguare l'altezza degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
- interventi atti a realizzare un disimpegno di collegamento ai piani di arrivo delle scale, onde rendere autonomo l'alloggio ai vari piani rispetto ai collegamenti verticali;
- interventi, da attuarsi solo quando venga dimostrata l'impossibilità di ottenere l'adeguamento funzionale attraverso gli interventi di cui ai commi precedenti (impossibilità riconosciuta dalla CQAP) consistenti nella modifica del vano scala, purché ciò avvenga nell'ambito della muratura perimetrale delle unità di intervento e non comporti nuove aperture sulle murature esterne. Qualora nella stessa unità edilizia siano presenti due blocchi scala è ammissibile l'eliminazione di uno di questi, purché non presenti particolari elementi di pregio e non faccia parte della tipologia originaria dell'edificio;
- la possibilità di traslare sul corpo principale degli edifici (nelle parti volte verso l'interno) volumi posti nei cortili interni, senza modificare la quota del colmo e le pendenze delle falde o, su parere specifico della C.E., in seguito ad un'approfondita analisi tipologica e storica, apportare modeste variazioni alle linee di colmo e alle gronde poste sul cortile interno.

I sottotetti abitabili dovranno rispettare, oltre a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e dalla L.R. n° 11 del 6/4/1998, le seguenti prescrizioni:

- a) sulle falde di copertura non sono ammesse più di tre finestre o lucernari per un massimo complessivo di mq 2,00 per unità immobiliare: tali aperture dovranno essere effettuate di norma sulle falde non prospicienti la pubblica via e non dovranno emergere dal profilo della falda;
- b) in alternativa a quanto detto nel punto a), è possibile ricavare in corrispondenza delle falde rivolte verso gli spazi interni privati o condominiali, terrazzi incassati, osservando le prescrizioni progettuali esemplificate nei seguenti schemi:



L'altezza minima (a) del lato parallelo alla linea di gronda, misurata dalla quota del pavimento finito (b) all'estradosso della copertura non deve essere inferiore a ml. 1,20;


in ogni caso comunque (c), misurato in piano dal profilo più esterno (gronda) non deve essere inferiore a ml. 1,00;

nel caso che uno o ambedue i lati ortogonali alla linea di gronda corrispondano a muri perimetrali prospicienti spazi liberi (sia interni che esterni), non dovrà essere interrotta la continuità degli elementi di copertura; per

questa ragione (d) non dovrà essere inferiore a ml. 1,00.

c) si dovrà tenere conto nel calcolo del rapporto d'illuminazione del seguente coefficiente di conversione mq. 4 di superficie finestrata verticale = mq 1 di superficie finestrata inclinata (35° circa).

Le sopracitate prescrizioni discendono dalla D.C.R. n° 593/94.

Le unità edilizie sottoposte a ristrutturazione edilizia contrassegnate dalla simbologia  nelle *tavole n° 81a-b* fanno riferimento oltre a quanto sopra riportato, alle specifiche di cui all'art. 42 punto 3.3- 4° alinea e successive delle NTA di PRG.

Gli interventi previsti dal PdR possono essere oggetto di variante, in fase di richiesta di intervento edilizio, sentita la CQAP, sulla base delle indicazioni contenute nell'art. 42 delle NTA del PRG e del presente articolo.

#### **Art. 14 - Ristrutturazione urbanistica - L.R. 47 del 7/12/78, art. 36, cat. A4<sup>9</sup>**

##### ***Ulteriori specifiche:***

##### Punto soppresso

Gli interventi di riqualificazione del tessuto urbano, dovranno tendere alla massima integrazione delle aree in oggetto con il resto della città storica attraverso soluzioni progettuali che privilegiano l'uso pubblico dei piani terra, tramite una successione di percorsi e spazi collettivi capaci di riproporre, per queste aree oggi degradate o comunque funzionalmente emarginate, quella trama d'interessi e di stimoli alla socialità così tipici del tessuto storico.

È ammessa la demolizione e costruzione sulla base di parametri planivolumetrici, ricavati dall'organizzazione morfologica e tipologica originaria e con una densità fondiaria in ogni caso non superiore a 3,2 mc/mq., corrispondente al 50% della densità fondiaria media della zona.

Sono altresì ammessi interventi di recupero dell'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, fermo restando il mantenimento del volume, della sagoma, delle altezze preesistenti, secondo le indicazioni progettuali contenute nelle tavole del presente Piano di Recupero.

Ogni intervento di ristrutturazione urbanistica che preveda la demolizione e ricostruzione del fabbricato, oltre al rispetto dell'art. 18 della legge 765/67, deve prevedere la cessione gratuita di uno standard di parcheggio pubblico, anche in ambienti interrati, non inferiore a mq. 3 per ogni 30 mq. di superficie utile da cedere all'atto della richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica nelle parti ricostruite, sia per le strutture sia per le finiture, devono essere rispondenti alle tecnologie, ai valori ed agli elementi

compositivi, funzionali e morfologici dell'architettura contemporanea, evitando in ogni caso falsificazioni e ricostruzioni puramente imitative dell'architettura antica.

Non sono ammesse contraffazioni dei materiali antichi con materiali moderni, né degli elementi morfologici e compositivi dell'architettura antica.

Il **Piano di Recupero** ha individuato n° 12 U.M.I. sottoposte a ristrutturazione urbanistica.

Per ogni U.M.I. il Piano di Recupero indica prescrizioni progettuali, distributive e tipologiche per la definizione dei singoli interventi (vedi indicazioni nelle tavv. di normativa dei profili *stradali dalla n° 83 alla n° 125*)

#### **Art. 15 - Manutenzione ordinaria - L.R. 47 del 7/12/78, art. 42<sup>10</sup>**

##### ***Ulteriori specifiche:***

Gli interventi di manutenzione ordinaria, che si attuano su tutte le unità edilizie ad eccezione di quelle soggette a demolizione (*art. 12.4*), escludono qualsiasi cambiamento di destinazione d'uso e qualsiasi intervento interno o esterno che possa costituire modifica al fabbricato.

Fermo restando le eventuali disposizioni e le competenze previste dal D. Lgs. n°490/99, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- la pulitura, riparazione o tinteggiatura di elementi architettonici esterni quali intonaci, cornici, cornicioni, zoccolature, comignoli, davanzali, soglie, inferriate, infissi, manti di copertura, pavimentazioni, rivestimenti, grondaie, pluviali, recinzioni, cancellate, ecc. senza alterazioni di materiali e tinte esistenti e delle tecnologie adottate ;- la riparazione, sostituzione o tinteggiatura di elementi architettonici interni quali intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi;
- la riparazione, l'ammodernamento e sostituzione di impianti tecnici che non comportino la costruzione e la destinazione ex novo di appositi locali (ad es. servizi igienici e tecnologici).

#### **Art. 16 - Manutenzione straordinaria - L.R. 47 del 7/12/78, art. 43<sup>11</sup>**

##### ***Ulteriori specifiche:***

Fatte salve le limitazioni di cui al secondo comma dell'articolo precedente, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria si attuano su tutte le unità edilizie ad eccezione di quelle soggette a restauro scientifico, restauro conservativo di tipo A, demolizione senza ricostruzione.

È ammesso il rinnovo e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, senza alterazioni di materiali e tecniche originariamente impiegate e purché non risultino alterati i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modificazioni delle destinazioni d'uso.

È ammesso il rifacimento parziale, la sostituzione o tinteggiatura di elementi architettonici esterni quali intonaci, cornici, cornicioni, zoccolature, comignoli, davanzali, soglie, inferriate, infissi, manti di copertura, pavimentazioni, rivestimenti, grondaie, pluviali, recinzioni, cancellate, ecc., a condizione che non vi sia alterazione di materiali, tinte e tecnologie di impiego o con modificazione degli stessi, e che rientrino nelle tipologie ricorrenti in Centro Storico.

È ammessa l'integrazione e la realizzazione ex novo di servizi igienico-sanitari e tecnologici a condizione che non vengano alterati volumi e superfici delle singole unità immobiliari.

Sono possibili inoltre le seguenti opere:

- l'eliminazione delle superfetazioni;
- la manutenzione comportante opere di scavo e reinterro per condotte e linee di infrastrutture a rete;
- l'abbattimento e la posa di alberi;
- la trasformazione di vetrine, di insegne e dei cartelli indicatori, nel rispetto delle norme contenute nel **CAPO VII** della presente normativa.

#### **Art. 17 – articolo soppresso**

#### **Art. 18 – Caratteristiche generali degli interventi edilizi**

Sulle base delle indicazioni contenute negli elaborati:

- 1. Unità minime di intervento (tav. n° 80)**
- 2. Categoria di intervento (tavv. n° 81a-b)**
- 3. Normativa: profili stradali (tavv. dalla 83 alla 125)**

Gli interventi attuati da privati in forma singola ed associata devono recepire e precisare a scala architettonico-edilizia le principali caratteristiche stabilite nel Piano di Recupero, sia in termini di rispetto delle indicazioni relative alla categoria di intervento attribuita all'edificio, sia in termini di composizione architettonica dei fronti, della sagoma, della copertura e dell'uso dei materiali.

Per gli interventi sui fronti strada sono previste le indicazioni progettuali riguardanti i prospetti principali delle unità edilizie, segnalate nelle **tavv. dalla n° 83 alla n° 125** (normativa: profili stradali);

Fino all'entrata in vigore del R.E., nel caso di interventi su fabbricati già abitabili o agibili, fermo restando il mantenimento degli usi, sono ammesse superfici aerodiffondenti ed altezze dei locali già esistenti anche se inferiori a quelle stabilite dal vigente Regolamento Edilizio e di Igiene.

#### **Art. 19 – Prescrizioni relative alle linee di gronda e di colmo degli edifici e agli elementi di copertura**

Sono ammesse modifiche solo ed esclusivamente nel rispetto della cartografia di Piano di Recupero relativa alle *tavv. dalla n° 83 alla n° 125*; così come richiamato dagli art. 27, 28, 31 della Legge n° 457/78.

Nei casi non specificati valgono le prescrizioni dei seguenti commi:

**linee di gronda:** non è ammessa nessuna modificazione delle attuali linee di gronda degli edifici misurata dal piano stradale all'intradosso dello sporto copertura;

**linee di colmo:** sono ammesse rettifiche con limitate modificazioni delle linee di colmo solo nel caso in cui l'attuale copertura sia incongrua alla sagoma fondamentale dell'edificio e sia pertanto necessario rettificare o completare la sagoma del coperto secondo la corretta rispondenza alla tipologia dell'unità edilizia ed alle sue partizioni murarie.

**manti ed elementi in copertura:** per i manti di copertura, i comignoli, i torriotti, le altane, i terrazzini ricavati nelle coperture ecc. valgono le norme contenute **nell'art. 32 punto d)**; la CQAP si riserva di valutare, caso per caso, la compatibilità del progetto con il manufatto esistente.

I progetti edilizi devono evidenziare e documentare la ricostruzione della tavola fondamentale rettificata delle coperture, avvenuta in base al ripristino tipologico delle strutture con elaborati grafici appropriati (pianta copertura e profili fronti interessati) utilizzando i riferimenti e le indicazioni contenute nelle *tavv. dalla n° 83 alla n° 125* del Piano di Recupero.

#### **Art. 20 – Modifiche dei volumi esistenti**

Sono ammesse variazioni e modifiche ai volumi esistenti solamente ove specificato, dalle norme e dalle seguenti indicazioni grafiche e progettuali contenute nei seguenti elaborati:

- categorie di intervento (*tavv. n° 81a-b*)
- normativa: prospetti con prescrizioni (*tavv. dalla 83 alla 125*)

- CAPO III -

PRESCRIZIONI E SPECIFICHE  
PER INTERVENTI IN CENTRO STORICO

**Art. 21 - Prescrizioni e specifiche per interventi in Centro Storico:**

**a) Adeguamenti interni alle Unità Edilizie**

All'interno degli edifici è ammesso l'impiego di blocchi prefabbricati per servizi igienici e cucine, l'impiego di sistemi di areazione forzata, l'inserimento di ascensori e montacarichi, sempre che non provochino lo sconvolgimento delle caratteristiche architettoniche e tipologiche e che rispettino i dettami della presente normativa.

All'interno degli edifici è ammesso ricavare più unità immobiliari a destinazione residenziale, purché siano ricavati in spazi fruibili dall'utenza in termini di arredabilità ed in termini di ergonomia. In sede di proposte progettuali che prevedano la realizzazione di monocalci e/o bilocali è necessario che vengano prodotti elaborati grafici in scala adeguata che dimostrino l'ergonomicità degli spazi proposti.

**b) Soppalchi e tramezzature**

Non è consentita la realizzazione di soppalchi o tramezzature in vani aventi particolari caratteristiche artistiche alle pareti o alle soffittature (affreschi, pitture incassate, cornici, decorazioni, tappezzerie, specchi, ecc.).

Dove consentito, il soppalco deve tendere a differenziarsi per struttura, forma e materiali dall'involucro di contenimento, assimilandolo ad un intervento di architettura di interni (arredo fisso).

**parte soppressa**

**c) Scantinati**

Per il risanamento degli ambienti parzialmente interrati è possibile prevedere l'abbassamento del piano di calpestio fino al raggiungimento dell'altezza minima richiesta dal Regolamento Edilizio per l'abitabilità dei locali, purché questo non comporti la manomissione o l'alterazione di antiche strutture di fondazione o di reperti archeologici.

**d) Sottotetti**

E' ammessa la trasformazione dei sottotetti (attualmente non utilizzati ai fini residenziali) come ampliamento della residenza già presente ai piani inferiori o con la formazione di nuove unità immobiliari.

Negli interventi di recupero dei sottotetti occorrerà seguire inoltre le prescrizioni contenute nella L.R. n° 11 del 6/4/1998 e di Regolamento Edilizio Comunale.

**e) Autorimesse**

L'intervento per la realizzazione di autorimesse in locali esistenti ai piani terra è consentito solo se non vengono alterate le caratteristiche morfologiche dell'edificio.

Per la realizzazione di autorimesse interrata, si rimanda all'*art. 12.5 punto c*).

**Art. 22 – Norme riguardanti crolli e danni ai fabbricati**

In caso di crollo o di demolizione non autorizzata (o comunque non prevista dal progetto d'intervento concesso) di qualsiasi struttura o elemento architettonico è d'obbligo il ripristino dello stato originale.

Dell'avvenuto crollo dovrà essere data, al Dirigente, immediata comunicazione, mediante la trasmissione di una relazione asseverata sulle cause che hanno portato al danno; tale relazione dovrà riportare la firma di un tecnico abilitato.

La costruzione dovrà avvenire con gli stessi materiali e tecnologie, così come documentati dai rilievi allegati al progetto.

- CAPO IV -

DESTINAZIONI D'USO

**Art.23 – Definizioni degli usi urbani**

Gli usi ammessi fanno riferimento all'art. 42 delle Norme di Attuazione e alla tavola C3 della Variante Generale, e alla tavola n°127 del P.d.R.

Il Piano di recupero ha favorito la residenza in centro storico accogliendo tutte quelle attività esistenti non in contrasto con la vocazione residenziale del centro storico.

Gli interventi di cambio di destinazione d'uso sono regolamentati dalle norme di Piano Regolatore Generale vigente.

Sulla base dei dettami contenuti nell'art.2 della L.R. n° 46 del 8/11/1988 e successive modifiche ed integrazioni, nel presente articolo sono definiti gli usi che, opportunamente combinati, costituiscono le destinazioni d'uso previste e compatibili per il Centro Storico.

Con riferimento all'art. 24 delle Norme di Attuazione del P.R.G. la definizione degli usi è la seguente:

- Funzioni abitative
- Attività di servizio diffuse, pubbliche e private
- Attività terziarie
- Artigianato di servizio e attività assimilabili
- Servizi culturali e sociali
- Attrezzature ricettive
- Attrezzature tecnologiche

- CAPO V -

AMBITI PUBBLICI

**Art. 24 - Spazi pubblici e di uso pubblico**

Sono spazi pubblici:

- le vie e le piazze;
- il parco della biblioteca situato tra via F. Montanari e via Circonvallazione;
- il giardino realizzato sui garage interrati posti tra via F. Montanari, via circonvallazione, via delle Mura;
- il parco con zona gioco bimbi, posto tra via del Don Minzoni, via Roma, via G. Luosi;
- le fasce verdi con percorsi pedonali che fanno corona alla Circonvallazione;
- i parcheggi.

**Art. 25 - Requisiti e caratteristiche degli spazi pubblici**

Le pavimentazioni, le sistemazioni a verde, gli oggetti simbolici e l'arredo degli spazi pubblici sono riportati nelle tav. di progetto;

75 - ABACO DEI PUNTI PROGETTUALI

76 - NORMATIVA: PAVIMENTAZIONI, SCENE URBANE

77 - NORMATIVA: VERDE, ACQUA, ARREDO URBANO, OGGETTI SIMBOLICI

E' consentito, anche dove non specificato, il posizionamento di elementi di arredo urbano quali rastrelliere per biciclette o piccoli contenitori di rifiuti da localizzarsi in appositi spazi.

**Art. 26.a - Pavimentazioni (tav. n° 76)**

Negli ambienti urbani la pavimentazione rappresenta la base visibile dello spazio esterno. Spazio inteso come attore comprimario con il costruito della scena urbana caratterizzata da aree destinate alle diverse funzioni per le quali e' nato lo stesso concetto di città.

*Indicazioni progettuali*

- 1 Prima di procedere alla realizzazione di ripavimentazioni occorre verificare le condizioni delle opere a rete collocate sotto il manto stradale e stimare i bisogni futuri di:
  - impianto smaltimento acque
  - impianto acqua potabile
  - rete del gas.
- 2 Gli aspetti esecutivi della progettazione dei luoghi urbani faranno riferimento alla legge n.13/1989 sull'abbattimento delle barriere architettoniche.
- 3 Tutte le zone progettate dovranno assicurare la possibilità di transito ai veicoli di emergenza: ambulanze, VV.F., polizia, protezione civile.
- 4 La pavimentazione deve essere strettamente correlata all'arredo urbano quale unica operazione concettuale e formale.
- 5 L'uso e la composizione geometrica dei diversi materiali di pavimentazione devono contribuire alla razionalizzazione degli spostamenti nella città.
- 6 Durante la progettazione dovrà essere tenuto in grande considerazione il sistema delle linee di crinale e d'impiuvio, che determina i piani inclinati delle strade. Il disegno generale, costituito da ricorsi di materiale diverso, da limiti di discontinuità, o da altri e vari accorgimenti, dovrà coincidere con il sistema delle pendenze.
- 7 In presenza di vie e slarghi proporre soluzioni asimmetriche di percorso capaci di movimentare l'asse stradale.
- 8 Marciapiedi – indicazioni progettuali

Il rifacimento di marciapiede, deve essere realizzato con lastre di pietra di Prun disposte secondo un linguaggio standardizzato:

- i corsi sono disposti perpendicolarmente all'asse stradale con passi di misura variabili tra 25 fino 50 cm;
- i giunti sono allineati;
- un cordolo conclude sul lato strada la pavimentazione.

Le variazioni a questo impianto avvengono in corrispondenza dei passi carrai, per i quali le lastre di pietra sono ruotate di 90° gradi rispetto l'orditura principale.

Negli interventi di rinnovo della pavimentazione dei portici il materiale da privilegiare, quale elemento unificante dello spazio pedonale, è la pietra di Prun.

E' consentito l'impiego o la conservazione della pavimentazione di marciapiedi e portici in materiali diversi dalla pietra di prun, quando questi siano parte di un edificio che per linguaggio architettonico, o per ragioni storiche e compositive faccia riferimento ad altri materiali costruttivi. In questi casi si avrà comunque cura di adoperare materiali che per lavorazione, colore e montaggio siano compatibili con la zona.

Sono vietate pavimentazioni eseguite in lastre irregolari tipo palladiana.

### *Tipologie di pavimentazioni*

Per la pavimentazione di tutta l'area urbana compresa entro le "porte cittadine" è previsto essenzialmente l'uso della pietra. In passato si stabiliva una naturale identità fra ambiente costruito e ambiente naturale dovuto all'uso dei materiali reperibili in sito. La pavimentazione in pietra offre una vastissima gamma cromatica e di materiali differenti per tipo, forme e moduli: questa scelta obbliga ad una progettazione meditata ed approfondita per coordinare l'effetto città complessivo. Qui di seguito riportiamo le diverse tipologie di pavimentazione lapidee compatibili con il centro storico di Mirandola indicando categorie di materiali formati e posa:

	TIPOLOGIA		MATERIALE
T1	Lastricato	M1	Arenarie dure
T2	Acciottolato	M2	Ciottoli
T3	Selciato	M3	Selci
T4	Inerti naturali e cemento	M4	Pietra di Luserna
T5	Materiali ricomposti	M5	pietra bedonia o similari
T6	Masselli in calcestruzzo	M6	marmi di Verona o pietre di Prun
		M7	laterizi pieni
		M8	porfidi
		M9	materiali non lapidei
	FORMATO		POSA
F1	Lastre regolari	P1	giunti allineati
F2	Lastre irregolari	P2	giunti sfalsati
F3	Lastrato gigante	P3	a spina di pesce
F4	Masselli	P4	di taglio
F5	Piastre	P5	in linea
F6	Tozzetti	P6	concentrico
F7	Masselli autobloccanti	P7	su disegno particolare
		P8	in funzione di formato

#### *Descrizione delle tipologie*

**LASTRICATO:** il lastricato è la più antica delle pavimentazioni e la più diffusa nei centri urbani, sia per la sua durata, sia per la scarsa manutenzione che richiede.

Gli elementi più impiegati nei lastricati consistono in lastre quadrangolari (sia rettangolari che quadrate) prodotte in varie dimensioni.

**ACCIOTTOLATO:** l'acciottolato impiega elementi già pronti in natura come ciottoli a spigoli arrotondati. L'acciottolato si è diffuso nel XVIII secolo nelle città italiane per garantire un opportuno drenaggio stradale delle acque meteoriche e un uso più comodo dei percorsi veicolari e pedonali.

**SELCIATO:** il selciato rappresenta un'evoluzione tecnologica dell'acciottolato. Il selciato è costituito da elementi lapidei di forma cubica o parallelepipedica; generalmente la faccia è quadrata.

## **INERTI NATURALI**

**E CEMENTO:** la pavimentazione in inerti naturali e cemento è l'interpretazione in chiave industriale del tradizionale acciottolato, con i vantaggi di un minor costo relativo e di non richiedere maestranze specializzate. Gli elementi sono realizzati da conglomerati d'inerti e cementi ad alta resistenza; gli inerti possono essere costituiti da ghiaino (bianco o colorato) oppure da frammenti di graniti e marmi colorati.

## **MATERIALI**

**RICOMPOSTI:** i materiali ricomposti sono apparsi negli anni '60; sono impasti di cementi ad alta resistenza aventi colorazione, granulometria degli inerti e dosatura in grado di riprodurre porfidi e graniti con disegni, elementi e campiture particolari.

## **MASSELLI IN**

**CALCESTRUZZO:** queste pavimentazioni sono apparse in Italia agli inizi degli anni '80; presentano costi modesti ed elevata resistenza agli agenti esterni. Conosciute come pavimentazioni "autobloccanti", sono semplici da posare, presentano grandi varietà di forme, colori e decorazioni.

### *Normativa*

La volontà progettuale ha posto la pavimentazione strettamente correlata al luogo: del luogo deve esaltarne lo spirito, catturarne la memoria, rilanciarne la vita, accettando il confronto con il complesso linguaggio semantico della città.

La filosofia d'intervento, attraverso il linguaggio cromatico e materico degli elementi di pavimentazione, ha formato una mappa di tracciati e spazi omogenei, per "raccontare" le fasi salienti di sviluppo storico-urbanistico del luogo.

La mappa delle pavimentazioni prevede quattro zone:

- ZONA A) AMBITO MEDIOEVALE**
- ZONA B) AMBITO RINASCIMENTALE**
- ZONA C) AMBITO SETTECENTESCO**
- ZONA D) RECENTI VIABILITA' E AMBITI**

#### **ZONA A) Ambito medioevale**

tipologia : T1, T2, T3  
materiale: M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7  
formato : F1, F3, F4, F6  
posa : P2, P3, P5, P7

Nell'ambito medioevale si consiglia la prevalenza in ciottoli con camminamenti e liste "cocchiere" in pietra in lastra di grandi dimensioni.

#### **ZONA B) Ambito rinascimentale**

tipologia : T1, T2, T3  
materiale : M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7  
formato : F1, F3, F4, F6  
posa : P1, P3, P5, P7

Nell'ambito rinascimentale i recenti interventi di ripavimentazione esecutivi dall'Amministrazione Comunale (Via Sauro, Via Curtatone...) sono da ritenersi di riferimento per le successive progettazioni.

#### **ZONA C) Ambito settecentesco**

tipologia : T2, T3, T4  
materiale : M1, M2, M3, M4, M5, M6  
formato : F1, F3, F4, F5, F6  
posa : P1, P2, P5, P7, P8

All'interno dell'ambito settecentesco è consigliato l'utilizzo di arenarie dure e pietra di Lucerna in grandi formati o estese zone di selci di piccolo formato "attraversate" da listoni di arenarie dure in lastre di grande formato.

#### **ZONA D) Recenti viabilità e ambiti**

tipologia : T1, T3, T4, T5, T6  
materiale : M4, M6, M8, M9  
formato : F1, F3, F4, F5, F6, F7  
posa : P1, P7, P8

L'utilizzo di materiali non lapidei ed una maggiore libertà di disegno di posa dovrebbe assicurare un processo di riqualificazione dei recenti ambiti urbanistici, entro il quale evidenziare soluzioni creative e innovative.

#### **Art. 26.b - Scene Urbane (tav. n° 76)**

Il controllo delle scene urbane, formate dai prospetti delle unità edilizie che si affacciano su piazze e strade, è fondamentale per la qualità e l'identità dei luoghi del centro storico.

L'immagine complessiva della città è determinata dai volumi, dalle altezze, dai pieni e dai vuoti, dai colori degli edifici.

Ogni epoca è caratterizzata da particolari forme, proporzioni, tipologie e l'aspetto attuale di un edificio è la risultante delle continue trasformazioni che esso subisce nel tempo, per adeguarsi agli usi ed alle funzioni legati ai diversi periodi; occorre perciò saper riconoscere le naturali evoluzioni dagli errori architettonici, trattando con rispetto le prime e correggendo con attenzione i secondi.

Intervenire correggendo incongruità e dissonanze presenti nei progetti, significa rendere leggibile l'identità storica e culturale di un luogo, la propria matrice, l'ambiente urbano senza tuttavia sconvolgere l'aspetto dei fabbricati.

Il controllo delle scene urbane viene effettuato attraverso i seguenti interventi:

##### **A) DEMOLIZIONI:**

- volumi non appartenenti all'impianto originale

- volumi abusivi
- volumi ingiustificabili con il contesto urbano

**B) VOLUMI DA RIPROPORRE:**

- volumi edilizi storicamente documentati non più esistenti, ma riproposti progettualmente in chiave “attuale”; la cittadella della Mirandola ricostruirà (simbolicamente) l'ultima torre abbattuta nel 1888, quale azione di svolta di riappropriazione dell'identità della città del proprio nucleo storico. La "torre" sarà il punto di riferimento per la lettura della nascita della città e per il rinnovato senso civico dei luoghi e dei dettagli che ricostruiscono l'immagine collettiva del centro storico.

**C) RIPRISTINO TIPOLOGICO**

- volumi esistenti di edifici che hanno perso le caratteristiche di edilizia storica causa parti di interventi di “recupero” errati; l'intervento si pone l'obiettivo di correggere:
  - gli allineamenti dovuti allo sviluppo di successivi interventi su corpi aggregati o di servizio che hanno snaturato il volume originale;
  - i terrazzi a copertura piana o le falde di copertura non congrue;
  - i volumi non risolti o incompatibili con il resto del contesto.

Il controllo della scena pubblica è esercitato attraverso lo strumento "*Piano del Colore*". di cui al successivo articolo 31

**Art. 27.a - Verde (tav. n° 77)**

Lo spazio verde garantisce la presenza della natura nella città; se organizzato bene può diventare il luogo privilegiato del tempo libero, del passeggio e dei giochi.

Del verde in città si possono sottolineare gli importanti aspetti igienico-sanitari (depurazione chimica dell'atmosfera, fissazione dei gas tossici e delle polveri, fonoassorbimento, ecc.), educativi, psico-sociali e culturali.

Ma è bene ricordare che le nostre città (per tradizione) sono città di pietra, dalle quali il verde è stato bandito per secoli.

La cultura del verde urbano si sviluppa in Italia nel XIX secolo sul modello della Francia del secondo impero: parchi urbani, piazze e viali alberati.

Il verde deve essere inteso come elemento di progettazione e non di “ornamento”; il linguaggio del verde condiziona fortemente l'aspetto di un luogo, quindi va studiato e proposto con cautela.

Il Piano di Recupero prevede tre tipologie di verde:

- A** verde ad alto fusto
- B** arbusti o cespugli
- C** piante tappezzanti

Per la scelta delle essenze, specificate nelle tre tipologie sopraelencate (**A, B, C**), da utilizzare nelle realizzazioni dei progetti, si farà riferimento alle indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

#### **Art. 27.b - Acqua (tav. n° 77)**

L'elemento acqua è fondamentale per ricostruire l'identità culturale e paesaggistica dei luoghi urbani del nostro paese: il movimento, lo zampillo e la raccolta in vasca sono gli elementi portanti dell'immagine classica del giardino all'italiana e delle nostre piazze.

Vasche, pozzi e fontane sono fra gli elementi di arredo più antichi delle nostre città, diventandone a volte addirittura il simbolo.

La presenza dell'acqua nelle città ha subito parecchie varianti: uso, funzione, immagine a seconda delle culture che si sono alternate.

Da simbolo portante, a semplice decoro, da momento di socializzazione urbana (epoca dei lavatoi, pozzi) a occasionali momenti di sete.

La mappa indica i luoghi nei quali necessita la presenza dell'acqua, specificandone la tipologia:

- a struttura fissa
- a percorso
- secondo progetto

Nella **prima tipologia** ricadono le fontane, le vasche e i punti per dissetarsi .

Nei luoghi pubblici l'acqua contribuisce alla rassicurante immagine del paesaggio domestico; in prossimità dell'acqua vanno previsti luoghi di sosta e aggregazione.

Nella **seconda tipologia** ricadono i canali, i rivoli o i corsi d'acqua particolarmente adatti in luoghi con forte presenza di aree verdi e di sosta organizzati. L'uso "a percorso" dell'acqua richiede una notevole capacità progettuale: l'acqua come linguaggio storico e segnale di vita, non solo componente ludica e decorativa.

Nella **terza tipologia** ricadono tutte le possibilità creative e simboliche che l'acqua offre quando può rapportarsi a zone di vasto respiro ed inserimento progettuale.

#### *Normativa*

- A) Il posizionamento di fontane, vasche o altro similare, dovrà essere subordinato al progetto di arredo definitivo al fine di non costituire elemento di intralcio alla distribuzione dei percorsi urbani.
- B) Nelle fontane per bere le bocchette devono essere ad un'altezza di 80 cm. per dissetarsi in modo agevole.
- C) Si sconsiglia il ripristino sistematico dei modelli di serie riproducenti le "antiche" fontane di ghisa anni '30.

## **Art. 27.c – Arredo urbano (tav. n° 77)**

Negli interventi di riqualificazione di spazi urbani eseguiti negli ultimi anni trapela una netta ossessione per il vuoto.

La risposta progettuale a tale ossessione si traduce in un'affannosa ricerca di arredi, fontane, panchine alberi... come se l'animazione e la vita di un luogo fosse direttamente proporzionale alla qualità di "oggetti urbani" in esso collocati, e non dal significato collettivo e sociale che il luogo svolge nel complesso sistema di relazioni della città.

Il Piano di Recupero, attraverso l'arredo urbano, si propone lo scopo di regolamentare tutti quei "fattori" che impediscono una chiara lettura degli spazi pubblici:

- 1 segnaletica stradale
- 2 pubblicità e insegne luminose
- 3 illuminazione pubblica
- 4 elementi di comfort (servizi igienici, panche, cabine telefoniche)
- 5 contenitori e raccoglitori (cestini, cassonetti, R.S.U...)
- 6 oggetti vari (orologi, distributori automatici...)

I gruppi 1,2 e 3 non sono regolamentati dalla presente normativa perché oggetto di piani particolari: arredo minore e illuminazione pubblica.

Per i gruppi 4, 5 e 6 valgono le indicazioni della normativa e le limitazioni di zona espresse in mappa.

### *Normativa*

Gli elementi di arredo non devono essere abbondanti confusi e casuali; la giusta collocazione è condizionata dall'iter progettuale dell'intervento esecutivo

Esistono oggetti di arredo prodotti in serie appartenenti a tutte le categorie; per essi valgono le seguenti considerazioni:

- utilizzare oggetti non facilmente vandalizzabili
- utilizzare oggetti di design attuale evitando mediazioni anacronistiche: alte tecnologie inserite in strutture "ottocentesche o liberty"
- ove non riscontrati oggetti di serie soddisfacenti, progettare gli stessi su disegno per il luogo ospitante (personalizzazione)
- quando è possibile, si consiglia di restaurare o integrare l'arredo storico esistente

3Bis) L'inserimento di tutte le strutture precarie al servizio delle attività di pubblico esercizio, bar e ristoranti, dovranno essere particolarmente curate e ben mantenute. Tali manufatti dovranno essere compatibili, sia per utilizzo di materiali che per finiture, con la zona circostante. A tal proposito si consiglia l'uso di materiali, quali strutture in ferro o ghisa a disegno semplice. Non saranno ammesse strutture che ripropongono tipologie estetiche e decorative tipiche di altre zone Per l'installazione,

sempre a carattere temporaneo, dovrà essere richiesta autorizzazione amministrativa, che può essere revocata in caso di diverso utilizzo dell'area di sedime. In sede di richiesta di autorizzazione amministrativa, occorre, allegare la proposta progettuale da sottoporre all'esame dell'Amministrazione Comunale, contenente le caratteristiche morfologiche e di finitura dei materiali utilizzati. Tali strutture devono essere ben conservate nel tempo di permanenza, in caso contrario, il Dirigente, previo ammonimento di ripristino delle condizioni originarie, può richiedere la rimozione del manufatto al fine di eliminare la situazione di degrado della zona.

Gli elementi e i contenitori di raccolta rifiuti devono essere ben visibili, frequenti, funzionali e non devono intralciare la circolazione.

- 1) Nelle zone di sosta la tipologia di seduta condiziona il tipo di permanenza:
- panchina = seduta con schienale tipica dei parchi o dei luoghi di lunga permanenza
  - panca = seduta senza schienale tipica del centro cittadino o dei luoghi di breve permanenza

La progettazione e l'arredo del luogo sono condizionati dalla permanenza richiesta.

Evitare l'uso di dissuasori di transito veicolare per segnalare l'ingresso nelle zone pedonali:

- paletti con catenelle
- blocchi cementizi
- vasche con fiori

Si propone l'inserimento di "oggetti-porta" di notevole valore formale e artistico, quale demarcazione della zona pedonale, realizzati da designers su invito dell'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 27.d – Oggetti simbolici (tav. n° 77)**

Un oggetto simbolico (monumento od opera d'arte) collocato in un luogo, ne diventa immediatamente l'elemento aulico al quale l'ambiente circostante si plasma.

Il rapporto fra lo spazio pubblico e monumento è un rapporto consolidato da secoli di cultura urbana: un antico dialogo tra contenuto e contenitore.

La normativa individua e classifica gli oggetti-simbolo presenti nella città, specificando:

- oggetto-simbolo da proporre
- oggetto-simbolo esistente da sostituire

La necessità di una collocazione corretta degli oggetti-simbolo ha portato ad inserire in normativa le antiche regole che per secoli hanno guidato la sistemazione di piazze o vie. Sensibilità, senso artistico ed estetico hanno da sempre evitato le banali e scorrette collocazioni "centrali" di oggetti e simboli nelle nostre piazze.

## *Normativa*

- 1) Per collocare monumenti, oggetti o fontane, recuperiamo gli antichi principi che hanno da sempre caratterizzato i luoghi più suggestivi e artistici delle culture mediterranee, sono da evitare:
  - le vie di circolazione
  - il centro delle piazze
  - gli assi mediani
  - le sovrapposizioni di veduta su architetture elaborate (sfondi)

Questo sistema mette d'accordo le concrete esigenze della circolazione con quelle spirituali dell'arte; armonia fra funzioni e arte, ecco come era pensata e vissuta anticamente la città.

- 2) L'oggetto simbolico non deve essere posto su piedistalli o basamenti che lo estraneano dal luogo: deve inserirsi in modo semplice tra le "cose" della città.
- 3) Si prevede un graduale inserimento di oggetti artistici verso gli spazi periferici della città privi di memoria collettiva, per conferire le basi di un'identità futura.

### **Art. 28 - Corti interne ed aree libere**

Le aree libere e corti interne devono essere conservate con rigoroso divieto di costruzione fuori terra di manufatti anche precari.

La pavimentazione delle aree pubbliche e private deve essere realizzata secondo i materiali previsti nella *tavola n° 76* di progetto e seguendo le indicazioni dell'*art. 26a*.

I singoli progetti di intervento debbono contenere una dettagliata definizione delle pavimentazioni previste per gli spazi comuni; dovranno specificare le caratteristiche di disegno e posa ed i materiali da utilizzare.

### **Art. 29 - Spazi di uso pubblico**

In tali zone il Piano di Recupero si attua per intervento edilizio diretto applicando le prescrizioni specificate per ciascuno stralcio operativo (riorganizzazione di piazze, parcheggi, ecc., *tav. n° 126*), nel rispetto della vigente normativa di P.R.G., nonché in base ai dettami degli articoli del D.M. 2 aprile 1968, n° 1444, della Legge Regionale n° 47/78 integrata e del D.P.R. 24 luglio 1976, n° 503.

### **Art. 30 - Aree per parcheggi pubblici**

Nelle zone di cui al presente articolo, la realizzazione delle attrezzature finalizzate all'uso pubblico può essere consentita anche senza trasferimento di proprietà all'ente pubblico nel caso in cui il soggetto proprietario d'area e attivatore del servizio siano enti religiosi, enti morali, enti a partecipazione pubblica, organizzazioni sociali, di

categoria e volontarie privati, che gestiscono il servizio nell'interesse collettivo e convenzionino con l'Amministrazione Comunale le forme di gestione e le modalità di accesso ed uso delle strutture.

### **Art. 31 - Piano del Colore**

Per qualsiasi scelta cromatica e di finiture si rimanda al Piano Colore per il Centro Storico allegato al presente P.d.R., formato dagli elaborati grafici dalla tavola 1 alla tavola 175 e dall'allegato A (abaco del colore).

#### **Tavole del piano del colore**

Relativamente ad ogni U.M.I. del centro storico sono predisposte delle tavole dei profili stradali di progetto (tavv. 93-174) in cui sono previste le tonalità da seguire nei recuperi delle facciate. Tali indicazioni sono prescrittive relativamente le scelte cromatiche, mentre sono indicative relativamente le tonalità. Scelte diverse, rispetto a quanto previsto dalle tavole del piano del colore, possono essere proposte, previa presentazione di elaborato grafico da sottoporre alla valutazione della CQAP.

La normativa interessa tutte le operazioni inerenti la tinteggiatura e la manutenzione di facciate e pareti esterne visibili dal suolo pubblico o di uso pubblico, androni e portici, scale e muri di cinta di unità edilizie comprese nelle zone di studio definita dal Piano del Colore.

Tutti gli edifici ed i manufatti in genere compresi nella zone indicata dal Piano del Colore devono presentare un aspetto decoroso e caratteri estetici appropriati seguendo le indicazioni del progetto.

Si dovrà quindi provvedere alla tinteggiatura ed alla manutenzione di ogni decorazione, finitura, elementi di facciata, infissi, ringhiere ed ogni altro manufatto esterno.

#### **Tecniche pittoriche**

Le coloriture delle facciate vanno eseguite con tecniche compatibili con l'intonaco sottostante. E' preferibile l'impiego di tecniche di coloritura che riprendano la tradizionale caratteristica della semitrasparenza del colore a base di calce, in grado di resistere alle attuali condizioni ambientali di inquinamento. Questo è ottenibile con pitture a base di calce addizionate con resine acrilica, oppure con pitture ai silicati semicoprenti.

La tinteggiatura a base di prodotti sintetici è da impiegarsi esclusivamente sulle facciate di quegli edifici che per linguaggio architettonico di recente costruzione, presentano superfici cementizie compatibili con la tecnica pittorica. In questi casi si avrà comunque cura di cercare una resa pittorica compatibile con l'immagine tradizionale del Centro Storico.

L'uso del colore e dei materiali di finitura deve rispondere alla funzione gerarchica e scenografica propria di ogni edificio. In particolare si deve evitare di impreziosire le facciate appartenenti all'edilizia minore, con finiture e colorazioni non consone ad avvalorarne il ruolo.

#### **Regole di tinteggio**

La tinteggiatura della facciata deve prevedere un intervento unitario di coloritura atto a evidenziare l'unità formale e tipologica dell'edificio.

E' vietato tinteggiare parzialmente la facciata di un edificio, ad esempio solo il contorno di un negozio, ma si deve procedere in modo più completo ed omogeneo possibile.

La tinteggiatura deve essere eseguita uniformemente e nello stesso tempo evitando tinteggiature parziali anche se queste corrispondono alle singole proprietà .

Si dovrà tenere in considerazione in particolare:

- la colorazione delle facciate contigue. I prospetti di edifici adiacenti devono avere colori diversificati in particolare quando questi presentano spiccata differenza nelle proporzioni e nella partizione della facciata;
- le variazioni di colore e/o di tono della facciata. La colorazione policroma non devono pregiudicare l'unità formale e tipologica del prospetto;
- le facciate prive di elementi architettonici e decorativi devono generalmente prevedere una colorazione monocroma, ad esclusione dell'attacco a terra, delle cornici delle finestre e del cornicione;
- gli edifici che possiedono elementi architettonici di rilievo possono essere trattate con colorazioni policrome: in questo caso basamenti, lesene, cornici, fasce, ed altri elementi decorativi possono differenziarsi nel colore;
- la superficie da tinteggiare deve essere limitata alle superfici intonacate: mattoni, terrecotte e pietre, in quanto possiedono già un colore proprio, non vanno tinteggiate. Non è consentito ridurre a faccia a vista anche parzialmente edifici tradizionalmente intonacati salvo il caso in cui questi presentino caratteri linguistici spiccatamente medioevali. In questo caso si può predisporre un trattamento della superfici muraria con mattoni a vista prevedendo una semplice scialbatura della facciata.
- Le tavole del Piano di Recupero, individuano edifici per i quali è prevista la tinteggiatura previa intonacatura.

- CAPO VI -

REQUISITI ARCHITETTONICI

**Art. 32 - Requisiti architettonici degli edifici**

Le modalità esecutive di tutti gli interventi in zona storica devono essere informate al criterio della conservazione e del massimo recupero di tutti gli elementi strutturali, decorativi e compositivi.

Anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica la progettazione dovrà tendere alla massima qualità dell'inserimento ambientale, eliminando i motivi di incompatibilità ed incongruenza rispetto all'organizzazione morfologica del tessuto urbano, seguendo i dettami dei seguenti commi (da **a** a **q**).

Nelle unità edilizie soggette a restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo di tipo A (*artt. 11 e 12.1* della presente normativa) dovranno essere usati i materiali e le tecnologie costruttive originarie.

Nelle unità edilizie comprese in tutte le altre categorie di intervento, comprendendo anche gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (*artt. 15 e 16* della presente normativa) e con la sola esclusione delle categorie di demolizione (*art. 12.4*), ristrutturazione edilizia (*art. 13*) e ristrutturazione urbanistica (*art. 14*) e soltanto nei casi di documentata irrecuperabilità o deterioramento, saranno ammissibili sostituzioni ricorrendo comunque a materiali e tecniche tradizionalmente impiegati o analoghi per tipologia e periodo storico.

I requisiti architettonici degli edifici, qui di seguito specificati, costituiscono scelte volte a determinare il carattere unitario del recupero dei complessi edilizi ricompresi nella zona "A"; essi riguardano:

**a) Strutture portanti verticali**

Gli interventi che prevedono opere di consolidamento, ripristino e tamponatura delle murature esistenti dovranno essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche delle strutture originarie.

Per il recupero delle murature esistenti dovranno essere impiegate preferibilmente tecniche di "ripresa a cucì-scucì", reti di cucitura armate, tiranti in acciaio con iniezioni di resine epossidiche e miscele cementizie, senza pregiudizio per le strutture orizzontali esistenti.

In tutti i casi è prescritto l'uso del mattone in laterizio e di cementi desalinificati.

**b) Strutture portanti orizzontali**

Di norma gli interventi di consolidamento e ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente.

Le orditure lignee di sostegno a solai andranno conservate e recuperate come i corrispondenti tavellonati in cotto o legno, compatibilmente con le indicazioni di cui alle categorie di intervento.

Il consolidamento dei solai lignei può essere realizzato con getto di calcestruzzo alleggerito, armato con rete elettrosaldata e rinforzo delle travature portanti con tecniche tradizionali (rinforzi in acciaio) o con altre tecnologie di tipo conservativo (resine epossidiche, barre in poliestere, fibra di vetro, ecc.).

E' consentita la messa in opera di tiranti in acciaio per l'ancoraggio delle facciate alle strutture interne.

E' consentita la sostituzione delle parti deteriorate ed irrecuperabili eseguita con materiali identici di recupero o anche "nuovi", a patto che siano rispettati i dettami del presente articolo. In caso di rifacimento dei solai agli interpiani è ammesso per motivi di ordine statico dell'edificio l'uso di solai in laterocemento; è tuttavia suggerito l'impiego di travi di legno o l'impiego di profili in ferro collaboranti con le travature preesistenti in legno.

E' esclusa per gli edifici di categoria A1 e A2.1 modifica dei solai esistenti, se originali.

### **c) Strutture di copertura**

Le orditure lignee di sostegno alle coperture andranno conservate e recuperate come i corrispondenti tavellonati in cotto o legno, compatibilmente con le indicazioni di cui alle categorie di intervento.

Negli interventi di consolidamento e ripristino delle coperture è ammessa la sostituzione della struttura lignea di copertura esclusivamente quando deteriorate ed irrecuperabili ed a condizione che non costituisca elemento architettonico-decorativo di pregio; in caso di rifacimento di solai di copertura è prescritto l'impiego di travi di legno o l'impiego di profili in ferro collaboranti con le travature preesistenti in legno.

Per quegli edifici di recente costruzione realizzati con strutture in latero-cemento sono ammessi interventi di conservazione delle strutture esistenti.

### **d) Manti di copertura ed elementi di copertura**

Per tutti gli edifici compresi nel Centro Storico è prescritta la conservazione della copertura a falde con manto in coppi.

Non è ammesso l'uso di tegole alla marsigliese e delle coperture a terrazzo.

Laddove risultassero modificate, è prescritto il ripristino delle pendenze originali delle coperture (33% - 38%) ferma restando la linea di gronda.

Negli interventi di ripristino o rifacimento parziali del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le necessarie integrazioni, materiale dello stesso tipo e colore.

Nel caso di rifacimento integrale del manto di copertura, è prescritto l'uso dei coppi. Eventuali strati di materiale coibente dovranno essere posati tra tavellonato e copertura in coppi senza con ciò alterare le linee e gli andamenti di gronda.

I comignoli, i torriotti, le altane, i terrazzini ricavati nelle coperture ecc. dovranno essere conservati nei loro aspetti originari ed in considerazione del loro significato compositivo; soltanto in ambito progettuale potrà essere valutata l'opportunità di modifiche, aggiunte od eliminazioni.

E' ammessa la realizzazione di nuovi comignoli purché questi siano realizzati con tipologie e materiali di tipo tradizionale.

Non è ammessa più di un'antenna televisiva per ciascuna unità edilizia.

Nel caso di più antenne televisive esistenti, i relativi impianti dovranno essere unificati in coincidenza con il primo intervento edilizio soggetto ad autorizzazione relativo a pertinenze condominiali del fabbricato in questione, non a singole unità immobiliari dello stesso, di cui si richieda autorizzazione o concessione. Le stesse prescrizioni valgono anche per le antenne paraboliche (satellitari), quest'ultime devono essere installate in modo che non siano visibili dalla via pubblica.

Per quegli edifici di recente costruzione, in attesa di interventi di ristrutturazione, sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria alle coperture con posa di materiali simili o similari a quelli esistenti.

#### **e) Collegamenti verticali**

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali.

Negli interventi di consolidamento è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione delle scale e pianerottoli originali o comunque in uso nella tradizione locale.

Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati.

#### **f) Ascensori e montacarichi**

La realizzazione di ascensori e montacarichi o di altri impianti tecnologici può avvenire qualora non interferiscano con volte o con solai di pregio; in particolare non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a falda esistenti.

#### **g) Archi e volte**

Gli archi e le strutture a volta potranno essere consolidati mediante l'impiego di catene di irrigidimento, rinfianchi e cellulari, cunei, micropali e sigillature cementizie.

Dovrà in ogni caso essere garantita la completa reversibilità degli interventi di irrigidimento effettuati.

#### **h) Aperture**

Tutte le aperture esistenti sui fronti strada (finestre, porte e portoni) devono essere conservate nella configurazione esistente, nel rispetto della configurazione tipologica della facciata e degli allineamenti delle bucatore ad esclusione dei casi di ripristino di aperture originarie delle quali sia documentata l'antica esistenza.

Quando ammesse, le nuove aperture dovranno essere realizzate nel rispetto delle regole compositive dei singoli fronti, nei rapporti dimensionali tradizionali ed in armonia con le aperture esistenti, impiegando gli stessi materiali.

#### **i) Cornicioni, gronde, pluviali**

E' prescritta la conservazione di cornicioni, marcapiani, lesene esistenti; solo nel caso di manifesto deterioramento di cornici realizzate in arellati o altri materiali precari (ad es. cornici a gola) questi potranno essere sostituiti utilizzando tecniche e materiali durevoli ma conformi al manufatto esistente.

Dovranno inoltre essere mantenute le caratteristiche geometriche quali sagome, profili, dimensioni, disegni.

Gronde, pluviali, mantovane, scossaline, dovranno ripetere le sagomature e le tipologie della tradizione locale e potranno essere realizzate unicamente in rame o lamiera zincata e preverniciata.

I pluviali ricadenti su strade o pedonali pubblici o di uso pubblico dovranno essere dotati delle parti terminali a terra in ghisa.

#### **l) Paramenti esterni ed intonaci**

Gli interventi di ripristino o di rifacimento degli intonaci dovranno essere realizzati impiegando tecniche e materiali della tradizione locale, quali gli intonaci a calce, che risultano più congruenti con le vecchie strutture in laterizio, in considerazione delle caratteristiche meccaniche ed igroscopiche della calce.

I rivestimenti di facciata non originari dovranno essere rimossi.

In presenza di intonaci cementizi in buone condizioni di conservazione sono ammessi interventi di manutenzione e tinteggiatura.

I paramenti in mattoni a vista sono ammessi esclusivamente quando originari.

Non sono ammessi rivestimenti di facciata o zoccolature in materiale lapideo.

Decorazioni pittoriche, plastiche, ecc. dovranno essere salvaguardate, recuperate e restaurate.

#### **m) Materiali, elementi architettonici e colori**

Gli interventi edilizi devono essere attuati secondo progetti che prevedono il ripristino, il consolidamento o il rifacimento parziale delle murature, come risultano dall'analisi storica delle trasformazioni e dei sondaggi:

- di norma con intonaci e tinteggiature
- con mattoni faccia a vista con sagomatura o con velatura a calce o listati.

Non sono ammessi rivestimenti di superfici in malta di cemento o tinteggiature con colori di tipo plastico; le tinteggiature dovranno essere a base di calce e terre naturali o silicati di potassio e comunque traspiranti.

Per gli edifici di categoria A1 e A2 è obbligatorio (qualora non sia tecnicamente possibile il recupero dell'antico intonaco) il rifacimento del nuovo intonaco con tecnologie tradizionali o con procedimenti compatibili pur utilizzando le produzioni attuali; il colore da usare è definito nel Piano del Colore (vedi art.31) e comunque deve essere riferito:

- alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio di parametro tale da rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente della strada nella quale è inserito l'edificio in oggetto (l'ampiezza è riferita alle fronti contrapposte e delimitate fra due strade; per gli edifici d'angolo vale la stessa regola estesa alle strade interessate dall'edificio);
- al recupero (per quanto possibile) delle tracce di tinteggiatura reperibili sulle facciate.
- la sostituzione di eventuali elementi o parti di elementi architettonici irrecuperabili in pietra, arenaria, selenite, ecc., come lesene, capitelli, bancali e soglie, mensole, cornici, fittoni, decorazioni interne ed esterne, ecc., deve avvenire sia in caso di restauro (categoria A1) che di risanamento conservativo (categoria A2), con lo stesso materiale usato nella tradizione locale.

Le vetrine, gli infissi, i doppi infissi, debbono avere disegno sobrio ed essere costruiti con materiali tali da armonizzare con le caratteristiche architettoniche degli edifici stessi, privilegiando l'uso di materiali tradizionali (legno, ferro, ecc.).

Saranno opportunamente collocati ed uniformati gli elementi tecnologici fissi fuori terra della Telecom, ENEL ecc., avendo cura di eliminare canalizzazioni e linee elettriche aeree poste sulle facciate degli edifici.

L'installazione di impianti tecnologici (luce acqua gas) non dovrà pregiudicare, con apparecchiature, condutture, cavi, e quanto altro viene posto esternamente all'edificio, l'equilibrio formale della facciata. Per questo si dovranno interrare o inserire sottotraccia. Quando ciò non risulta possibile dovranno essere unificati i tracciati delle reti tecnologiche.

I contatori delle varie utenze (luce, acqua, gas) devono essere collocate all'interno del profilo della facciata senza sporgere da essa, e devono essere composte da materiali coerenti con il trattamento della superficie del prospetto. Alternativamente, possono essere interrate con la tecnica della torre a scomparsa (pozzetto).

Le prese d'aria di impianti fissi di condizionamento, devono trovare una precisa collocazione sui prospetti posti all'interno dei cortili dell'edificio, all'interno di finestre o balconi comunque in luoghi opportunamente predisposti e non visibili dallo spazio pubblico.

Per quanto riguarda campanelli e citofoni, la regola da seguire è quella di dare ordine accorpandoli quanto più possibile nel rispetto del disegno della facciata,

evitando apparecchiature in alluminio, plastica o altri materiali non consoni all'immagine dell'edificio.

#### **n) Infissi e serramenti**

Il disegno degli infissi deve essere uniforme e rispecchiare l'unitarietà della facciata. Solo i portoni possono differenziarsi rispetto il colore delle imposte.

- Le finestre (serramenti) devono essere realizzate a due ante con partizioni delle specchiature, ad esclusione di finestre di limitate dimensioni quali finestre di cantine, sottoscale e finestrini posti nei sottogronda
- Non è consentito utilizzare negli infissi di porte e finestre vetri a specchio;
- Gli infissi devono essere collocati nel profilo interno del muro.

Le porte di garage in metallo esistenti, in attesa della sostituzione con portoni in legno, vanno verniciate con colori che rispettino l'unitarietà della facciata.

Per quanto possibile dovrà essere operato il recupero di infissi, inferriate, ringhiere, portoni, sopraporte, soglie e bancali esistenti e di tutti i particolari architettonici e decorativi prodotti con tecniche tradizionali.

Qualora necessarie, eventuali sostituzioni dovranno avvenire mediante il reimpiego degli stessi materiali o di analoghi per tipologia tradizionale e ricorrente.

È vietato l'impiego di infissi in alluminio ossidato, PVC o altri materiali moderni che non siano il legno o il metallo verniciato; gli oscuri esterni saranno del tipo alla "romana" o alla "genovese", a stecca chiusa o aperta e comunque in legno verniciato.

I portoni saranno in legno trattato o verniciato secondo i disegni tradizionalmente in uso (alla "romana", a specchiature, ecc.).

Per quegli edifici di recente costruzione, in attesa di interventi di ristrutturazione, qualora non siano facilmente reperibili materiali identici a quelli esistenti sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, con serramenti realizzati con materiali che ne imitino le caratteristiche (es. tapparelle in legno sostituite con tapparelle in altro materiale) purché gli stessi siano di buona fattura.

I sistemi oscuranti ad avvolgibile possono essere utilizzati solo per quelle facciate che presentano uno spiccato linguaggio architettonico moderno, tanto da rendere incompatibile l'uso dello scuro.

#### **o) Elementi di pregio**

E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici isolati aventi caratteristiche storico – artistiche, nonché interesse di testimonianza storica, quali, fontane, esedre, muri di confine, scenari costruiti o dipinti, lapidi, edicole sacre, fittoni.

E' prescritta la conservazione dei giardini esistenti. E' prescritta inoltre la conservazione o il restauro delle pavimentazioni dei portici realizzate con pavimenti alla veneziana acciottolati e simili.

#### **p) Elementi in pietra da taglio**

In presenza di elementi in pietra esistenti (portali, archi, architravi, riquadrature finestre, mensole, zoccolature, bancali, capitelli, lesene, colonne, pilastri, cornici), deve essere garantita la conservazione attraverso il corretto restauro.

La loro sostituzione, quando sia dimostrata l'impossibilità di un intervento di restauro e recupero per il precario stato di conservazione, può essere ammessa solo con l'impiego di materiali analoghi a quelli originari ed utilizzando tecniche di lavorazione di tipo tradizionale.

La sostituzione di bancali in precedenza realizzati in laterizio sagomato intonacato, è consentita mediante l'utilizzo di bancali realizzati in cemento sagomato a disegno semplice e intonacato.

Soglie e bancali saranno in cotto e, se in pietra o marmo, saranno realizzati con materiali del tipo Pietra Arenaria, Rosso Verona, Rosa del Garda, Bianco Perlino, Biancone di Asiago, con l'esclusione di quei materiali sconosciuti alla tradizione locale quali: Granito, Travertino, Perlato, Botticino, Porfido ecc.

#### **q) Pavimentazioni e arredi urbani di pertinenza delle Unità Edilizie**

Le pavimentazioni di cortili, androni e parti comuni dovranno essere conservate e recuperate; quando indispensabile, la sostituzione o la posa dovrà essere fatta con materiali compresi nella tabella di cui all'*art. 26a*.

Dovranno, in generale, essere conservati gli arredi urbani, i muri di recinzione, le panchine, i lampioni, i pozzi, i paracarri, ecc.

#### **r) Recinzioni**

Riguarda i muri di recinzione che concorrono alla configurazione dell'ambiente storico sia per quanto concerne la conservazione come per il loro ripristino.

Sono previsti pertanto solamente interventi di conservazione e di ripristino (sulla base della documentazione di archivio).

Le recinzioni delle aree private, così come per le zone pubbliche, dovranno avere caratteristiche tipologiche uniformate ed un disegno adeguato al Centro Storico in questione.

- CAPO VII -

PRESCRIZIONI DI ARREDO URBANO MINORE

**Art. 34 - Prescrizioni di arredo urbano**

La normativa si pone i seguenti scopi:

- organizzare e riordinare il senso complessivo dei segni e dei significati della città,
- rispettare il flusso delle informazioni per non ostacolare lo sviluppo delle interrelazioni sociali,
- assicurare priorità e sequenza logica nella gestione dei dati da trasmettere.

Commento [A1]:

1) Le prescrizioni riguardanti l'arredo urbano devono soddisfare le seguenti priorità:

- regolamentare i percorsi pedonali e meccanizzati;
- elencare i servizi forniti dalla città;
- facilitare l'orientamento e la fruizione dei servizi;
- individuare i poli per le informazioni delle iniziative presenti in città (bandi, gare, spettacoli, comunicazioni pubbliche e private);
- razionalizzare le insegne delle attività pubbliche e private;
- organizzare le affissioni;
- regolamentare le vetrine e le tende dei negozi.

2) Per rispettare le priorità indicate nel punto 1 della presente normativa, si stabilisce la seguente gerarchia di **segni**:

- SEGNALETICA STRADALE (2a),
- INFORMAZIONI E INDICAZIONI DI ORIENTAMENTO(2b- 2c-2d),
- PUBBLICITA' A PIU' LIVELLI (2e-2f-2g).

3) La disciplina dell'Arredo Urbano Minore si basa sostanzialmente sui valori **iconografici**; l'intervento di artisti o designers dovrebbe provocare un linguaggio "ad hoc" per le indicazioni del centro storico di Mirandola.

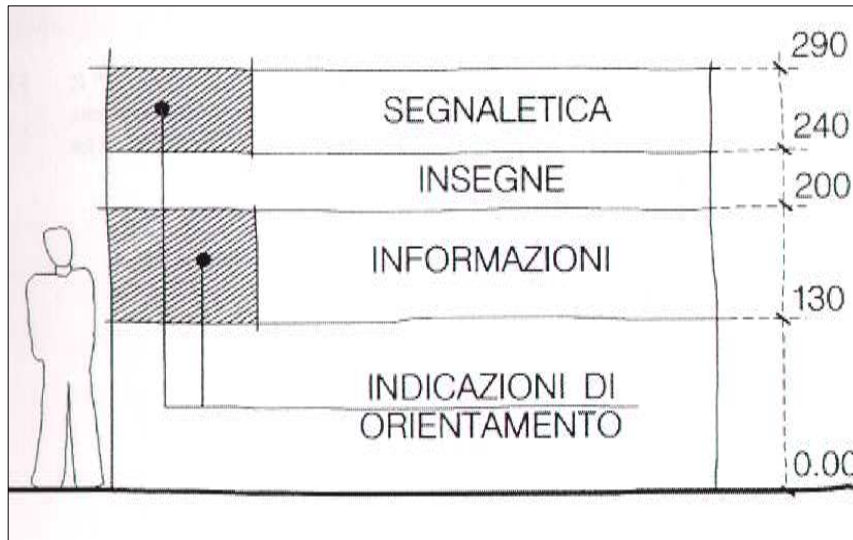
Per i **segni** urbani, in sede esecutiva, valgono le seguenti prescrizioni:

- essere immediatamente riconoscibili
- essere collocati rispettando l'ambiente
- rispettare le norme internazionali
- avere segni e figure nette
- richiedere costi di realizzazione contenuti
- richiedere scarsa manutenzione

- 4) La segnaletica ed i **segni** cittadini dovranno integrarsi alle realizzazioni previste dal Piano di Arredo Urbano in materia di pavimentazioni, rampe, sedili, vasche; dovranno creare un'unica e coerente scena urbana attraverso l'inserimento di lampioni, fiori, fontane, sculture, manifesti, bacheche, ecc..

## 5) POSIZIONAMENTO DEI SEGNI CITTADINI

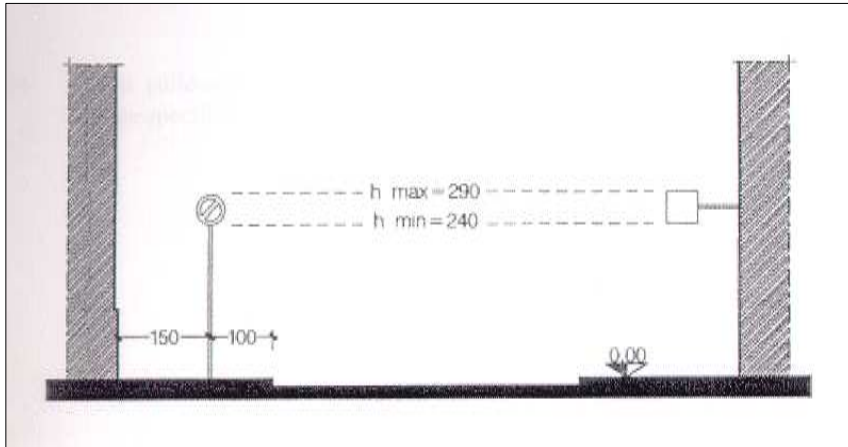
- 5.1 Per evitare l'addensarsi confuso e la sovrapposizione di segnali, simboli, indicazioni, pubblicità, sono stati fissati criteri di gerarchizzazione degli spazi in base ai quali distribuire i segni cittadini:



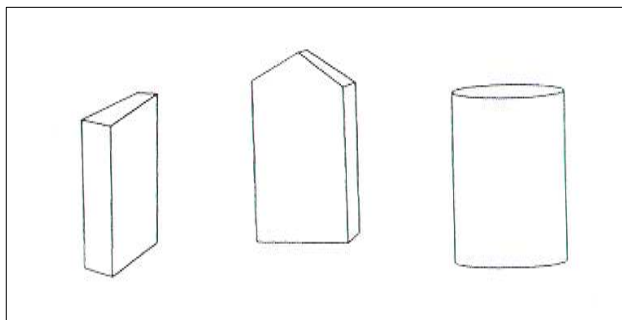
- 5.2 Nel rispetto delle priorità individuate al punto 2 delle presenti norme, si ha:

- a) - segnaletica stradale  
(a muro): h.min 240 h.max 290;
- b) - indicazioni di orientamento  
(a muro): h.min 240 h.max 29  
h.min 130 h.max 200
- informazioni  
(a muro): h.min 130 h.max 200;
- c) - pubblicità a più livelli  
insegne negozi a muro: h.min 200 h.max 240.

- 5.3 Per il collocamento di qualsiasi tipologia di segno a bandiera è prevista un'altezza da terra di m. 2.40.



- 5.4 Il “segno” non deve penalizzare l’ambiente nel quale deve inserirsi ed allo stesso tempo deve emergere, attirando l’attenzione di tutti in modo chiaro ed immediato.
- 5.5 Il “segno” deve evitare di occultare gli aspetti artistici-ambientali del luogo; nel caso in cui risultasse impossibile utilizzare i fronti degli edifici per collocare i segni della città, si dovranno individuare quei luoghi atti ad ospitare totem, vetrinette, espositori realizzati per ospitare i segnali ed i simboli del linguaggio cittadino.



- 5.6 Per la collocazione della pubblicità espressa attraverso le affissioni vedere norme specifiche: punto 25.

## SEGNALETICA STRADALE

- 6) Le presenti norme, prevedono una riduzione drastica dei cartelli e dei segnali attualmente posti a ridosso delle architetture o collocati in modo casuale lungo i percorsi cittadini.
- 7) Nelle zone pedonali dovrà essere prevista una **segnaletica** speciale concepita per il pedone:
- rispettosa delle norme internazionali,
  - di misura ridotta,
  - collocata ad altezza d’uomo,

d) raccolta per gruppi di informazione.

- 8) La presente normativa, propone l'abolizione dei vistosi segnali che indicano la definizione delle aree pedonali attraverso l'inserimento sulla scena urbana di oggetti simbolo, realizzati da artisti, architetti o designers, in grado di esprimere la memoria storica delle antiche porte cittadine che definivano il confine (fisico e psicologico) tra città e campagna.
- 9) La **segnaletica stradale** può essere collocata anche in strutture che prevedono altri gruppi di segni urbani, purché nella distribuzione siano rispettate le priorità indicate al punto 2 delle presenti norme.
- 10) L'assenza di norme nazionali in materia di posa e collocazione dei **segnali stradali** nelle città, determina atteggiamenti improvvisati, tolleranti e casuali, spesso in contrasto con le norme del codice della strada.  
Le Normative dell'Arredo Minore indica il posizionamento della **segnaletica** per il centro storico e le zone pedonali (vedi punto 5).

## **SEGNALI DI INFORMAZIONE E ORIENTAMENTO**

- 11) Per **SEGNALI DI INFORMAZIONE E ORIENTAMENTO** s'intendono quei messaggi che facilitano l'uso dei servizi presenti in città:
  - mappe della città, del centro storico, del parco;
  - rete dei servizi pubblici;
  - indicazione di luoghi, strade, monumenti;
  - pannelli elettronici o bacheche.
- 12) **I SEGNALI DI INFORMAZIONE E ORIENTAMENTO** possono essere scritti o rappresentati da simboli.
- 13) Sono da evitare l'eccessiva astrazione e la sovrapposizione dei linguaggi.
- 14) Nei luoghi con maggiore presenza di persone le indicazioni devono essere più fitte, dettagliate e leggibili a media e breve distanza (5.2a)
- 15) Nei parchi e nei giardini le indicazioni devono essere più distanziate per una maggior lettura a distanza.
- 16) **I SEGNALI DI INFORMAZIONE E DI ORIENTAMENTO** possono essere collocati anche in strutture che prevedono altri gruppi di segni urbani, purché nella distribuzione siano rispettate le priorità indicate al punto 2) delle presenti norme.
- 17) **I SEGNALI DI INFORMAZIONE E DI ORIENTAMENTO** devono essere posizionati in modo da dirigere l'utente verso una determinata meta, indicandogli il percorso più breve e più semplice.
- 18) Il posizionamento dei **SEGNALI DI INFORMAZIONE E DI ORIENTAMENTO** sui fronti (a muro, o braccio), dovrà rispettare le indicazioni previste al punto 5 delle presenti norme.

- 19) La struttura di supporto, il formato ed il colore delle **INDICAZIONI DI ORIENTAMENTO** dovranno essere ripetitivi e personalizzati, per distinguersi immediatamente tra i vari segnali della città.
- 20) Le informazioni espresse mediante pannello bacheca, potranno essere collocate in luoghi di transito pedonale secondo le presenti distinzioni:
- a) se a carattere temporaneo = pannello autoportante posto ad almeno 1.50 m. dai fronti;
  - b) se a carattere permanente = pannello autoportante posto secondo indicazioni della presente normativa.
- 21) Le informazioni pubbliche a carattere provvisorio: bandi, concorsi, manifestazioni, ecc., espresse mediante affissione, dovranno essere apposte su supporti autoportanti temporanei.

Per la loro collocazione valgono le considerazioni espresse al punto 20 “a”.

## **PUBBLICITÀ**

- 22) Le tipologie di segnali pubblicitari presenti nella scena urbana sono molteplici; schematizzando possiamo individuare le seguenti categorie:
- a) AFFISSIONI (punto 25)
  - b) INSEGNE (punto 36)
  - c) TARGHE (punto 53)
  - d) VETRINE (punto 63)
  - e) TENDE (punto 74)
  - f) STRISCIONI (punto 84)
- 23) Si auspica l’organizzazione della pubblicità realizzata attraverso apposite forme di supporto riconoscibili alla percezione degli abitanti: totem, pannelli, colonne, ecc.
- 24) Sono ammesse soluzioni che prevedono i segnali pubblicitari collocati tra altri segni cittadini, purché siano rispettate le priorità indicate all’art. 2 delle presenti norme

## **AFFISSIONI**

- 25) Sarà opportuno individuare possibili collocazioni nel rispetto e nella salvaguardia dei valori architettonici-ambientali del paese.
- 26) La normativa stabilisce il raggruppamento delle varie affissioni in quattro categorie di informazioni:
- a) informazione civica;
  - b) informazione culturale, spettacolo, tempo libero;
  - c) pubblicità commerciale;
  - d) avvisi funebri.

Per esse necessita la progettazione di un simbolo grafico riconoscibile, appositamente creato per caratterizzare il luogo dell'informazione.

- 27)** Non è prevista in nessun caso (anche se provvisoria) l'affissione murale diretta con assenza di supporto opportunamente organizzato secondo le presenti norme.
- 28)** Le tipologie ammesse per l'affissione sono le seguenti:
- a) pannello murale (moduli 70 x 100) provvisto di montanti verticali in ferro, fondo in lamiera, distanziato dal muro con staffe di 5 cm.;
  - b) pannello bifacciale con struttura autoportante(moduli 70 x 100, max 4);
  - c) pannello mono o bifacciale con struttura autoportante, dimensionato per un solo modulo 70 x 100 (bacheca);
  - d) pannello murario per affissioni inferiori al modulo 70 x 100 (avvisi funebri pubblicità immobiliare) munito di supporto in lamiera distanziato dal muro con staffe di 5 cm.

## PANNELLI A MURO

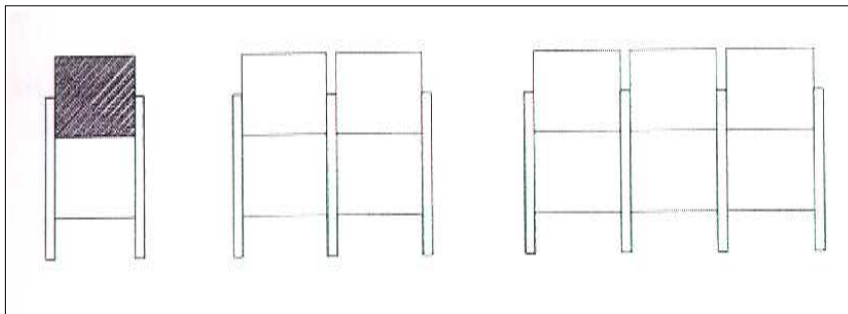
- 29) L'orientamento di massima del piano privilegia l'individuazione nella città di pannelli autoportanti, scoraggiando l'applicazione di pannelli a muro per evidenti motivazioni estetiche.
- 30) Nei casi in cui si affronti la collocazione di pannelli del tipo "a" e "d"(art. 29), valgono le seguenti prescrizioni:
- a) non è ammesso il modulo 70 x100 a doppia altezza;
  - b) lungo le vie deve essere mantenuto costante il limite superiore orizzontale dei supporti;
  - c) rispetto dell'unità dei fronti: il pannello non deve collegare facciate distinte;
  - d) rispetto degli apparati decorativi e delle murature di particolare pregio;
  - e) i pannelli non dovranno interrompere " ritmi" di facciate che presentano aperture (finestre, porte o vetrine) scandite in modo simmetrico;
  - f) i moduli dei pannelli non potranno svilupparsi oltre i 2.80 m. senza interruzioni;
  - g) le interruzioni tra i pannelli non potranno essere inferiori a 1.40 m.

## PANNELLI AUTOPORTANTI

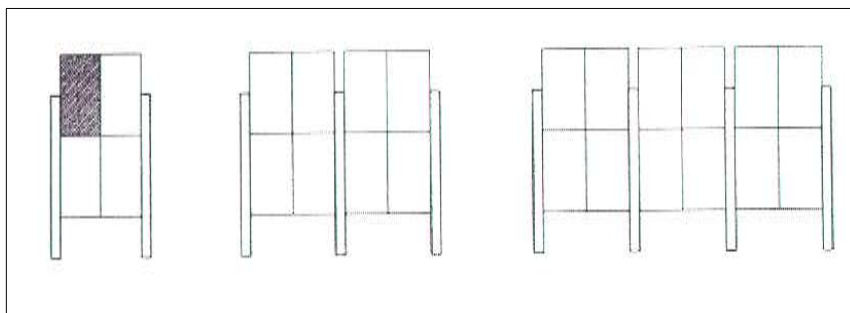
- 31) I pannelli autoportanti (mono o bifacciali) costituiscono una notevole possibilità di razionale organizzazione del linguaggio informativo per affissione.

Per la tipologia "b"(punto 28) valgono le seguenti prescrizioni:

- a) distanza minima dal fronte degli edifici 1.50 m.
- b) per l'organizzazione dei pannelli autoportanti sono previsti i seguenti moduli:
  - modulo 100 x 140



- modulo 70 x 100



c) altezza minima dei pannelli da terra 50 cm.

### **PANNELLO BACHECA**

- 32) Il pannello “bacheca” può essere provvisorio, per esposizioni temporanee, o permanente.
- 33) Il posizionamento dei pannelli “bacheca” permanenti dovrà essere autorizzato dalla Commissione Edilizia che ha facoltà di indicare il luogo ed il numero massimo di “bacheche” presenti nel centro storico.
- 34) Sarà organizzata una mappa del centro storico con indicati alcuni luoghi compatibili per il collocamento dei pannelli bacheca.
- 35) Non sono ammesse affissioni su alberi, cancelli o muri di recinzione, parapetti, impalcature.

### **INSEGNE**

- 36) Il punto 5 della presente normativa indica la fascia di sviluppo del linguaggio pubblicitario relativo alle insegne: tra i 200 ed i 240 cm.(sviluppo max in altezza cm. 40).
- 37) In nessun caso le insegne potranno interferire con altri SEGNI urbani. Negli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs.490/99, è vietato collocare o affiggere cartelli o altri mezzi di pubblicità. Eventuali inserimenti sono subordinati a preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza, ai sensi dell’art.50 comma 1 del DLgs n°490/99.
- 38) **TIPOLOGIE DI INSEGNE AMMESSE IN CENTRO STORICO:**
  - a) punto soppresso
  - b) insegna a pannello, con tipologia a muro o a bandiera, sulla quale sono ottenuti i caratteri mediante stampa, pittura, traforo, incisione, ecc.;
  - c) punto soppresso
  - d) L’insegna deve essere progettata con la vetrina, e deve di norma far parte integrante della vetrina stessa

- e) Non sono consentite insegne a bandiera, se non quelle riconosciute di pubblico interesse (farmacie, ostelli ecc.).

Le insegne luminose (a cassonetto) sono consentite soltanto all'interno del foro vetrina, ed in coerenza formale con il serramento.

### **39) TIPOLOGIE DI ILLUMINAZIONE AMMESSE IN CENTRO STORICO:**

- a) illuminazione esterna relativa al solo ambito dell'insegna da illuminare, senza sovrapporsi all'illuminazione pubblica;
- b) illuminazione riflessa: effetto controluce, con il piano del muro retrostante illuminato e le lettere opache che costituiscono le parti scure;

### **40) MATERIALI**

Per la realizzazione delle insegne **non sono giudicati compatibili** i seguenti materiali:

- materiali riflettenti,
- laminati metallici non verniciati,
- alluminio non verniciato,
- legno chiaro non verniciato,
- acciaio lucido,
- vetro a specchio.

### **POSIZIONAMENTO DELLE INSEGNE**

- 41)** Negli interventi di ristrutturazione e recupero di edifici, o nei nuovi interventi, sarà obbligo del progettista, qualora siano previste attività commerciali che necessitano di insegne pubblicitarie, prevederne la collocazione in sede progettuale.
- 42)** Per gli edifici esistenti, fermo restando le indicazioni prescritte al punto 5, valgono le seguenti specifiche relative al corretto posizionamento delle insegne a muro nel centro storico.
- 43)** Sono ammesse solo insegne di esercizio, e vale la regola di uniformare materiali, caratteri e tipologie per i fronti dei singoli edifici
- 44)** Le insegne dovranno essere inserite entro la luce netta delle vetrine o degli ingressi rispettando le seguenti indicazioni:
- a) altezza libera da terra 2.00 m. (min.), sia nei casi di accesso-porta, o di vetrina;
- b) incasso minimo rispetto al filo esterno del fabbricato: 15 cm.;
- c) nelle finestre poste al piano terreno, o ai piani successivi, ed ai sopraluce dei portoni, non è ammessa la sovrapposizione esterna di insegne: è possibile solamente l'apposizione interna di vetrofanie o scritte adesive;

- d) in presenze di finestre con inferriate le insegne dovranno essere poste all'interno delle inferriate stesse;
  - e) altezza max dell'insegna sarà di 40 cm;
  - f) lo spessore massimo ammesso è di 5 cm. per la struttura portante del pannello.
- 45)** E' assolutamente vietato collocare insegne o altre forme pubblicitarie sotto portici e colonnati o sovrapporle alle arcate in facciata.
- 46)** In tutti i casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di incassare le insegne, come previsto dal punto 44, si prescrive quanto segue:
- a) il pannello-insegna potrà essere apposto sulla vetrina o sulla porta d'ingresso rispettando la larghezza max della luce netta del vano;
  - b) l'altezza max dell'insegna sarà di 40 cm.
  - c) lo spessore massimo ammesso è di 5 cm. per la struttura portante del pannello.
- 47)** Qualora non sia possibile, per motivi di rispetto della facciata dell'edificio, collocare l'insegna al di sopra della porta o della vetrina, verificare l'opportunità di inserire insegne luminose (tubi al neon o vetrofanie) entro lo spazio-vetrina interno, visibile per trasparenza o proporre soluzioni come previsto al punto 5.5.

#### **POSIZIONAMENTO DELLE INSEGNE A BANDIERA**

- 48)** Fermo restando le indicazioni prescritte al punto 5. 3 delle presenti norme, ammesse solo per le insegne indicanti: tabacchi, uffici postali, farmacie, valgono le seguenti specifiche relative al corretto posizionamento delle insegne a bandiera in centro storico.
- 49)** Le insegne a bandiera, normali al piano di facciata degli edifici, dovranno essere collocate:
- a) a 240 cm. da terra;
  - b) sbalzo max 80 cm., compresi i 10 cm. di distacco dal fronte;
  - c) altezza max del pannello 60 cm..
- 50)** Sono vietate tutte le collocazioni di insegne a bandiera negli edifici ad angolo se non sono distanziate di almeno 2.00 m. dall'angolo stesso.
- 51)** Il posizionamento delle insegne a bandiera non deve occultare o disturbare l'apparato decorativo dell'edificio interessato.

#### **52) MATERIALI**

Per la realizzazione delle insegne a bandiera sono esclusi tutti i materiali già indicati al punto 40.

## TARGHE

- 53) Le targhe che indicano le attività svolte ai piani superiori di un edificio hanno l'esigenza di comparire tutte all'ingresso dell'edificio a cui si riferiscono. Questa esigenza spesso è causa di "rivestimenti" sostanziali di targhe agli accessi pregiati in palazzi del centro storico; la presente normativa prevede:
- 54) La possibilità di porre targhe pubblicitarie sul portone di ingresso o accanto ad esso.
- 55) Punto soppresso
- 56) La targa non dovrà superare le dimensioni massime di 30 x 40 cm.
- 57) Piccole bacheche esposte a muro possono essere installate da enti di pubblica utilità, alberghi, pensioni ed esercizi pubblici. (max una per esercizio delle dimensioni max di cm. 40 x 50). Tali bacheche dovranno essere di buona fattura di disegno semplice escludendo l'uso di materiali di cui al punto 40. Negli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 490/99, è vietato collocare o affiggere cartelli o altri mezzi di pubblicità. Eventuali inserimenti sono subordinati a preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza, ai sensi dell'art.50 comma 1 del D.Lgs. n° 490/99.
- 58) La dimensione massima tollerata è 40 x 50 cm.
- 59) Si escludono i materiali elencati al punto 40.

## QUALITA` GRAFICA DELLE INSEGNE

- 60) Per tutelare un'immagine qualificata della città occorre gestire anche la componente **grafica** del messaggio; per le insegne a muro, in centro storico, valgono le indicazioni contenute nei seguenti punti:
- 61) Quando le insegne interessano vetrine di uno stesso edificio dovranno essere usati gli stessi caratteri; il marchio è usato come elemento di distinzione tra attività;
- 62) Proposte di insegne con "grafica creativa" e lettering particolare dovranno essere sottoposte al parere preventivo del Servizio Urbanistica.

## VETRINE

- 63) Il collocamento di telai e strutture di vetrine non deve in alcun modo impedire la lettura compositiva della facciata interessata.
- 64) Le aperture delle vetrine, se originarie all'impianto dell'edificio, non possono subire alcuna variazione:

- il telaio dovrà rispettare le linee, gli allineamenti, gli ingombri e le forme esistenti;
  - in caso di apertura ad arco il telaio potrà essere a vetro unico corrispondente all'imposta dell'arco.
- 65)** Le aperture delle vetrine che presentano evidenti (o dimostrabili) alterazioni e modifiche rispetto agli allineamenti originari di facciata, devono essere riproposte secondo il piano compositivo di facciata originario.
- 66)** Non sono ammessi interventi di vetrine che presentino soluzioni in aggetto verso l'esterno del filo di facciata.
- 67)** La collocazione delle vetrine dovrà risultare arretrato rispetto al piano di facciata di almeno 15 cm.
- 69)** Ovunque sia possibile si consiglia di arretrare l'ingresso del negozio almeno della dimensione delle ante di porta per consentire l'apertura verso l'esterno quale uscita di sicurezza.
- 70)** Compatibilmente con la sicurezza dell'attività commerciale, si prescrive l'utilizzo di infissi con vetro blindato e serrande in metallo a maglia aperta, tale da facilitare l'introspezione del negozio. Non sono ammessi cancelletti ed elementi di chiusura esterni che non siano a scomparsa.

## **MATERIALI**

- 71)** Per la realizzazione di vetrine e parti di esse, sono da escludersi i materiali elencati al punto 40 delle presenti norme.
- 72)** E' assolutamente vietato l'uso dei vetri a specchio nelle vetrine.
- 73)** Per la realizzazione di soglie, gradini, pavimentazioni di ingressi e vani di arretramento sono vietati i seguenti materiali:
- a) elementi ceramici, porcellanati o comunque a superficie lucida;
  - b) legno naturale senza trattamento;
  - c) materiali lapidei lucidati a superficie riflettente;
  - d) moquette;
  - e) laminati metallici non trattati.

## **TENDE**

- 74)** Le presenti norme regolano il collocamento delle tende sulle vetrine di locali poste ai piani terra, escludendo la collocazione di tende a porte di ingresso o finestre ai piani terra e ai piani superiori. Le tende esterne sono in generale da considerarsi un supporto tecnico finalizzato alla protezione dall'esposizione dalla luce del sole, ed a questo fine consentite.

- 75) E' vietato il posizionamento delle tende con tipologia a capottina sopra le vetrine ad architrave lineare, pertanto sono consentite esclusivamente su sopraluci ad arco.
- 76) La tipologia ammessa per la tenda a braccio esclude la possibilità dei montanti verticali.
- 77) Il posizionamento delle tende non deve occultare i segni primari della vita cittadina: segnaletica stradale, informazioni e indicazioni di orientamento. In ogni singolo edificio le tende anche di più esercizi dovranno essere uniformate nella foggia e nei materiali anche se appartengono ad esercizi commerciali diversi. Le tende esterne non devono uscire dalla proiezione del foro vetrina nella dimensione della larghezza, salvo per gli elementi di ancoraggio.
- 78) La collocazione delle tende è ammessa se non sussistono impedimenti di carattere artistico-decorativo, o provochi interruzione di particolari modanature.
- 79) Nei casi di forti vincoli architettonici, quali porticati, l'apposizione della tenda avverrà entro la luce dell'apertura a partire dall'imposta dell'arco. La parte superiore potrà accogliere una tenda verticale entro l'area dell'arco prestando attenzione a non coprire gli elementi architettonici
- 80) Onde evitare l'affollarsi di elementi non indispensabili sulla scena urbana, si autorizza la collocazione della tenda solamente per i casi di utilità. Le tende esterne delle abitazioni non devono mai uscire dal filo interno del foro finestra.

#### **81) POSIZIONAMENTO**

Per il posizionamento e dimensionamento delle tende valgono le seguenti prescrizioni:

- a) le tende devono essere dimensionate come la luce netta delle vetrine interessate;
- b) lo sbraccio della tenda non può in nessun caso sporgere dal filo del fabbricato oltre i 120 cm.;
- c) la tenda dovrà presentare il suo punto inferiore ad un'altezza minima di 240 cm. da terra.

#### **82) MATERIALI**

- a) Sono vietati i teli che presentano materiale plastico lucido in vista sulle parti esterne;
- b) sono vietati in genere i materiali che riflettono la luce e non presentino superficie opaca.

#### **83) SCRITTE E MARCHI**

Sono ammesse eventuali scritte o marchi sul telo se posti sulla fascia di finitura anteriore, con caratteri di altezza massima 15 cm.

## **STRISCIONI**

- 84)** Le presenti norme prevedono l'abolizione degli striscioni stradali in centro storico salvo che per periodi limitati nel tempo e comunque in occasione di manifestazioni o eventi culturali.  
Gli striscioni occultano la scena urbana ed hanno poca efficacia per il traffico pedonale.
- 85)** Occorre progettare un segnale alternativo, sul modello dello standard, molto più rispondente alle esigenze del pedone.

Per le varianti  
Arch. Carlo Caleffi  
Geom. Angela Zibordi

<sup>1</sup> **Art. 36 L.R. n°47/78 – categoria A1) RESTAURO SCIENTIFICO**

*Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici*

*Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri, e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.*

*Il tipo di intervento prevede:*

- a) *il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:*
  - *il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni,*
  - *il restauro o il ripristino degli ambienti interni,*
  - *la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;*
  - *la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originale;*
  - *la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;*
- b) *il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:*
  - *murature portanti sia interne che esterne;*
  - *solai e volte;*
  - *scale;*
  - *tetto, con ripristino del manto di copertura originale;*
- c) *la eliminazione delle superfetazioni delle parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;*
- d) *l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.*

<sup>2</sup> **A2) - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO articolo 36 L.R. n°47/78**

*Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale e per altre, caratteristiche morfologiche.*

*Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.*

*I tipi di intervento della categoria A2 restauro e risanamento conservativo sono specificati all'interno di sottocategorie.*

<sup>3</sup> **Restauro e risanamento conservativo tipo A**

*Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo tipo A riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero. il tipo di intervento prevede:*

- a) *la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:*
  - *il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni, su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;*
  - *il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;*
- b) *il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:*
  - *murature portanti sia interne che esterne;*
  - *solai e volte;*
  - *scale;*
  - *tetto, con ripristino del manto di copertura originale;*
- c) *l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo,*

- 
- d) *l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.*

#### **<sup>4</sup> Restauro e risanamento conservativo tipo B**

*Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo B riguardano le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.*

*Il tipo di intervento prevede:*

- a) *la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:*
- *il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni, su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;*
  - *il restauro degli ambienti interni, su questi sono consentiti adeguamenti della altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;*
- b) *il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;*
- e) *la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo,*
- c) *l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.*

#### **<sup>5</sup> Ripristino tipologico**

*Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nella categoria A1 e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale*

*Il tipo di intervento prevede:*

- a) *la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:*
- *il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici,*
  - *il ripristino e il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri,*
  - *il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.*

#### **<sup>6</sup> Demolizioni**

*Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato ed a verde pubblico di cui al Piano dei servizi previsto al punto 5) dell'art. 13 della presente legge.*

*Il tipo di intervento prevede:*

- a) *la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante: la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.*

#### **<sup>7</sup> Recupero e risanamento delle aree libere**

*Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere riguardano le aree e gli spazi liberi di pertinenza delle unità edilizie nel loro insieme ed esterne ad esse e di rilevante importanza come documento dei trascorsi storici dell'insediamento.*

*L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree destinate a verde pubblico di cui al Piano dei servizi previsto al punto 5) dell'art. 13 della presente legge.*

*Il tipo di intervento prevede:*

- a) *la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante la eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.*

#### **<sup>8</sup> A3) Ristrutturazione Edilizia**

*Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.*

*Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.*

*I tipi di intervento della categoria A3 Ristrutturazione edilizia sono specificati all'interno di sotto categorie.*

#### 1 ) Ristrutturazione

Gli interventi di ristrutturazione riguardano le unità edilizie con elementi o parti di essi, esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria.

Il tipo di intervento prevede:

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

#### <sup>9</sup> A4) – Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi riguardano le unità minime di intervento, contenenti unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, ognuno risultante in contrasto con le caratteristiche dell'impianto urbano ed edilizio originario.

Il tipo di intervento prevede: a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

- la demolizione e costruzione, sulla base di parametri planovolumetrici specificati nelle planimetrie di piano, ricavati dalla organizzazione morfologica e tipologica originaria e con una densità fondiaria in ogni caso non superiore a 5 mc/mq e comunque non superiore al 50% della densità fondiaria media nella zona;
- il rispetto dell'art. 18 della Legge 6 agosto 1967, n. 765 e la cessione gratuita di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq 3 ogni 30 mq di superficie utile all'atto della concessione.

I medesimi criteri si applicano agli interventi per l'edilizia economica e popolare, di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167, sulle aree libere di cui al secondo comma del precedente art. 35 nel caso in cui non si applichi il ripristino tipologico e rinnovo di cui al punto A2) del presente articolo.

#### <sup>10</sup> Manutenzione ordinaria

Ferme restando le eventuali disposizioni e le competenze previste dalle Leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- 1) pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;
- 2) pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- 3) rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- 4) riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- 5) tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- 6) riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
- 7) riparazione di pavimenti interni.

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

#### <sup>11</sup> Manutenzione straordinaria

Fatte salve le limitazioni di cui al primo comma dell'art. 42, costituiscono intervento di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o collabenti, degli edifici, nonché le opere e le modifiche per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

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

Nel caso di interventi su edifici classificati A2 dal precedente art. 36 vanno comunque rispettate nella manutenzione straordinaria le prescrizioni del P.R.G. relative a tali edifici.... omissis ....