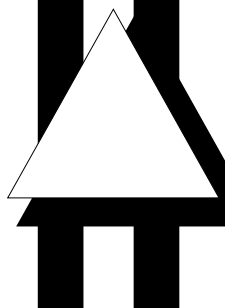


COMUNE DI MODENA

2 PORO 3

PSC POC RUE



TESTO COORDINATO DELLE NORME DI PSC - POC - RUE - Stralcio

VARIANTE AL POC - RUE



COMUNE DI MODENA
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E EDILIZIA PRIVATA

TESTO COORDINATO DI NORME DI PSC POC RUE

Dirigente Responsabile del Settore
Arch. Marco Stancari

Dirigente Responsabile Servizio Procedure e Atti Amministrativi Urbanistica
Dr.ssa Claudia Giovanardi

Dirigente Responsabile Servizio Pianificazione Urbanistica, Mobilità e Politiche Abitative
Ing. Loris Benedetti

Arch. Giovanni Cerfogli
Arch. Morena Croci
Arch. Vera Dondi
Arch. Paola Dotti
Dr. Giuseppe Leonardi
Arch. Giovanna Rinaldi
Arch. Roberta Sola

Con la collaborazione di:

Settore Ambiente:
Arch. Alessandro Pelligra
Dr.ssa Daniela Campolieti
Ing. Sara Toniolo
Consulenti:
Ing. Matteo Martinelli

Settore Pianificazione Territoriale e Edilizia Privata:
Arch. Andrea Reggianini
Ing. Stefano Savoia
Ing. Marcello Capucci
Arch. Marcella Garulli
Vittorio Galantini
Mauro Giovetti

Luglio 2013

Adeguamento del Piano Regolatore Generale Comunale¹ alla Legge Regionale N. 20/2000, ai sensi dell'art.43, comma 5 della medesima LR, con le procedure di cui ai commi 4 e 5 del previgente art. 15 della Legge Regionale N. 47/1978 e s.m.:

- adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 7.4.2003;
- approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 93 del 22.12.2003, pubblicato sul B.U.R.E.R. n. 18 del 4.2.2004, pubblicato all'Albo Pretorio del Comune dal 9.2.2004.

Modificato con:

- variante al POC e al RUE adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 15/3/2004 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 132 del 20/12/2004, pubblicata sul B.U.R.E.R. n. 8 del 19.01.2005 e sulla stampa locale in data 19/01/2005.
- variante al POC e al RUE adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 02/05/2005 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 94 del 15/12/2005, pubblicata sul B.U.R.E.R. n. 14 del 01/02/2006 e sulla stampa locale in data 01/02/2006.
- variante al POC e al RUE adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 19/3/2007 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 25/02/2008, pubblicata sul B.U.R.E.R. n. 48 del 26/03/2008 e sulla stampa locale in data 26/03/2008.
- variante al POC e al RUE adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 23/3/2009 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 24/05/2010, pubblicata sul B.U.R.E.R. n. 76 del 09/06/2010 e sulla stampa locale in data 11/06/2010.
- variante al POC e al RUE adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 18/10/2010 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 30/05/2011, pubblicata sul B.U.R.E.R. n. 104 del 06/07/2011 e sulla stampa locale in data 15/07/2011.
- variante al POC e al RUE adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 01 del 09/01/2012 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 10/06/2013, pubblicata sul B.U.R.E.R. n. 180 del 03/07/2013 e sulla stampa locale in data xx/xx/xxxx.
- variante al POC e al RUE adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 02/04/2012 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 15/07/2013, pubblicata sul B.U.R.E.R. n. xx del xx/xx/xxxx e sulla stampa locale in data xx/xx/xxxx.

¹

- Adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 310 del 3.3.1989 ed approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 5354 del 26.11.1991, pubblicata sul B.U.R.E.R. del 4.3.1992, pubblicata all'Albo pretorio del Comune dal 9.3.1992.

Modificato con:

- Variante a carattere generale, ai sensi dell'art. 14 LR 47/1978 e s.m., adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 37 del 14.3.1996 ed approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 1147 del 28.10.1997, pubblicata sul B.U.R.E.R. del 9.12.1997, pubblicata all'Albo pretorio del Comune dal 9.12.1997 – Presa d'atto della stesura coordinata con deliberazione del Consiglio comunale n. 197 del 4.12.1997.
- Variante a carattere generale, ai sensi dell'art. 14 LR 47/1978 e s.m., adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 49 del 8.4.1999, approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 406 del 11.7.2000, pubblicata sul B.U.R.E.R. del 26.7.2000, pubblicata all'Albo pretorio del Comune dal 16.8.2000 – Presa d'atto della stesura coordinata con deliberazione del Consiglio comunale n. 107 del 27.7.2000
- Variante ai sensi dell'art. 15, comma 4, lett. c), LR 47/1978 e s.m., adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 93 del 19.7.2001, approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 140 del 26.11.2001, pubblicata sul B.U.R.E.R. del 27.12.2001, pubblicata all'Albo pretorio del Comune dal 5.2.2002
- Variante specifica ai sensi dell'art. 14 LR 47/1978 e s.m., adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 143 del 3.12.2001, ed approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 287 del 9.7.2002, pubblicata sul B.U.R.E.R. del 21.8.2002, pubblicata all'Albo pretorio del Comune dal 5.9.2002
- Variante ai sensi dell'art. 15, comma 4, lett. c), LR 47/1978 e s.m., adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 148 del 10.12.2001 ed approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 22.7.2002, pubblicata sul B.U.R.E.R. del 21.8.2002, pubblicata all'Albo pretorio del Comune dal 5.9.2002

CAPO XV - DISCIPLINA GENERALE DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE COMPRESI NEGLI AMBITI

ART. 15.6 - MODALITÀ DI APPLICAZIONE DELLE NORME DI AREA ELEMENTARE (POC - RUE)

1. Ai fini della computo delle abitazioni, della superficie utile e delle superfici fondiarie valgono le definizioni del Capo XIX delle presenti norme.
2. Nella formazione di strumenti urbanistici attuativi nei quali sia prevista la realizzazione di nuove edificazioni, in tutto o in parte residenziali, la superficie utile media per abitazione, relativa a tali nuove edificazioni, non deve essere inferiore a 75 mq così come definiti all'art. 3 del D.M. 10 maggio 1977 n. 801, salvo che il POC o il RUE dispongano diversamente.
3. Negli interventi edilizi diretti e in quelli con permesso di costruire convenzionato, ad esclusione di quelli assoggettati a disciplina confermativa e alle tipologie uni e bifamigliari, qualora le abitazioni realizzate superino la superficie utile di 150 mq, ognuna viene considerata come due o più abitazioni (una abitazione ogni 150 mq più una ulteriore abitazione nel caso di superfici inferiori), al solo fine del calcolo della capacità insediativa. Tale limitazione non si applica agli interventi sull'esistente, alla data del 19/3/2007, a parità di superficie utile e numero di abitazioni.
4. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione di cui all'art. 22.12, comma 4 e di sostituzione edilizia la somma delle superfici degli spazi chiusi di stretta pertinenza dell'abitazione, di seguito elencati, non deve superare il 50% della superficie utile della singola abitazione:
 - a cantine,
 - b soffitte,
 - c autorimesse eccedenti la dotazione obbligatoria di cui agli artt. 24.4 e 24.7 delle presenti norme,
 - d la parte delle autorimesse costituenti la dotazione obbligatoria di cui agli artt. 24.4 e 24.7 delle presenti norme eccedente i mq 18 di superficie.

Il limite di cui sopra è fissato nel 75% per le tipologie di edifici a schiera e nel 100% per le tipologie di edifici uni e bifamiliari.
5. Le abitazioni di custodia per il personale addetto alla sorveglianza di edifici o complessi produttivi o di servizi, ove le esigenze gestionali ne rendano indispensabile la presenza continuativa, non concorrono al computo dei limiti di capacità insediativa per residenza definiti dal PSC.
6. A servizio delle abitazioni possono essere realizzate cantine (C/2) ed autorimesse (C/6), comunque prive dei requisiti di abitabilità, in ragione di una per abitazione, anche se non esplicitamente previste da POC o RUE. Sono inoltre ammesse unità immobiliari destinate alla categoria d'uso E/3 - costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche.
7. Le destinazioni d'uso funzionali, ove non specificamente previste dalle norme relative alla zona, sono attribuite alle superfici inedificate quando vengano realizzati gli interventi di trasformazione edilizia o dell'uso delle costruzioni di cui costituiscono pertinenze.
8. I trasferimenti di potenzialità edificatoria tra aree elementari sono vietati, salvo espressa disposizione di RUE o di POC, a seconda che si tratti o meno di intervento diretto.

9. Nelle aree elementari nelle quali è ammessa la destinazione A/0, le abitazioni *dotate di abitabilità da almeno 5 anni* e la cui superficie utile sia superiore a 150 mq possono essere frazionate, un'unica volta, in due unità immobiliari, anche qualora ciò non sia consentito dalla Normativa di area elementare. Tale frazionamento è consentito a condizione che:
- a *sia corrisposto l'importo di monetizzazione di cui all'art. 14.1 delle presenti norme all'atto della presentazione o del rilascio del titolo abilitativo edilizio che consente il frazionamento;*
 - b *sia reperito un posto auto, ai sensi dell'art. 24.3 bis delle presenti norme, ad una distanza pedonale massima di 350 ml dall'ingresso dell'abitazione, da asservire alla nuova abitazione, con apposito atto trascritto e registrato. Esso non deve già costituire dotazione obbligatoria di altra unità immobiliare e comunque va garantita la dotazione minima di un posto auto per abitazione esistente.*
10. *Negli edifici industriali e artigianali, l'utilizzo proprio e autonomo di locali, spazi, unità immobiliari collegati all'attività produttiva, quali ad esempio abitazione di custodia, uffici, sale mostre, è ammesso, senza che ciò configuri modifiche alla destinazione d'uso edilizia e senza necessità di correlazione all'attività produttiva prevalente, a condizione che detti usi siano legittimati, ai sensi dell'art. 20.0, comma 5, delle presenti norme.*
- L'insediamento dei relativi usi ed attività deve avvenire senza la necessità di realizzare opere edilizie diverse dalla manutenzione straordinaria di cui all'art. 31.4bis, comma 1, lett. a) e senza necessità di reperimento della dotazione obbligatoria di parcheggi di cui all'art. 24.4 delle presenti norme.*

CAPO XXII - LE TRASFORMAZIONI EDILIZIE

ART. 22.4 - RIQUALIFICAZIONE E RICOMPOSIZIONE TIPOLOGICA (RUE)

1. Si definiscono come interventi di riqualificazione e ricomposizione tipologica (R3) le trasformazioni consistenti in interventi di adeguamento funzionale e distributivo, di consolidamento strutturale e di adeguamento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari, eventualmente associati a modesti ampliamenti, nei casi ammessi dalla disciplina specifica della zona elementare, che, a seguito della lettura del processo costitutivo dell'edificio, si esplicitino nella logica di accrescimento del tipo edilizio. Tali trasformazioni devono essere informate ad un criterio di mantenimento e valorizzazione della configurazione volumetrica, compositiva e decorativa esterna, nonché degli elementi di strutturazione e configurazione interna di particolare pregio.
2. Tali trasformazioni sono subordinate al rispetto ed al ripristino degli insiemi, delle parti o degli elementi che presentano carattere unitario e compiuto e che rivestono interesse culturale. I caratteri tipologici, costruttivi e stilistici che, ritenuti essenziali per il tipo edilizio di che trattasi, devono essere conservati e valorizzati sono in particolare:
 - a la sagoma dell'edificio, la sua articolazione volumetrica e la morfologia della copertura;
 - b la posizione e la conformazione degli androni, degli atrii d'ingresso e dei corpi scala che assumono particolare rilievo nel rapporto con la configurazione esterna degli spazi;
 - c il disegno dei fronti e delle aperture; le caratteristiche ed i materiali delle finiture esterne: intonaci, rivestimenti, manti di copertura, comignoli in cotto o in muratura con spioventi in coppo, cornicioni di copertura in particolare quelli in travicelli e mensole di legno variamente sagomati, zoccolature, marcapiani, marcadavanzali, modanature, cornici serramenti, inferriate, ornamenti, coloriture, pavimentazioni, ecc.;
 - d elementi di pregio, costruttivi e decorativi, che caratterizzino gli ambienti interni;
 - e recinzioni ed elementi di pregevole e unitaria definizione degli spazi cortilivi e a giardino, ivi comprese le alberature;
 - f altre opere murarie interne ed esterne di significativa testimonianza della cultura progettuale e costruttiva dell'epoca di appartenenza.
3. Gli interventi devono inoltre osservare le seguenti prescrizioni:
 - a gli intonaci e le stilature dei mattoni a vista devono essere realizzati con malta di calce, le tinteggiature in latte di calce aerea pigmentata con terre naturali; non sono ammessi portoncini e infissi in alluminio, né doppi serramenti realizzati al filo esterno del muro;
 - b la eventuale sostituzione delle strutture orizzontali e di copertura e del manto di copertura deve essere realizzata con tecniche costruttive e materiali consoni alla tipologia dell'edificio (a titolo esemplificativo, solai in legno, legno o ferro e laterizio, volte in laterizio), anche con impiego di tecnologie e materiali innovativi concorrenti a soddisfare i requisiti in materia di riduzione del rischio sismico;
 - c la realizzazione di autorimesse è consentita in tutti i casi, purché situabile di preferenza nella parte posteriore dell'area cortiliva oppure come ampliamento e non comportante la compromissione di pregevoli sistemazioni a giardino e attuata con modalità e materiali coerenti con la cultura costruttiva, distributiva e compositiva del contesto;

- d è ammesso il recupero con adeguamento dei sottotetti, con eventuale lieve modifica dell'altezza in gronda, purché nel rispetto delle distanze tra fabbricati e della visuale libera e senza manomissioni di decorazioni e cornicioni di valore storico-artistico;
- e l'eventuale inserimento di abbaini e finestre, qualora compatibile con la tipologia dell'edificio, è ammesso unicamente con disegni e tecniche tradizionali e con dimensionamenti ed ubicazioni tipici dell'edilizia di appartenenza; non sono ammesse interruzioni delle falde per la realizzazione di terrazzini;
- f è ammesso l'inserimento di altane solamente qualora ne sia provata la preesistenza nell'edificio.

4. Negli edifici di tipo rurale il riferimento che deve guidare gli interventi di riqualificazione e ricomposizione tipologica, particolarmente se accompagnati da modesti ampliamenti, deve consistere nella lettura del processo costitutivo dell'edificio, nella logica di accrescimento propria della specifica tipologia. Non sono comunque mai ammessi ampliamenti negli interventi negli immobili di cui all'art. 17.14 della presente normativa, *ad eccezione di quelli connessi alla riqualificazione energetica con adeguamento dell'intero edificio al disposto della Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 156/2008 e/o di abbattimento delle barriere architettoniche, nel limite del 20% della superficie utile (su) esistente*. Ai fini del riuso dei fienili possono essere realizzate nuove partizioni orizzontali, con tecniche costruttive e materiali consoni, anche con impiego di tecnologie e materiali innovativi concorrenti a soddisfare i requisiti in materia di riduzione del rischio sismico, e verticali; l'inserimento di eventuali nuove finestrate deve essere coerente con i caratteri del tipo edilizio, ma non è comunque ammesso sul fronte principale porticato. È da conservarsi inoltre ogni elemento tradizionale tipico della cultura contadina.

Negli edifici pubblici per servizi di interesse collettivo il riferimento che deve guidare gli interventi di riqualificazione e ricomposizione tipologica consiste nella lettura del progetto originario, con la logica del mantenimento del suo equilibrio volumetrico e della conservazione ripristino e integrazione dei materiali. In caso di ampliamenti possono essere utilizzati riferimenti compositivi e volumetrici diversi, a condizione che non impediscano la percezione dell'organismo edilizio originario.

Negli edifici pubblici per servizi di interesse collettivo ubicati all'interno dei centri storici sono consentiti ampliamenti e modifiche dell'altezza in gronda.

Negli edifici di architettura moderna, per la conservazione, il ripristino e l'integrazione di elementi architettonici e di finitura si fa riferimento alle tecniche costruttive e ai materiali propri dell'epoca di costruzione e allo stato originario del fabbricato.

5. Le trasformazioni consistenti in riqualificazione e ricomposizione tipologica devono essere progettate relativamente alle unità minime di intervento individuate dal Piano regolatore o da strumenti urbanistici attuativi e comunque relativamente ad unità edilizie complete; l'esecuzione dei lavori, nell'ambito di tale progetto unitario, può tuttavia avvenire per stralci, mediante titoli abilitativi parziali.
6. La riqualificazione e ricomposizione tipologica è un intervento oneroso, salvo i casi di gratuità di cui all'art. 30 della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31.
7. Nel caso in cui sia opportunamente comprovata, mediante apposita perizia tecnica giurata, l'impossibilità di realizzare, nell'immobile, la trasformazione di cui al presente articolo, in quanto l'edificio è soggetto a patologie di gravità tale da non consentirne il consolidamento, se non attraverso le tecniche del restauro, ad esso sarà applicata la disciplina propria del Ripristino tipologico, con possibilità di ricostruzione secondo le modalità dell'art. 22.3, comma 3.