

# COMUNE DI MONTECRETO

## VARIANTE DI ADEGUAMENTO PER I CENTRI STORICI



COOPERATIVA INGEGNERI E ARCHITETTI DI MODENA  
via galileo galilei n.220 - 41100 modena - tel. 059 35 65 27

IL SINDACO  
MUCCI Rag. CESARE

IL SEGRETARIO COMUNALE  
(Di Molfetta Dr.ssa Rosalba)

### NORME DI ATTUAZIONE

p. COOPERATIVA INGEGNERI E ARCHITETTI  
Via Galileo Galilei, 220 - Modena  
Dott. Ing. Arch. GIAN LUIGI RINALDI  
Albo Ingegneri Mod. e Modena

COMUNE DI MONTECRETO  
(Provincia di Modena)

Allegato all'atto deliberativo di Giunta  
Consiglio  
n. 104 del 6 OTT 1983  
esecutivo in data 9.1.84  
Add. 3.1.84

IL SEGRETARIO CAPO



COMUNE DI MONTECRETO

"VARIANTE DI ADEGUAMENTO PER I CENTRI STORICI"

Norme di attuazione

1983

INDICE:

Capo I - Disposizioni generali

Art. 1	Zone territoriali omogenee A e zone culturali ambientali	pag. 1
Art. 2	Unità di intervento	pag. 1
Art. 3	Modi di intervento	pag. 1
Art. 4	Destinazione d'uso	pag. 1

Capo II - Modalità di intervento

Art. 5	Categorie di intervento	pag. 2
--------	-------------------------	--------

Capo III - Prescrizioni particolari

Art. 6	Destinazioni d'uso compatibili con la zona storica	pag. 9
Art. 7	Criteri progettuali e realizzativi	pag. 11

## CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 - Zone territoriali omogenee A - Zone culturali ambientali

Sono considerate zone omogenee A le parti del territorio comunale intercluse nel perimetro indicato sulle tavole di P.R.G., individuate come centri storici, entro gli abitati di Montecreto, Acquaria e Magrignana.

Sono considerate zone culturali ambientali le località ed i nuclei sparsi nel territorio comunale, individuati e catalogati dal "rilevamento dei beni culturali immobili" facente parte integrante del P.R.G. Comunale.

### Art. 2 - Unità di intervento

La disciplina particolareggiata è articolata per unità minime di intervento, unità edilizie e categorie indicate negli allegati grafici.

Le unità minime di intervento possono comprendere, in ragione della loro complessità tipologica, una o più unità edilizie. Nelle aree perimetrate indicate dagli allegati grafici, sono ammessi interventi mediante Piani di Recupero, Piani Particolareggiati Pubblici e Piani per l'Edilizia Economica e Popolare come al quarto comma dell'art. 36 L.R. 47 modif. dalla 23/1980.

### Art. 3 - Modi di intervento

Al di fuori delle aree perimetrate, come indicate all'art. 2, è previsto l'intervento diretto mediante presentazione di un progetto unitario esteso all'intera unità minima di intervento di cui all'art. 2.

Con l'approvazione del progetto unitario è consentita l'accettazione di un programma di intervento articolato per fasi, ciascuna soggetta a specifica concessione.

### Art. 4 - Destinazioni d'uso

La disciplina particolareggiata prevede la destinazione per ogni unità di intervento.

Nel caso di più destinazioni d'uso riferite alla medesima unità minima di intervento, negli elaborati grafici viene indicata prima la destinazione dei locali di piano terreno o seminterrato, quindi (se diversa) la destinazione dei piani rialzato, primo, secondo, ecc.

In funzione del piano di sviluppo e adeguamento della rete distributiva di cui alla Legge 426 del 11/06/1971 e successive rielaborazioni è consentito il cambiamento della destinazione d'uso.

## CAPO II - MODALITA' DI INTERVENTO

### Art. 5 - Categorie di intervento

La disciplina particolareggiata per ogni singola particella edilizia prevede le seguenti categorie di intervento, in base alle caratteristiche tipologiche, storiche ed ambientali dell'edificio:

#### A1 - Restauro scientifico

gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano e 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.

Le presenti norme si applicano anche agli immobili di cui alla L. 1089 del 1/6/39.

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:
- muratura portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) la 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.

L'intervento dovrà inoltre rispettare tutte le prescrizioni particolari di cui all'art. 6 della presente disciplina particolareggiata.

Negli allegati grafici tale categoria è indicata con il numero 1.

#### A2 - Restauro e risanamento conservativo

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 perchè significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o 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 esse compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo 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 sotto categorie.

- 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 purchè 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.

Sulle fonti interne sono ammesse parziali modifiche, congruenti con l'unitarietà dei prospetti, fatti salvi gli elementi di particolare valore stilistico (archi, volte, cornici, ecc.).

Negli allegati grafici tale categoria è indicata con il numero 2A.

- 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 purchè 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;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'insediamento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Per consentire l'abitabilità dei sottotetti dimensionalmente adeguati, è ammessa l'apertura dei lucernari di superficie finestrata non superiore a mq. 1,20 per ciascun elemento tali da insistere su una superficie non superiore ad 1/20 della superficie di falda.

Negli allegati grafici tale categoria è indicata con il numero 2B; nei nuclei sparsi esiste solo la categoria 2A indicata con il numero A2 nelle schede segnaltiche.



### Demolizione

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.

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.

Negli allegati grafici tale categoria è indicata con la lettera D.

### Recupero e risanamento delle aree libere

Gli interventi di recupero e di 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.

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, salvaguardando l'alberatura esistente.

L'intervento dovrà inoltre in qualunque caso rispettare tutte le precisazioni particolari di cui all'art. 6 della presente disciplina particolareggiata.

Negli allegati grafici sono considerate aree libere tutte quelle non edificate e non interessate a viabilità carrabile o pedonale.

### A3 - Ristrutturazione edilizia

Gli interventi riguardano le unità edilizie che pur non presentando caratteristiche storico-ambientali di particolare interesse, sono tuttavia compatibili

con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.

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 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:

- il riordinamento dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi tramite:
  - modifica del manto di copertura senza alterare la quota di gronda;
  - modifica della quota dei solai ed introduzione di nuove aperture nei fronti;
  - modifica dell'ubicazione del vano scala nell'ambito della medesima unità edilizia;

Nel caso di unità edilizie che presentino elementi o parti esterne od interne ancora conservate nel loro aspetto e nella loro configurazione originale, l'intervento deve curare altresì 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 servizi ed impianti.

Nell'ambito di questo intervento dovranno essere garantite le quote di parcheggi secondo l'art. 18 della Legge 6 Agosto 1967 N. 765.

Negli allegati grafici tale categoria è indicata con il numero 3.

### Manutenzione

In tale categoria rientrano le unità edilizie completamente estranee al contesto storico-ambientale pur essendo interne alla perimetrazione.

In questa categoria sono esclusi cambiamenti di destinazione nonché qualsiasi intervento interno od esterno che possa costituire modifica al fabbricato.

Costituiscono interventi di manutenzioni e quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti quali:

- a - ritinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento totale e parziale degli intonaci esterni, senza alterazioni di materiali e delle tinte esistenti;
- b - riparazione o sostituzione e verniciatura di infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazione esterna senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- c - riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- d - tinteggiatura e rifacimento degli intonaci interni;
- e - riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
- f - riparazione di pavimenti interni.

Gli interventi in oggetto devono sottostare all'autorizzazione del Sindaco ai sensi dell'art. 9 punto c) della Legge N. 10 del 28/11/1977.

Per gli interventi non compresi nell'elenco, deve essere presentato un piano particolareggiato in cui si dimostri il conseguimento dell'obiettivo di rendere le unità edilizie, congruenti al contesto storico-ambientale mediante una ricomposizione dell'organizzazione planimetrica e volumetrica delle unità edilizie stesse.

Negli allegati grafici tale categoria è indicata con la lettera M.

#### 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 la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

- la demolizione e ricostruzione sulla base di parametri planivolumetrici 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 della 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.

Negli allegati grafici tale categoria è indicata con il numero 4.

### CAPO III - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

#### Art. 6 - Destinazioni d'uso compatibili con la zona storica

Nella zona storica sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a - residenza. Oltre all'abitazione vera e propria, vengono considerati attinenti alla residenza le cantine, i garages, i locali destinati ad ospitare impianti tecnologici (centrali termiche, idriche, ecc.) nonché le soffitte ed i sottotetti.

Nei limiti previsti da quanto indicato nelle categorie di intervento, è possibile destinare a residenza vani in precedenza utilizzati diversamente, sia ai piani terreno che ai piani superiori compresi i sottotetti abitabili che presentino una altezza media di almeno metri 2,50 ed una minima non inferiore a mt. 1,90 (misurate dal pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura).

Nei casi consentiti di cambiamento di destinazione da ambienti di servizio a residenza, è prescritta la realizzazione di numero 1 garage, di superficie minima pari a mq. 12, per ogni alloggio; sono vietati i box per auto in strutture temporanee.

b - attrezzature scolastiche, ricreative e culturali pubbliche e private.

c - attività commerciali. Esse dovranno essere compatibili con le prescrizioni del piano di adeguamento della rete distributiva. In considerazione delle caratteristiche tipologiche della edilizia storica, è consentita l'utilizzazione commerciale dei locali a piano terreno, derogando alle norme di altezza minima prevista dal regolamento edilizio, a condizione che venga installato un impianto automatico di ricambio aria di adeguata potenzialità. Vengono considerati parte integrante delle attività commerciali i magazzini ed i depositi, che in ogni caso non devono essere realizzati allo scoperto, o costruiti con strutture temporanee.

L'insediamento di nuove attività commerciali deve assicurare la disponibilità di parcheggi pubblici pari a 1 mq. per ogni metro quadrato di superficie di vendita, anche non nelle immediate vicinanze dell'abitato.

d - attività amministrative e direzionali. E' consentita la trasformazione in uffici per una superficie massima pari al 30% della superficie utile della unità di intervento; in tal caso deve essere reperito uno spazio destinato a parcheggio di pertinenza nella misura di un posto macchina ogni 40 mq. di superficie utile destinata ad ufficio (intendesi per spazio macchina lo spazio rettangolare di accesso minimo di mt. 2,20 e di lunghezza minima di mt. 4,50).

e - attività ospitaliere. Sono consentite le attività alberghiere e ristorantiere: in tal caso, sempre nei limiti delle categorie di intervento, è ammessa la trasformazione di unità residenziali in pensioni o alberghi purchè sia garantita una quota minima di parcheggi pubblici, nella misura di 1 mq. ogni 3 mq. di superficie utile anche non nelle immediate adiacenze dell'edificio.

Per gli edifici già destinati ad alberghi e pensioni non è ammessa la tra-

sformazione in singoli alloggi.

E' consentito l'uso degli spazi scoperti per attrezzature temporanee attinenti l'attività (come tavoli, dondoli, giochi infantili, ecc.);

f - attività produttive. Non sono consentite attività moleste, rumorose, maleodoranti, inquinanti o che comportino un carico di traffico urbano incompatibile con la realtà dei centri storici. Di massima sono consentite attività artigianali di servizio alla residenza o al turismo.

Per magazzini e depositi vale quanto espresso per le attività commerciali.

L'insediamento di nuove attività produttive deve assicurare la disponibilità di parcheggi pubblici nella misura di 1 mq. ogni 3 mq. di superficie utile, anche non nelle immediate adiacenze dell'edificio.

#### Art. 7 - Criteri progettuali e realizzativi

Stante il fatto che qualsiasi tipo di intervento deve essere concepito e condotto in modo tale da non contrastare, svilire o alterare il contesto storico-ambientale, vanno rispettate le seguenti prescrizioni relative all'uso dei materiali, dei colori ed elementi di arredo urbano:

1 - mantenimento o ripristino delle coperture tradizionali a falde inclinate, nonché del complesso delle parti esterne al disopra della linea di gronda, quali comignoli, torrioni, abbaini, altane, ecc.

Il manto di copertura deve essere realizzato in lastre di arenaria. Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, può autorizzare il manto in coppi a canale come unica alternativa a quello prescritto;

2 - esecuzione o ripristino delle murature esterne in pietra irregolare stuccate, col mantenimento e la valorizzazione dei cantonali, archi, piattabande, spalle ed architravi di porte e finestre. Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, può autorizzare come unica alternativa l'intonaco tirato al rustico e con la tradizionale arricciatura. Non sono ammessi rivestimenti plastici o in resina.

- 3 - recupero dei colori originali degli edifici, quando ne esistano traccia.  
In ogni caso i colori vanno scelti dalla Commissione Edilizia con il criterio di armonizzarli con quelli degli edifici vicini, sempre che questi ultimi ne rappresentino gli esempi tipici locali (grigio, giallo smorto, calce vecchia, rosa antico);
- 4 - mantenimento, recupero o ripristino delle pavimentazioni esterne (cortilive o stradali) e del verde esistente, nonché di tutti gli elementi di arredo urbano anche di uso non espressamente privato (panchine, vasche, pozzi e fontane, pilastrini e maestà devozionali, cordonate, muri e siepi di recinzione, sottopassi e portali, inferriate e cancelli, lapidi ed edicole, numeri civici anche in disuso);
- 5 - non sono ammessi serramenti in alluminio anodizzato ed in acciaio inossidabile, nonché serrande o tapparelle avvolgibili di qualsiasi materiale.  
I portoni dei garages, dei depositi e dei magazzini dovranno in ogni caso essere rivestiti esternamente in legno;
- 6 - non è ammessa la collocazione di insegne di esercizio su paline. Tale collocazione è consentita esclusivamente per la segnaletica stradale, turistica e di pubblico servizio (polizia, aziende trasporti, poste e telefoni, pronto soccorso, farmacie, rivendite di monopolio);
- 7 - rimozione di tutti gli elementi di disturbo che concorrono all'impoverimento dell'immagine ambientale o che contrastino con il contesto storico;
- 8 - a fronte di eventuali manomissioni, con particolare riguardo agli elementi di pregio, il Comune può ingiungere interventi di ripristino.