

COMUNE  
DI MONTECHIARUGOLO  
provincia di parma

PRG

PIANO REGOLATORE GENERALE  
ADOTTATO CON DELIBERA N.51 IL 25/7/83

*approvato con atto deliberativo consiliare n. 82 del  
30.7.92.*

9

NORME DI ATTUAZIONE



elaborazione del:  
collettivo di architettura urbanistica e ricerche socioeconomiche  
soc. coop. r.l. - borgo regale 5 - tel. 0521/69.206206 parma

CAPO II - ZONE A

Le zone A sono destinate prevalentemente alla residenza.

Art. 8  
Zone A

Da tali zone sono escluse tutte le destinazioni produttive e agricole, con le seguenti eccezioni:

- a) al piano terra, oltre all'uso abitativo, sono ammessi i negozi di vendita al dettaglio ed i pubblici esercizi nei limiti consentiti dai relativi piani di cui alla L.11 Giugno 1971 n. 426 e L. 14 Ottobre 1974 n. 524, l'artigianato di servizio, fatta eccezione per le officine di riparazione autoveicoli, uffici e studi professionali;
- b) al primo piano, oltre all'uso abitativo, sono consentiti gli uffici e gli studi professionali;
- c) ai piani superiori è ammesso esclusivamente l'uso abitativo;
- d) oltre alle specifiche destinazioni pubbliche precisate nella cartografia di piano, è comunque sempre consentita la realizzazione, per intervento pubblico, dei servizi ed attrezzature di cui alle zone F e G delle presenti norme.

Il piano individua nella zona A le caratteristiche storiche, ambientali e tipologiche e definisce una disciplina particolareggiata che prescrive:

A) i tipi di interventi per ogni edificio con apposita simbologia, secondo le seguenti categorie:

1) Restauro

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

A/1

li 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 come parti incongrue allo 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.

2) 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 consentano 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.

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 allo 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.

3) Ristrutturazione

3.1.

Gli interventi di ristrutturazione riguardano le unità edilizie con elementi o parti di esse, esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria, o comunque compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.

Il tipo di intervento prevede 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.

4) Ristrutturazione e/o demolizione e ricostruzione

- 3.2

Gli interventi riguardano le particelle edilizie fatiscenti e quelle incoerenti alla organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico realizzate all'interno del tessuto storico attraverso la completa sostituzione di una o più particelle edilizie originarie.

In tali casi l'intervento può essere realizzato sia con la ristrutturazione di cui al precedente punto 3), sia con la ricostruzione che dovrà prevedere la demolizione ed il rifacimento sulla base di parametri morfologici e tipologici originali, qualora ne sia reperibile una adeguata documentazione, o tipici del tessuto urbanistico originario circostante. La ricostruzione dovrà rispettare gli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti nell'isolato e, in ogni caso, non potrà superare le densità medie preesistenti nell'isolato stesso. Dovrà inoltre prevedere la quota di parcheggi fissata all'art. 18 della L. 6 agosto 1967 n. 765.

5) Demolizione senza ricostruzione

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano le aree interessate da 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.

B) Le unità minime di intervento.

Nei casi di restauro e di risanamento conservativo la richiesta di concessione edilizia dovrà essere estesa alla intera unità edilizia, comprendente gli edifici e le aree libere di pertinenza. Per le altre categorie di intervento previste dalle presenti norme l'unità minima di intervento per la richiesta di concessione edilizia è costituita dalla singola unità immobiliare.

C) Le caratteristiche degli inter-  
venti che dovranno attenersi alle seguenti norme di carattere generale:

- 1 - Le ricostruzioni, anche parziali, dovranno rispettare gli allineamenti preesistenti sugli spazi pubblici. Verso gli spazi privati saranno mantenute le aderenze preesistenti o coerenti agli edifici limitrofi. Verso i confini dove l'edificio non è costruito in aderenza, salvo il caso di ricostruzioni parziali in edifici soggetti a restauro, o risanamento conservativo, sarà rispettato un indice di visuale libera  $V_l = 0.4$
  
- 2 - Le altezze delle costruzioni di cui al precedente punto 1 risulteranno dallo studio dei profili altimetrici circostanti.

E' consentito in questo senso, quando risulti coerente alle caratteristiche ambientali circostanti, la realizzazione del solaio-soffitta sovrastante l'ultimo piano abitabile, semprechè tale solaio-soffitta non abbia altezze medie interne nette superiori a ml 1.70 ed altezza massima interna netta superiore a ml 2.70.

3 - Esclusivamente negli edifici soggetti a restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione con vincolo parziale, potrà essere consentita la utilizzazione del solaio - soffitta, purchè tale adattamento rispetti le seguenti caratteristiche:

- mantenimento della posizione della copertura originale (è ammessa soltanto la realizzazione di aperture a lucernario nel numero strettamente sufficiente a garantire i minimi di areazione ed illuminazione prescritti dal Regolamento Edilizio);
- altezza media interna netta minima della parte abitata pari a ml 2.70 e ml 2.40 per i servizi igienico sanitari e le cucine in nicchia.

L'intervento dovrà essere esteso all'intero edificio (non sono ammessi interventi che prevedono la sola utilizzazione dei solai-soffitta).

4 - E' consentita, fatta eccezione per gli edifici soggetti a restauro, la realizzazione di cantine interrato sotto gli edifici o sotto la pavimentazione degli spazi liberi, semprechè ciò non sia lesivo delle caratteristiche strutturali dell'edificio.

5 - Gli interventi di ricostruzione totale dovranno essere progettati tenendo conto di un completo inserimento ambientale dell'edificio; tale inserimento non deve necessariamente avvenire per mimesi (attraverso la ripetizione di materiali e tecnologie della tradizione locale), ma, interpretando, anche attraverso

l'uso di tecnologie e materiali contemporanei, i caratteri della morfologia architettonica ed urbanistica dell'ambiente.

Gli interventi edilizi sugli edifici, anche nei casi di ricostruzione totale o parziale dovranno in ogni caso uniformarsi alle prescrizioni che seguono:

a) - COPERTURE

Il manto di copertura degli edifici dovrà essere realizzato nel sistema in laterizio tipico della zona.

I tetti dovranno essere realizzati a falde, e non sono ammessi in nessun caso emergenze di corpi tecnici dal profilo della copertura.

Non sono consentite le coperture piane, le sistemazioni a mansarda e le falde, con pendenza superiore al 40%. Le coperture piane esistenti, in caso di intervento, saranno sostituite da coperture a falda con le caratteristiche previste alla presente lettera.

E' consentita la posa di lucernari in numero sufficiente a garantire l'areazione e la illuminazione prescritta qualora il solaio-soffitta sia abitabile e, nel caso esso non sia abitabile, con una superficie illuminante non superiore a 1/50 della superficie del solaio sottostante, senza realizzare in ogni caso alcun corpo emergente dal profilo della copertura.

Le caratteristiche dei cornicioni di gronda risulteranno dallo studio delle caratteristi-

che generali degli edifici circo-  
stanti; la sporgenza del corni-  
cione non potrà comunque eccede-  
re quella del cornicione adiacen-  
te maggiormente sporgente.

Allo stesso modo dovrà risul-  
tare la definizione architettoni-  
ca dei comignoli dei camini,  
per i quali è comunque consenti-  
ta una emergenza minima tale  
da garantire un adeguato funzio-  
namento.

Le antenne televisive poste  
sui tetti non potranno superare  
il numero di una antenna per  
ogni edificio. Le situazioni  
esistenti dovranno uniformarsi  
a tale prescrizione contestual-  
mente alla realizzazione degli  
interventi di cui alla lettera  
A del presente articolo.

b) - FRONTI ESTERNI

Le pareti nelle quali debbano  
essere modificate le aperture  
dovranno essere oggetto sia di  
uno studio storico-filologico  
(in caso di restituzione della  
bucatura originaria) o di uno  
studio sul rapporto dei pieni  
e dei vuoti esteso anche alle  
fronti degli edifici circostanti  
(in caso di ristrutturazione  
e ricostruzione), con la deduzio-  
ne dei rapporti ottimali da uti-  
lizzarsi.

La possibilità di areazione  
ed illuminazione artificiale  
dei servizi igienici e delle  
cucine in nicchia deve in ogni  
caso limitare al minimo l'esigen-  
za di operare nuove bucaure.

Le nuove aperture al piano  
terra o la modifica di quelle  
esistenti (in caso di ristruttu-  
razione o ricostruzione), per

la realizzazione di attività artigianali di servizio o di accessi carrai, devono uniformarsi ai seguenti criteri:

- dimensione rapportata alla entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti, anche negli edifici circostanti;
- salvaguardia dell'impianto compositivo generale del fronte;
- rispetto della posizione dei solai qualora siano a volta o comunque costituiscano elemento di documentata importanza. Nuove aperture non sono comunque ammesse nei casi di restauro e di risanamento conservativo.

Gli studi di cui al primo comma della presente lettera b) dovranno consentire, in ogni caso di intervento edilizio una corretta definizione dei prospetti degli edifici; nei casi di restauro e risanamento conservativo, tali studi consentiranno di individuare gli elementi alterati incoerentemente alla struttura originaria: tali elementi dovranno essere ripristinati o comunque ridefiniti in coerenza a tali studi.

I rivestimenti dei fronti non potranno essere realizzati in ceramica o materiali simili, nè con intonaci e rivestimenti granigliati o simili, nè in lastre di marmo.

Non sono ammessi nuovi balconi a sbalzo pensiline sopra-porta o sopra-finestra.

I serramenti esterni saranno realizzati in materiali e colori coerenti all'ambiente circostan-

te. Non è consentito l'uso di:

- alluminio anodizzato o a vista;
- tapparelle in legno, plastica o altro;
- saracinesche orizzontali e verticali.

c) - ANDRONI E SPAZI LIBERI

Gli spazi liberi al piano terra dovranno essere pavimentati (nei casi documentati in ripristino del manto originario) e/o sistemati a verde, purchè in ogni caso venga assicurato un efficace deflusso delle acque meteoriche.

I porticati e gli androni dovranno essere pavimentati (nei casi documentati in ripristino del manto originario) e mantenuti liberi da ogni deposito di materiale o di rifiuti: a tal fine, ovunque le caratteristiche tipologiche ed architettoniche lo consentano, in sede di intervento edilizio sugli edifici, dovranno essere previsti appositi locali o nicchie chiudibili per l'alloggiamento dei bidoni di raccolta dei rifiuti solidi.

d) - DOCUMENTAZIONE A CORREDO

A precisazione ed integrazione di quanto prescritto dal Regolamento Edilizio, tutti i progetti relativi agli interventi di cui al presente articolo dovranno essere corredati dalla seguente documentazione:

- 1) Rilievo dello stato di fatto in scala 1:100 delle piante, prospetti e sezioni, costituito da:
  - a) rilievo di ogni piano di vita, coperture ed interrati compresi;
  - b) sezioni significative longitudinali e trasversali;
  - c) rilievo dei fronti esterni ed interni;
  - d) sezioni stradali ed altimetria-volumetria dell'immediato intorno (scala 1:100 o 1:200);
  - e) rilievo degli spazi liberi e dei percorsi al piano terra con indicazione di ogni elemento qualificante tali spazi e percorsi (muri, dislivelli, pavimentazioni, ecc.);
  - f) dati metrici e volumetrici completi ed esaurienti.
  
- 2) Rilievo a semplice contorno, in scala 1:50, di ogni particolare architettonico palese o recuperato, onde evidenziare gli eventuali processi di trasformazione che l'edificio ha subito nel tempo. Tale rilievo deve indicare i tipi di pavimentazioni, rivestimenti, infissi, ringhiere, ecc.
  
- 3) Documentazione storica e storiografica: planimetrie, piante, rilievi artistici, stampe, documenti letterari, fotografie d'epoca, ecc. (ovunque e per quanto reperibile).

- 4) Documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti lo spazio dell'esterno, dell'interno, dell'insieme.
  
- 5) Relazione contenente la descrizione delle operazioni che si intendono eseguire, le varie destinazioni d'uso previste ed i criteri interpretativi e progettuali utilizzati per la determinazione dei rapporti con l'ambiente circostante.