

**COMUNE DI
CREVALCORE**

Provincia di Bologna

**Specifiche Tipologiche per il
Centro Storico di Crevalcore**
(disposizioni regolamentari)

Introduzione

Per quanto riguarda il Centro Storico di Crevalcore si recepisce la parte di disciplina particolareggiata definita dalla Variante Normativa al P.R.G. approvata con Delibera Giunta Provinciale n. 115 del 17.02.1997, in quanto non in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico generale vigente.

Relazione

Si riporta di seguito un estratto della "Relazione" allegata alla "Variante normativa per il centro storico" 1997, utile a comprendere le motivazioni che hanno portato a mantenere le caratteristiche tipologiche d'intervento dettate dalla quella normativa specifica.

La Zona Territoriale Omogenea "A.a" del PRG comprende, com'è noto, un insediamento storico di grandissimo interesse testimoniale e di altissimo pregio ambientale, urbanistico e architettonico che conserva ancora integro l'impianto morfologico medievale di fondazione, ma di fatto, inglobando anche alcune aree esterne, coincide con l'area centrale del capoluogo: un'area nella quale si concentrano la quasi totalità dei servizi e delle attività amministrative e gran parte delle attività direzionali e commerciali dell'intero comune; un'area che rappresenta, anche dal punto di vista della mobilità, il vero fulcro delle relazioni tra i diversi insediamenti residenziali e produttivi che compongono il sistema insediativo del territorio comunale.

In quest'area centrale, si giustappongono realtà urbanistiche che presentano specifiche caratteristiche storico-morfologiche:

- *l'area del "Castello" medievale, con la trama regolare di isolati a scacchiera tracciata nel XII° secolo e rigorosamente delimitata, sino alla fine del XIX°, da una cinta quadrata di terrapieni e fossati. Questa trama, ancora perfettamente leggibile, è strutturata dal "decumano" di via Matteotti - tra porta Modena ad ovest e porta Bologna ad est - e dal "cardo" di via Cavour e via Roma - tra il "passo centese" a nord e il "passo montanaro" a sud;*
- *l'area dell'"addizione" realizzata a partire dalla fine del XIX° sui terreni ricavati con il livellamento dei terrapieni e il riempimento dei fossati, con un tessuto che prolunga la trama degli isolati medievali ed è delimitato dalla circonvallazione dei "viali";*

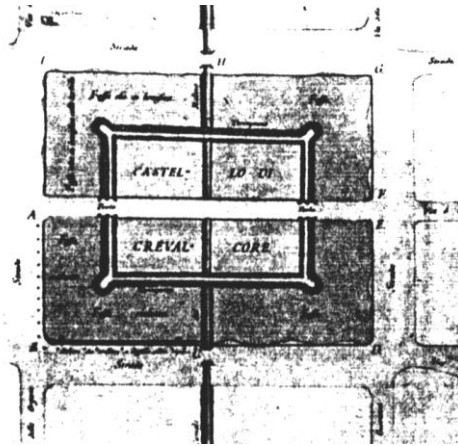
Queste diverse realtà urbanistiche trovano un forte elemento di interconnessione nella circonvallazione dei viali che svolge anche una funzione fondamentale di raccordo con il resto dell'area urbana e con l'intero contesto territoriale comunale e provinciale. Esse sono nettamente distinguibili per il loro impianto urbanistico, per la diversa organizzazione dello spazio pubblico e per i principi insediativi che regolano la costituzione del tessuto edilizio. Ma sono altrettanto evidenti le relazioni e le complementarità funzionali e, per certi aspetti, anche le commistioni morfologiche prodotte, in epoca recente, dalla diffusione - all'interno degli isolati del Castello - delle stesse tipologie edilizie che hanno caratterizzato le espansioni più recenti.

Il "Castello"

Il "centro storico" di Crevalcore coincide inequivocabilmente con l'area dell'antico "Castello" e riveste una duplice identità:

- *quella di essere il "centro" dell'area urbana, non tanto in senso geografico quanto in termini urbanistici poichè è ancora, e senza dubbio, "un luogo direzionale, un punto organizzato amministrativamente e socialmente sul quale convergono persone, interessi, traffici dal territorio circostante e dal quale partono attività e manifestazioni di coordinamento" dell'intero spazio urbano di Crevalcore;*
- *quella di essere uno spazio urbano che, nella sua morfologia, nelle sue configurazioni architettoniche e nelle stesse sue funzioni e attività, presenta fortissime connotazioni storiche e costituisce una pregnante testimonianza del passato della comunità.*

La sua struttura funzionale e morfologica è nettamente definita dagli elementi dell'impianto urbano che hanno rappresentato le principali ed essenziali invarianti della sua evoluzione storica: il perfetto quadrato dei fossati che delimita la scacchiera del tessuto urbano divisa in quattro settori di otto isolati ciascuno da un "decumano" e da un "cardo".



Nella pianta delle Fosse (1792) sono chiaramente evidenziate le invarianti strutturali dell'impianto urbano del Castello: i fossati, che definiscono i tracciati di quella che sarà la circonvallazione dei viali; il decumano con la Strada Maestra e il cardo con il Canale Torbido che delimitano i quattro settori del tessuto urbano.

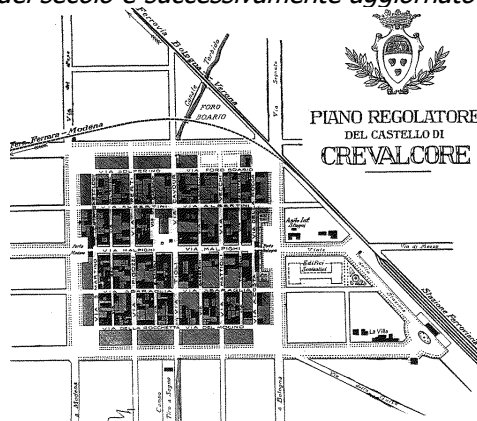
Il decumano di via Matteotti costituisce lo spazio "centrale" per eccellenza della città - la "Strada Maestra" tra Porta Bologna e Porta Modena sulla quale si affacciano metà degli isolati che compongono la scacchiera del tessuto urbano formando sui due lati un fronte edilizio porticato pressochè continuo. Si trovano qui gli edifici più rappresentativi e di maggior pregio architettonico, ma anche gran parte delle attività commerciali e direzionali oltre alle principali funzioni pubbliche: dall'ospedale Barberini di porta Bologna al teatro municipale, dalla caserma dei carabinieri alla chiesa parrocchiale, dal Municipio al complesso di attrezzature di Porta Modena.

Il "cardo" di via Cavour e via Roma, allargato a partire dalla fine del XIX° secolo con la progressiva copertura del canale Torbido, rappresenta l'altro asse fondamentale, in parte porticato e con un fronte commerciale discontinuo. Esso costituisce il tracciato di connessione principale con le nuove espansioni residenziali a sud della circonvallazione dei viali.

All'incrocio tra i "decumano" e il "cardo" si apre piazza Malpighi sulla quale si affacciano il Municipio e la chiesa parrocchiale, che si contrappongono al centro della Strada Maestra. E' questa l'unica "piazza" del centro storico, risultato non del tutto felice e compiuto dell'unico importante intervento di ristrutturazione urbana compiuto agli inizi del secolo, che si configura più come una lacerazione della continuità della Strada Maestra che come il fulcro dell'organizzazione urbana.

L"addizione"

L"addizione" rappresenta sicuramente un "organico ampliamento"¹ del "centro storico". Essa è stata realizzata seguendo abbastanza fedelmente, fino agli anni '50, il disegno di un "Piano Regolatore del Castello di Crevalcore" elaborato agli inizi del secolo e successivamente aggiornato agli inizi degli anni '20².



¹ Secondo la definizione data al punto 1) dell'art. 36, LR n.47/1978. Per tale motivo, l"addizione" è senz'altro da comprendere nelle Zone Territoriali Omogenee A.

² Le due successive versioni del "Piano Regolatore del Castello di Crevalcore" non sono datate. Tuttavia la prima è precedente alla costruzione della Chiesa Parrocchiale e delle Scuole Elementari che, nella seconda, appaiono nella loro forma attuale.

Il "Piano Regolatore del Castello di Crevalcore" (precedente il 1908). Si notano gli interventi di ristrutturazione all'interno del Castello, la nuova circonvallazione dei viali con il viale della Stazione, e i tracciati stradali che prolungano verso l'esterno la maglia del centro storico.

Nel disegno del Piano, i nuovi isolati formano una fascia continua sui quattro lati del Castello che, ad est e ad ovest, prolunga la trama degli isolati medievali inglobando le due porte verso Modena e Bologna; mentre a nord e a sud forma una sorta di "margine" con gli isolati disposti in senso opposto. La circonvallazione dei "viali", con un doppio filare di alberature su entrambi i lati, sostituisce i terragli e costituisce la nuova "cinta" del Castello sottolineando, nella sua configurazione, il ruolo delle due porte e della scacchiera medievale come matrici delle nuove espansioni³. L'area di Porta Bologna in particolare viene radicalmente ristrutturata e assume definitivamente il ruolo di principale ingresso alla città, con un lungo fabbricato simmetrico che definisce, verso l'esterno, una piazza: da qui si diparte l'ampio Viale della Stazione, con le scuole e i giardini pubblici, in prolungamento del decumano.

Questo disegno è stato solo in parte realizzato. Rispetto al Piano è mutata la configurazione della fascia dei nuovi isolati: il complesso di porta Bologna si è limitato all'attuale sistemazione dell'Ospedale Barberini mentre la parte nord della piazza è stata realizzata in termini del tutto diversi negli ultimi decenni; i quattro angoli esterni sono stati edificati nel secondo dopoguerra, tre di essi con complessi di edilizia popolare di grande dimensione e in forte contrasto con il tessuto del Castello e così pure due isolati a nord destinati a "Foro Boario"; mentre gli spazi di cerniera tra il cardo e i viali sono rimasti in parte ineditati.

Tuttavia, nel suo insieme, l'"addizione" va considerata come espressione urbanistica di quella stessa fase di modernizzazione che ha prodotto le più importanti trasformazioni all'interno del Centro Storico, con la creazione della "piazza" e la progressiva copertura del Canale Torbido. Essa non si pone in rottura con il tessuto medievale, ma ne continua anzi la struttura, ponendo le basi per una espansione futura, al di là dei quattro lati della circonvallazione, che riconferma la centralità del Castello.

Gli obiettivi

L'obiettivo prioritario è il mantenimento e il rafforzamento della "centralità" del Centro Storico attraverso una serie di azioni tra loro complementari e coordinate.

Questi interventi debbono essere naturalmente finalizzati alla salvaguardia dei caratteri tipologici, costruttivi e decorativi propri dell'edilizia storica attraverso una normativa costruita in rapporto alla qualità intrinseca dell'edificio e al suo ruolo nel contesto morfologico, piuttosto che in base ad uno "stato di conservazione" che può avere un carattere del tutto contingente.

Oggetto

Il presente documento fornisce indicazioni e criteri per le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente entro la cinta dei Viali di Circonvallazione - Crevalcore Capoluogo.

INTERVENTI

In caso di demolizione delle superfetazioni il volume corrispondente non può in alcun caso essere recuperato, neppure attraverso modifiche degli allineamenti di gronda precedenti all'intervento.

Qualora siano presenti aree di pertinenza relative a più unità edilizie che appartengono a unità di intervento diverse, i progetti (eccedenti la manutenzione straordinaria) relativi a ciascuna delle unità di intervento interessate devono essere estesi anche all'area libera comune secondo le indicazioni e prescrizioni fornite nel presente testo.

CRITERI GENERALI PER GLI INTERVENTI EDILIZI

Fatte salve prescrizioni specifiche contenute nelle Norme dello strumento urbanistico generale, valgono le seguenti disposizioni per tutte le unità edilizie:

³ Nel Piano Regolatore del Castello la Circonvallazione dei Viali si configura come uno spazio omogeneo di interconnessione tra la scacchiera medievale le nuove espansioni anche se queste, in realtà, a causa delle barriere ferroviarie, si sviluppano con isolati regolari di forma rettangolare solamente a sud e ad ovest.

1. Aree e percorsi pedonali, sistemazioni stradali

1. Nelle aree pedonali sono ammesse esclusivamente sistemazioni a terra ed elementi di arredo finalizzati al passaggio e alla sosta pedonale. Sono comunque prescritti:

- pavimentazioni in cotto o in lastre di pietra;
- separazione rispetto alla carreggiata mediante scalino.

2. Sistemazioni a terra degli spazi aperti

1. Non è consentita la pavimentazione delle aree destinate ad orto o giardino, né l'uso di manto bituminoso per ricoprire le pavimentazioni esistenti in acciottolato, pietra o cotto.

2. Per le corti e le pertinenze superiori ai 50 mq, la superficie pavimentata impermeabile non può comunque superare il 50% della superficie scoperta e deve essere strettamente limitata ai passaggi di accesso pedonale. Le aree scoperte destinate al parcheggio andranno comunque pavimentate con sistemi che consentano la permeabilità della superficie interessata (macadam, pavimentazioni a griglia, ecc.).

3. Nei parchi e nei giardini, gli interventi sulle sistemazioni a terra e sulla vegetazione dovranno tendere al mantenimento o al ripristino del disegno originario; di norma le pavimentazioni dovranno essere limitate alla sola pavimentazione dei percorsi di accesso all'abitazione e agli annessi, valorizzando le visuali sugli elementi architettonici e paesistici di pregio.

4. All'interno delle unità edilizie è prescritta la conservazione delle alberature esistenti, dei portali e dei muri di recinzione e comunque di tutti gli elementi di arredo esistenti che rivestono carattere di pregio.

5. Tutte le aree risultanti da crolli parziali o totali potranno essere utilizzate a scopo edilizio solo nell'ambito di strumenti attuativi preventivi. In ogni altro caso esse vanno sistemate a verde ovvero a spazi di percorso o sosta.

6. Negli spazi a destinazione pubblica dovranno essere tutelate e valorizzate tutte le superfici a verde, in particolare con la manutenzione delle alberature esistenti e con la formazione di gruppi e filari arborei. Gli interventi di tutela e valorizzazione del verde dovranno essere realizzati nel rispetto della normativa vigente e degli strumenti di pianificazione comunale.

3. Recinzioni

1. Sono comunque prescritti la conservazione e il ripristino di tutte le recinzioni esterne in muratura intonacata o a vista.

2. Lungo i fronti strada non è ammessa l'assenza di recinzioni o la presenza di recinzioni in rete metallica.

4. Murature e rivestimenti esterni

1. Nel rispetto delle prescrizioni relative agli interventi ammessi per i singoli edifici, devono essere impiegate murature omogenee con le preesistenze. Rifacimenti di murature intonacate o a vista devono essere eseguiti con materiali omogenei al preesistente. Nel caso di muratura intonacata la tinteggiatura deve essere eseguita sulla base del campionario di colori conservato presso l'Ufficio Tecnico Comunale; sono ammesse esclusivamente pitture a calce e ai silicati. Nel caso di muratura in vista, questa deve essere eseguita con finitura a giunti lasciati "alla cappuccina".

2. Non è ammessa in nessun tipo di intervento la realizzazione di nuovi balconi o di altri elementi aggettanti (pensiline, ecc.).

3. Per le tubazioni esterne di acqua, gas, condutture elettriche e telefoniche e apparecchiature di condizionamento dell'aria è richiesta la massima cura nell'occultamento, ove possibile, di tale linee, disponendole in aderenza a cornici marcapiani o alle partiture delle facciate. E' in ogni caso richiesta la preventiva autorizzazione comunale.

5. Porte esterne

1. Negli edifici per i quali è prescritto il recupero con risanamento è prescritta la conservazione e il ripristino delle porte d'ingresso esistenti, secondo la forma, le dimensioni e i materiali esistenti, se di interesse storico, e, comunque, nel rispetto delle tradizioni costruttive locali.

2. Negli interventi che comportino l'apertura di nuove porte d'ingresso e nelle ristrutturazioni edilizie o nuove costruzioni, vanno comunque rispettate le seguenti regole:

- il rapporto tra il lato verticale e orizzontale dell'imbotte della porta deve essere compreso tra 3/2 e 2/1 purché l'altezza massima di questa non superi il filo superiore delle finestre;

- gli infissi ed i serramenti devono essere realizzati secondo i sistemi costruttivi tradizionali in legno verniciato con pitture coprenti con colori tradizionali;

- la posizione del telaio della porta deve essere a filo interno del muro ed è vietato rivestire l'imbotte;

- sistemi di chiusura permessi sono i battenti, singoli o doppi, i quali possono adottare diverse soluzioni formali unitarie, però, per le differenti unità edilizie individuate; si consigliano sistemi costruttivi semplici quali quelli relativi all'anta tamburata piana, specchiata a doghe o a tavolato;

- nel caso di quote differenti tra il pavimento dell'abitazione e la strada, il gradino non deve sporgere oltre il filo esterno del muro. Il rivestimento deve essere in pietra; sono vietati rivestimenti in mattonelle o in battuto di cemento;
- nel caso di sopraelevazione, il materiale utilizzato, deve essere di norma il legno, il ferro e il vetro;
- sono ammessi materiali e tecniche evolutive ritenuti tipologicamente congrui, su parere favorevole della CQAP, previa campionatura;

6. Vetrine e insegne

1. Nel caso di apertura di negozi al piano terra o nel caso di sistemazione dei negozi esistenti si devono rispettare le seguenti prescrizioni e raccomandazioni :
 - a) i vani ad ingresso o vetrina devono essere collocati in rapporto ai partiti architettonici delle fronti:
 - nel caso di edificio a portico la larghezza massima della vetrina o di porta d'ingresso e vetrina deve essere contenuta all'interno della campata;
 - nel caso di edificio senza portico la collocazione e la dimensione della vetrina deve, ove possibile, allinearsi agli altri elementi della facciata;
 - b) è raccomandata la separazione della vetrina dalla porta d'ingresso, facendo coincidere le loro altezze;
 - c) è raccomandata un'altezza minima dello zoccolo della vetrina di 0,60 mt da terra, tale da diminuire la dimensione del vano. E' sconsigliato l'uso di sopraelevazione a ribalta.
2. Valgono inoltre per la forma ed i materiali degli infissi e dei serramenti le seguenti prescrizioni e indicazioni:
 - gli infissi ed i serramenti devono essere realizzati secondo i sistemi costruttivi tradizionali, in legno o ferro. E' vietato l'uso dell'alluminio anodizzato e della plastica;
 - sono vietate porte vetrine a libro o a fisarmonica;
 E' consigliato l'uso di persiane in legno ripiegabili o scorrevoli.
3. Non è comunque ammessa l'installazione di serrande avvolgibili a superficie piena in qualsiasi materiale. Ove esse esistano e se ne renda necessaria la sostituzione, dovranno essere rimpiazzate con persiane o scuri in legno pieno ovvero con serrande a maglia metallica.
4. Non sono ammesse insegne a bandiera luminose se non per segnalare locali destinati a servizi pubblici. Sono ammesse insegne commerciali a bandiera purché non luminose, di materiale tradizionale e inferiori a ml.1,00.
5. Le nuove insegne commerciali dovranno essere di norma contenute all'interno della bucatina della muratura nella quale sono collocati la vetrina e l'accesso all'attività commerciale. Se questo non risultasse possibile per la limitata ampiezza della bucatina medesima, adeguatamente dimostrata con elaborati grafici e fotografie, è consentito il posizionamento delle insegne all'interno della proiezione superiore della bucatina stessa per un'altezza non superiore a ml 0,70.

7. Porte carraie

1. Gli interventi di apertura di nuove porte carraie o di sistemazione di quelle esistenti vanno realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - la larghezza massima della porta deve essere di ml 2.50;
 - l'altezza massima deve essere di ml 2.20.
2. Gli infissi ed i serramenti devono essere realizzati secondo i sistemi costruttivi tradizionali in legno o ferro. E' vietato l'uso dell'alluminio anodizzato e della plastica.
3. La posizione del telaio della porta deve essere a filo esterno del muro ed è vietato rivestire l'imbotte.
4. E' raccomandato l'uso di battenti fissati direttamente al muro tramite grappe o avvitati ad un telaio murato.
5. Nel caso di porte carraie che danno accesso a parcheggi in aree cortilive sono vietati i sistemi di chiusura come le saracinesche metalliche ed i basculanti scorrevoli o avvolgibili.
6. Nel caso di porte carraie per l'accesso ai garage è ammesso l'uso di portoncini basculanti, purché rivestiti in legno.

8. Finestre

1. Negli interventi di cui ai gradi di tutela con risanamento, qualora non sia possibile reperire adeguata documentazione circa le partiture originarie, e negli interventi di ristrutturazione, valgono le seguenti disposizioni:
 - a) al piano terra e ai piani superiori:
 - il rapporto tra il lato verticale e orizzontale della finestra deve essere compreso tra 3/2 e 2/1
 - la distanza tra le bucatine accostate almeno uguale alla larghezza di una bucatina
 - b) nel sottotetto:
 - il rapporto tra il lato verticale e orizzontale della finestra deve essere 1/2
 - la distanza tra le bucatine accostate deve essere almeno uguale alla larghezza di una bucatina

2. Valgono inoltre per la forma ed i materiali degli infissi e dei serramenti le seguenti prescrizioni e indicazioni:

- gli infissi e i serramenti devono essere realizzati in legno; sono vietate le aperture in vetrocemento;
- la posizione del telaio della finestra deve essere a filo interno del muro ed è vietato rivestire l'imbotte;
- i sistemi di apertura permessi sono quelli a doppia anta o, nel caso di finestre di ridotta dimensione, a singolo battente;
- sono vietati, nelle finestre al piano terra e ai piani superiori sul fronte strada, serramenti a bilico orizzontale o scorrevoli;
- il sistema di oscuramento, per le finestre al piano terra e ai piani superiori, deve essere costituito da scuri in tavole di legno pieno o tamburato verniciati, ancorati direttamente al muro senza la mediazione del controtelaio secondo soluzioni formali unitarie per le differenti unità immobiliari presenti nella stessa unità edilizia; è comunque vietato l'uso delle persiane avvolgibili o scorrevoli a fisarmonica;
- nelle finestre del sottotetto è vietato qualsiasi sistema di oscuramento esterno;
- è permesso l'utilizzo di protezioni in ferro verniciato solo al piano terra; queste devono essere posizionate a filo interno del muro;
- nelle porte-finestre e nelle finestre del sottotetto quando l'altezza da terra è minore ad un metro è permessa la costruzione di una balaustra. Queste devono essere a filo interno del muro e il materiale utilizzato deve essere il ferro;
- sono ammessi materiali e tecniche evolutive ritenuti tipologicamente congrui, su parere favorevole della CQAP, previa campionatura.

9. Coperture

1. Interventi di qualsiasi natura estesi all'intero edificio dovranno comportare il riassetto delle antenne radio televisive, attraverso l'installazione di impianti centralizzati con antenna unica di ricezione per ciascuno edificio.

2. I manti di copertura devono essere realizzati secondo gli andamenti e le pendenze delle preesistenze. Nei rifacimenti e nelle ricostruzioni devono essere impiegati esclusivamente coppi di cotto, essendo ammesse anche le tecniche di alleggerimento con solo manto superiore in cotto. Colmi, comignoli e abbaini devono essere realizzati con tecniche e forme comuni dell'edilizia storica di Crevalcore.

3. Gli interventi che richiedano la modifica o la ricostruzione anche parziale del manto di copertura dovranno essere realizzati secondo gli allineamenti planimetrici e altimetrici preesistenti o filologicamente determinabili..

4. E' ammessa l'utilizzazione di sottotetti per l'ampliamento o la formazione di locali abitabili e usabili, alla condizione di non modificare l'andamento o la pendenza delle falde e l'altezza dal suolo delle linee di gronda. Nel rispetto delle tutele attribuite agli edifici, per l'illuminazione di sottotetti abitabili e usabili è consentita:

- la formazione di lucernai complanari alla falda apribili o fissi, con la prescrizione di garantire l'uniformità tipologica delle aperture e la simmetria della loro collocazione in falda in posizione il più possibile lontana dallo sporto;
- la formazione di abbaini sopraelevati rispetto al piano della falda con larghezza totale esterna non superiore a m 1,20, o la formazione di terrazzini incassati, purché su falde non visibili da spazi pubblici;
- lucernai, abbaini e terrazzini dovranno comunque essere ridotti all'indispensabile per garantire i livelli minimi di illuminazione e ventilazione come da regolamento di igiene;
- i cornicioni devono essere realizzati con sporto e forme analoghe alle preesistenze e comunque secondo le forme tradizionali, ma non necessariamente con i materiali preesistenti.

5. Non è ammessa l'installazione di pannelli solari, fotovoltaici e simili sulle falde prospicienti le vie Matteotti, Roma e Cavour.