

Comune di Guastalla

VARIANTE PRG ZONA A



Dicembre 2002

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

C1

Progettisti

Arch. Edoardo Preger (coordinatore)

Il Sindaco

Arch. Enrica Dall'Ara (Piano degli spazi aperti)

Ing. Dante Neri (Disciplina particolareggiata)

L'Assessore all'Urbanistica

L'U.T.C

Adottato con Delibera di C.C.
n. del

Controdedotto

Approvato G.P.

Indice

<i>PREMESSA</i>	Pag. 4
Obiettivi e contenuti dell'incarico	
Quadro delle conoscenze	
Base informativa	
 <i>Cap. 1 LE ANALISI</i>	Pag. 7
Inquadramento urbanistico generale	
La disciplina particolareggiata	
Analisi delle attività insediate	
Circolazione e sosta. Stato attuale e di previsione	
Caratteri degli spazi urbani	
L'attuazione del piano	
 <i>Cap. 2 VALUTAZIONE DELLE CRITICITA' E DEI PUNTI DI FORZA</i>	Pag. 16
Centro storico e città	
La disciplina particolareggiata	
Equilibrio funzionale interno al C.S.	
I problemi della circolazione e della sosta	
Gli spazi aperti	
L'attuazione del piano	
 <i>Cap. 3 OBIETTIVI E INDIRIZZI PER LA VARIANTE</i>	Pag. 20
La forma della città. Sistema degli argini e dei viali	
Il sistema culturale	
La croce del Volterra	
Il sistema commerciale e direzionale	
Il sistema urbano di connessione trasversale	
Il sistema di riordino della prima corona est	
 <i>Cap. 4 LA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA</i>	Pag. 23
A1 Restauro scientifico	
A2 Restauro e risanamento conservativo tipo A	
A2 Restauro e risanamento conservativo tipo B	
A2 Restauro e risanamento conservativo tipo C	
A3 Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale.	
A3 Ristrutturazione edilizia tipo C	
Ripristino edilizio	
A4 Ristrutturazione urbanistica	
Nuovi edifici realizzati in base a Piani di Recupero	

Verde pubblico e privato

Superfetazioni

I piani di recupero

PREMESSA

Obiettivi e contenuti dell'incarico

Nella convenzione di incarico per l'adeguamento della disciplina urbanistica del centro storico di Guastalla sono stati fissati i seguenti obiettivi:

- Verificare gli equilibri funzionali del Centro Storico in termini di servizi pubblici, servizi commerciali, uffici, residenza, funzioni culturali, ricreative e turistiche, proponendo gli eventuali correttivi e individuando gli strumenti per incentivare o limitare determinate funzioni.
- Individuare in particolare il giusto equilibrio fra tutela storico - culturale degli spazi urbani del Centro, esigenze di accessibilità ai servizi e per i residenti, sostegno all' animazione commerciale, priorità alla mobilità pedonale e ciclabile.
- Definire, in coerenza con l'impianto e la logica costitutiva di Guastalla, con le sue funzioni principali e con le diverse esigenze di mobilità, le regole principali di intervento sugli spazi urbani: tipi di pavimentazione, soluzioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche, delimitazione degli spazi di sosta, elementi di arredo, tipi di illuminazione, elementi funzionali (cassonetti, isole ecologiche) e tecnologici, indirizzi per le insegne e le vetrine ecc.
- Rivedere la normativa urbanistica, nell'ottica dell'efficacia e della semplificazione, ancorando le regole di intervento alla conservazione degli elementi tipologici e strutturali dell'edificio, ma con l'obiettivo di facilitare e non di scoraggiare l'intervento privato.
- Ridefinire gli ambiti e i comparti oggetto di alterazione della morfologia urbana, o sedi di attività dismesse, individuando gli indirizzi e gli strumenti normativi per gli interventi di riqualificazione, le regole della eventuale concertazione con i proprietari e gli operatori privati interessati.
- Riesaminare il rapporto fra Centro Storico e zone circostanti, ed particolare con il Po (il problema del rialzo degli argini, la relazione con il nuovo parco fluviale, la realizzazione della rotonda nel punto di ingresso al centro).

Il Piano è quindi costituito dai seguenti capitoli:

- Adeguamento della disciplina particolareggiata, con la revisione della normativa di Piano.
- Piano generale di assetto degli spazi pubblici.
- Ridefinizione degli ambiti e dei comparti soggetti a riqualificazione urbana.
- Ridefinizione delle zone di contatto fra centro e aree esterne.

La prima fase del lavoro è stata dedicata alla ricognizione dei piani e degli studi già prodotti dall'Amministrazione Comunale a partire dal Piano del Centro Storico adottato nel 1980, alla elaborazione di informazioni desunte da banche dati già disponibili, e a indagini dirette sul campo.

L'Ufficio Tecnico di Guastalla ha messo a disposizione i documenti necessari per le analisi e ha fornito le informazioni sullo stato di attuazione del piano.

Nel mese di Marzo è stata completata la digitalizzazione del rilievo particolareggiato del centro storico eseguito nel 1987 da parte della ditta Staf, che sarà utilizzato come base di supporto per le elaborazioni progettuali. Tale documento è stato rielaborato per consentire l'applicazione di sistemi operativi GIS, con l'utilizzo di ESRI Arc View 8. Ciò ha consentito di restituire la disciplina particolareggiata delle zone A sulla aerofotogrammetria, facilitandone l'aggiornamento, e di elaborare tutte le analisi in forma digitalizzata, facilitandone la comunicazione e l'uso.

Sulla base di questi dati è stato prodotto un documento di sintesi sulle conoscenze e sulle criticità, da utilizzare come riferimento per la prima fase di consultazione.

Quadro delle conoscenze

Sono stati esaminati i seguenti documenti forniti dal comune di Guastalla:

1. Disciplina Particolareggiata delle zone A del PRG. Adottata il 22.4.1980.
2. Variante generale al PRG, adottata il 26.11.97.
3. Individuazione degli ambiti di riqualificazione urbana, 2000.
4. Indagine sull'evoluzione della rete distributiva nel Comune di Guastalla, 1998.
5. Orazio, razionalizzare il tempo – Comuni di Guastalla e Novellara, 1998.
6. Normativa comunale per la collocazione delle insegne di esercizio nel centro storico.
7. Studio e programma di metodologia generale sull'arredo urbano, 1987.
8. Piano della circolazione urbana a servizio dei portatori di handicap e delle categorie svantaggiate, 1991.
9. Piano urbano del traffico, 1995.
10. Studio per il sistema della sosta del centro urbano, 1995

Come si vede dall'elenco, dal 1980 ad oggi il comune di Guastalla ha affrontato attraverso piani e studi di settore i diversi aspetti che riguardano il centro storico:

a) La disciplina urbanistica, con la elaborazione di un piano coerente con l'obiettivo della "conservazione attiva" che è alla base della legge urbanistica regionale 47/78. L'attuazione del piano del centro storico si è sviluppata sia attraverso interventi di recupero su singole unità di intervento, che attraverso l'avvio di alcuni Piani di Recupero. Ultimamente, con l'attuazione della L.R. 19/98 sulla riqualificazione urbana, è stata adottata la delibera di individuazione degli ambiti, che costituisce il quadro di riferimento per una nuova fase di recupero e riqualificazione programmata nel centro storico.

b) Gli studi relativi al settore commerciale e all'organizzazione dei "tempi della città", che pur superati dalla recente normativa del settore, costituiscono una base conoscitiva utile per la pianificazione urbanistica e per le politiche relative al settore del commercio e dei servizi.

c) Lo studio dell'arredo urbano e la normativa per la regolamentazione delle insegne.

d) Il piano urbano del traffico e della sosta, e il piano per la circolazione dei portatori di handicap.

Questi piani e questi studi sono stati elaborati in tempi e con livelli di approfondimento diversi, e hanno avuto ovviamente finalità diverse. Vi è quindi la necessità sia di un aggiornamento che di un coordinamento fra i diversi strumenti, avendo ben presente l'integrazione stretta che esiste fra disciplina urbanistica, politiche del traffico, riqualificazione degli spazi urbani e politiche del commercio e dei servizi.

Base informativa

La base cartografica è costituita dall'aerofotogrammetria eseguita dalla ditta Staf nel 1987, con rilievo delle coperture e a quota della strada, con livello di restituzione tipico della scala 1:500. Tale rilievo è stato digitalizzato a cura della stessa ditta e consegnato nel mese di marzo.

Il rilievo è limitato alla cerchia interna dei bastioni. Pertanto si è provveduto ad inserire la situazione al contorno utilizzando la base aerofotogrammetrica del Piano Regolatore e facendo verifiche con la planimetria catastale digitalizzata. trattandosi di una rappresentazione non pienamente adeguata alle esigenze della disciplina particolareggiata e poco aggiornata, sono stati fatti controlli diretti in loco.

Su tale base sono stati inseriti i diversi tematismi della disciplina particolareggiata del 1980. Ciò ha consentito:

1. di ricostruire il piano regolatore vigente su base informatica Arc View, facilitandone la gestione;
2. di verificare le discordanze con il rilievo della Staf, al fine di adeguare il piano;
3. di avere una base disponibile sia per l'analisi urbanistica che per la rappresentazione della variante alla disciplina particolareggiata.

Per le informazioni relative alle attività presenti nel centro storico sono stati utilizzati i tabulati relativi al servizio RSU, aggiornati al gennaio 2002, distinguendo quelle presenti nel centro storico dalle altre. Una verifica delle informazioni è stata fatta con il sopralluogo diretto.

Per individuare i servizi pubblici sono state utilizzate le informazioni fornite dagli uffici e le basi informative già elaborate in studi e piani precedenti.

CAP. 1 LE ANALISI

Inquadramento urbanistico generale

Il centro di Guastalla è connotato da una struttura urbanistica storicamente molto forte, abbastanza conservata, salvo limitate manomissioni fino, grazie ad una buona disciplina urbanistica a partire dagli anni '70 e a condizioni morfologiche particolari (la presenza del Po e del Crostolo sui lati est e nord, la barriera della ferrovia a ovest). La sua dimensione importante e la presenza di servizi pubblici e commerciali di livello cittadino e sovracomunale hanno consentito di conservare il ruolo funzionale superiore del centro storico, nonostante il forte sviluppo residenziale e produttivo che ha caratterizzato anche Guastalla negli ultimi cinquant'anni.

Il tema che si pone oggi alla pianificazione urbanistica e alle politiche di settore, è come conservare l'equilibrio funzionale del centro storico, riuscendo a conciliare le funzioni residenziali, i servizi pubblici e privati e le importanti attività commerciali presenti, salvaguardando e valorizzando lo straordinario patrimonio artistico e culturale del centro storico.

Il PTCP della provincia di Reggio Emilia e la variante generale al PRG, approvata nel 1999, costituiscono il quadro di riferimento per l'assetto urbanistico generale, entro il quale collocare il ruolo funzionale del centro storico. In particolare l'assetto urbanistico del capoluogo può essere così schematizzato nei suoi elementi strutturanti (Tavola B2):

- Il polo commerciale, direzionale e di servizi del centro storico.
- L'asse attrezzato e l'ampia zona destinata ai grandi servizi di livello intercomunale (Ospedale, scuole superiori, attrezzature sportive), che separa il centro storico dallo sviluppo residenziale più recente.
- Lo sviluppo residenziale in continuità con il centro storico lungo la via Cisa, e a est dell'asse attrezzato.
- Il nuovo sviluppo industriale concentrato a sud.
- La zona agricola di tutela e di interesse paesistico posta fra il Po e il Crostolo, da una parte e il centro storico, dall'altra.

Il completamento della grande viabilità tangenziale a nord, a est e a sud del capoluogo conferma questo assetto che vede il centro storico in posizione "periferica" rispetto alla città. Ciò da una parte costituisce un elemento di salvaguardia sotto il profilo ambientale e della tutela storico – culturale del centro, in particolare della sua forma urbana. Dall'altra si corre il rischio di una perdita di capacità attrattiva del centro, per l'insediamento di nuovi poli funzionali (commerciali, ricreativi e di servizio) in prossimità delle nuove arterie e delle nuove aree residenziali e produttive.

Vi è quindi la necessità di mantenere un delicato punto di equilibrio anche nell'assetto generale della città, esercitando da una parte un controllo sulle nuove funzioni, e dall'altra favorendo un livello di accessibilità ai servizi del centro, che garantisca la vita delle attività in centro, ma che sia nello stesso tempo sostenibile rispetto all'obiettivo primario di tutela culturale e ambientale del tessuto storico.

La disciplina particolareggiata

E' stata ridisegnata in forma digitalizzata la disciplina particolareggiata della zona A, come risulta dopo l'approvazione regionale del 1982.

Sono stati inseriti i piani di recupero già approvati e in parte realizzati dopo l'approvazione del piano, riportando le relative previsioni, in parte in variante al piano stesso. Sono complessivamente dieci piani a cui è stata data una nuova numerazione progressiva.

Ad essi si aggiungono tre piani di recupero in via di approvazione o ancora da avviare:

- I comparti ex- Macello ed ENEL, di cui è stato già adottato il Piano.
- L' area attualmente occupata dal complesso Don Bosco.
- La piazza della Repubblica.

Sono anche inseriti i maggiori progetti di opere pubbliche realizzati o comunque già previsti: in particolare la nuova via degli argini e i nuovi parcheggi. Tali elaborati sono depositati a parte presso gli uffici competenti.

Questo lavoro di aggiornamento ha permesso consente di procedere all'adeguamento della disciplina particolareggiata.

Di seguito viene fornito un quadro delle unità edilizie classificate dalla disciplina particolareggiata della zona A, come prevista dal Piano vigente e dalle varianti successive.

tipologia d'intervento	n° unità edilizie	n° unità edilizie %	area mq	area %
Restauro scientifico	12	2%	7526	4%
Restauro conservativo	43	8%	20998	12%
Risanamento conservativo	119	21%	39950	24%
Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale	191	34%	40539	24%
Ristrutturazione edilizia	140	25%	42948	26%
Ristrutturazione urbanistica	12	2%	8822	5%
Ripristino edilizio	3	1%	1106	1%
Demolizione senza ricostruzione	8	1%	2588	2%
Nuovi edifici approvati o realizzati attraverso PdR	29	5%	3809	2%
totale	557	100%	168285	100%

Come si può vedere, gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono solo il 31% del totale (40% in termini di superficie), mentre il numero maggiore riguarda le unità destinate a ristrutturazione con vincolo parziale.

Analisi delle attività insediate

E' stata elaborata una carta delle attività presenti nel centro storico, suddivise secondo la seguente classificazione:

- a) Servizi pubblici e collettivi
 - Servizi scolastici
 - Servizi socio – sanitari
 - Servizi socio - assistenziali
 - Servizi della pubblica amministrazione e gestori di reti
 - Parchi e giardini pubblici
 - Servizi religiosi
 - Servizi culturali
 - Servizi socio – ricreativi
 - Associazioni politiche e sindacali
- b) Servizi privati
 - Banche e agenzie di assicurazione
 - Studi medici e di cura della persona
 - Uffici in genere
- c) Attività commerciali
 - Negozi alimentari
 - Altri negozi
 - Esposizioni
- d) Pubblici esercizi
 - Ristoranti, trattorie, tavole calde
 - Bar

- Alberghi
 - Attività artigianali alimentari (gelaterie, pasta fresca, pizza da asporto)
- e) Altre attività
- Commerciale all'ingrosso
 - Laboratori artigianali e officine
 - Attività industriali

La tavola B3 riporta analiticamente tutte le attività insediate, raggruppate nelle diverse categorie; la tavola B4 individua i servizi pubblici e collettivi con le relative aree di pertinenza; la tavola B5 costituisce una interpretazione di sintesi dei sistemi del commercio, dei servizi privati e dei maggiori poli di servizio pubblico.

La tabella 1 riporta le attività raggruppate per categoria e per via: come si vede, le 405 attività censite sono ubicate per il 77% nel nucleo centrale (le zone 1 – 6 individuate dal PUT). Se prendiamo solo le attività commerciali, i pubblici esercizi e i servizi pubblici e collettivi, tale percentuale supera l'83%; mentre viceversa le attività artigianali e commerciali all'ingrosso ubicate nella prima cerchia (zone 7 – 26) sono prevalenti, con il 57% delle attività insediate.

Tab. 1 Attività del nucleo centrale e totali

Via/piazza	Servizi pubblici		Commercio		Pubbl. eserc.		uffici banche		laboratori comm. Ingr. industrie		TOTALE	
	(11 12)	%	21 61 62	%	(32 63 64 65)	%	(41 42)	%	(22 51 52)	%		%
V. Gonzaga	5	27,8%	48	35,0%	9	22,0%	26	17,2%	2	3,2%	90	22,2%
Largo dei Mille			20	14,6%	1	2,4%	1	0,7%	2	3,2%	24	6,0%
C. G. Prampolini			9	6,6%	3	7,3%	11	7,3%	1	1,6%	24	6,0%
Gall. Gonzaga	2	11,1%	4	2,9%			8	5,3%	1	1,6%	15	3,8%
C. G. Garibaldi	1	5,6%			4	9,8%	5	3,3%	3	4,8%	13	3,3%
V. G. Passerini	1	5,6%	5	3,6%	1	2,4%	5	3,3%			12	3,0%
V. Quattro Novembre			1	0,7%			9	6,0%	2	3,2%	12	3,0%
V. C. Beccaria			1	0,7%			10	6,6%			11	2,7%
P. G. Mazzini	1	5,6%	8	5,8%	1	2,4%	1	0,7%			11	2,7%
Largo A. Gramsci	1	5,6%	2	1,5%	3	7,3%	4	2,6%			10	2,5%
V. G. Secchi Ronchi			1	0,7%			5	3,3%	4	6,3%	10	2,5%
P. Repubblica			2	1,5%	1		5	3,3%			8	2,0%
V. Cesarea			2	1,5%			5	3,3%	1	1,6%	8	2,0%
P. Martiri Patrioti			5	3,6%	3	7,3%					8	2,0%
V. G. Verdi					2	4,9%	1	0,7%	4	6,3%	7	1,7%
V. S. Ferdinando			1	0,7%	1	2,4%	3	2,0%	1	1,6%	6	1,5%
P. G. Matteotti	1	5,6%			1	2,4%	4	2,6%			6	1,5%
V. Volturmo			1	0,7%			5	3,3%			6	1,5%
V. Pisacane			1				3	2,0%	1	1,6%	5	1,2%
V. A. Pegolotti	1	5,6%			2	4,9%			2	3,2%	5	1,3%
P- Vittorio Veneto	1	5,6%	1	0,7%			1	0,7%	1	1,6%	4	1,0%
P. G. Marconi	1	5,6%			1	2,4%	1	0,7%			3	0,8%
V. Mentana			2	1,5%			1	0,7%			3	0,7%
V. E. Curiel							1	0,7%	1	1,6%	2	0,5%
V. L. Spallanzani					1	2,4%	1	0,7%			2	0,5%
V. Legnara							2	1,3%			2	0,5%
V. N. Bixio							2	1,3%			2	0,5%
V. C. Cavour							1	0,7%			1	0,2%
P. G. Garibaldi									1	1,6%	1	0,2%
P. Primo Maggio			1	0,7%							1	0,2%
TOTALE NUCLEO CENTRALE (Zone 1 - 6)	15	83,3%	115	83,9%	34	82,9%	121	80,1%	27	42,9%	312	77,0%
TOTALE PRIMA CERCHIA (Zone 7-26)	3	16,7%	22	16,1%	7	17,1%	30	19,9%	36	57,1%	93	23,0%
TOTALE CENTRO STORICO	18	100,0%	137	100,0%	41	100,0%	151	100,0%	63	100,0%	405	100,0%

Ma anche all'interno del nucleo centrale esiste una forte specializzazione su poche vie centrali, mentre la gran parte delle altre mantiene un carattere quasi esclusivamente residenziale. In particolare via Gonzaga (assieme alla galleria, a Largo dei Mille e a Largo Gramsci) e via Prampolini costituiscono il luogo primario dell'animazione commerciale e dei servizi diffusi. In queste vie sono presenti 163 attività e servizi, pari al 39% del totale del centro storico. Tale concentrazione si accentua ancora se ci limitiamo alle attività commerciali e ai pubblici esercizi: sono 100 su un totale di 178, pari al 56%.

Il sistema dei servizi privati e degli uffici si sovrappone a quello commerciale, ma con un carattere più diffuso: il 33% si concentra nelle due vie centrali, ma un numero altrettanto grande di uffici e servizi è distribuito sulle vie Garibaldi, Passerini, Beccaria, Quattro Novembre, Secchi Ronchi, Cesarea, Volturmo, e sulle piazze Matteotti e della Repubblica.

La prima cerchia si caratterizza soprattutto per la presenza di laboratori artigiani, officine e attività commerciali all'ingrosso, che rappresentano il 57% del totale del centro storico. In via Circonvallazione, via Cisa e via Zibordi si concentrano gran parte delle attività, legate ovviamente al traffico di passaggio. (vedi tab. 2)

Tab. 2 Attività della prima cerchia e totali

Via/piazza	Servizi pubblici socio assistenz. culturali, assoc.	Commercio	Pubbl. eserc.	uffici banche studi medici	laboratori comm. Ingr. industrie	%	TOTALE	%
	(11 12)	(21 61 62)	(32 63 64 65)	(41 42)	(22 51 52)			
TOTALE NUCLEO CENTRALE (Zone 1 - 6)	15	115	34	121	27		312	
V. Circonvallazione		9	2	3	11	17,5%	25	6,2%
V. Cisa		6	1	7	3	4,8%	17	4,2%
V. G. Zibordi		1	2	4	8	12,7%	15	3,7%
V. R. Ruggeri		1	1	3	2	3,2%	7	1,7%
V. U. Foscolo		2			5	7,9%	7	1,7%
V. G. Pascoli				5			5	1,2%
V. F. Turati				2	2	3,2%	4	1,0%
V. De Amicis		1			3	4,8%	4	1,0%
V. Piave	2			1			1	0,2%
V. Spalti				1	2	3,2%	3	0,7%
V. della Fabbrica				2			2	0,5%
V. A. Sichel		2					2	0,5%
V. Don G. Minzoni				1			1	0,2%
TOTALE PRIMA CERCHIA (Zone 7-26)	2	22	6	29	36	57,1%	93	23,0%
TOTALE CENTRO STORICO	18	137	41	151	63	100,0%	405	100,0%

Il sistema commerciale del centro storico, pur costituendo ancora la parte prevalente e attrattiva del sistema commerciale comunale, ha subito una perdita nel numero degli esercizi. Nel nucleo centrale tale perdita, analizzata per via (tab 3), ammonta all' 8%, e si concentra soprattutto in via Gonzaga (- 17%), con la chiusura di 8 negozi.

Tab 3 Evoluzione delle attività commerciali dal 1998 al 2002 nel nucleo centrale

Via/piazza	Commercio 2002	Commercio 1998	
(21 61 62)			
V. Gonzaga	48	56	-8
Largo dei Mille	20	18	2
C. G. Prampolini	9	12	-3
Gall. Gonzaga	4	4	
C. G. Garibaldi		3	-3
V. G. Passerini	5	7	-2
V. Quattro Novembre	1		1
V. C. Beccaria	1	2	-1
P. G. Mazzini	8	6	2
Largo A. Gramsci	2	1	1
V. G. Secchi Ronchi	1	1	
P. Repubblica	2	1	1
V. Cesarea	2	3	-1
P. Martiri Patrioti	5	5	
V. G. Verdi			
V. S. Ferdinando	1		1
P. G. Matteotti		1	-1
V. Volturno	1	1	
V. Pisacane	1		1
V. A. Pegolotti			
P- Vittorio Veneto	1		1
P. G. Marconi		1	-1
V. Mentana	2	2	
V. E. Curiel			
V. L. Spallanzani			
V. Legnara			
V. N. Bixio			
V. C. Cavour			
P. G. Garibaldi			
P. Primo Maggio	1	1	
TOTALE NUCLEO	115	125	-10
CENTRALE			
(Zone 1 - 6)			

Questo dato va messo in relazione con l'evoluzione generale del sistema del commercio (apertura di nuove strutture moderne di vendita esterne) ma anche alla probabile concorrenza di altre funzioni nella zona più centrale e pregiata del centro. In particolare la presenza delle banche appare rilevante, con la presenza di fronti continui molto estesi, che interrompono la continuità commerciale delle vetrine.

Il sistema dei servizi pubblici e collettivi è distribuito in modo più omogeneo nel nucleo centrale e presenta due particolarità:

- la concentrazione delle scuole in via De Amicis
- una presenza prevalente delle istituzioni culturali (biblioteche, teatro, museo) nella zona di via Garibaldi.

Le chiese sono distribuite in modo più omogeneo nel tessuto storico, mentre altre attrezzature rilevanti (socio – sanitarie e assistenziali, socio ricreative ecc.) costituiscono elementi che completano la consistente dotazione di attrezzature del centro storico.

Schematizzando, il sistema funzionale del centro di Guastalla si può rappresentare come sovrapposizione di due sistemi:

- quello commerciale e dei servizi privati, concentrato sull'asse di via Gonzaga – Piazza della Repubblica
- quello dei servizi pubblici e collettivi distribuito su tutto il nucleo centrale.

Volendo individuare i poli di attrazione nel centro storico, se ne possono indicare sei:

- a) Il polo commerciale e direzionale – Via Gonzaga, via Prampolini, piazza della Repubblica più alcune vie adiacenti.
- b) Il polo amministrativo – Piazza Mazzini
- c) Il polo scolastico – Via De Amicis
- d) Il polo socio sanitario – Piazza Matteotti
- e) Il polo culturale – Via Garibaldi
- f) Il polo socio – ricreativo Don Bosco.

Circolazione e sosta. Stato attuale e di previsione

Le problematiche maggiori riguardano l'organizzazione della sosta, mentre la circolazione riguarda soprattutto i residenti e la possibilità di accedere ai parcheggi e ai servizi del centro, in particolare quelli scolastici e socio – sanitari.

Per quanto riguarda la sosta, le analisi effettuate per la elaborazione del PUT (1995) evidenziano una situazione non particolarmente critica: il coefficiente di occupazione medio raggiunge lo 0,67 con punte di saturazione in sei dei settori (in particolare nelle aree vicine al polo scolastico e attorno a piazza Repubblica). In particolari momenti, come nella mattina di mercato del mercoledì, il coefficiente di occupazione sale a 0,76, e la saturazione dei posti si estende ad altri settori del centro.

D'altra parte su 1780 posti auto censiti, quasi il 92% sono liberi. In pratica, tolta la zona a traffico limitato di via Gonzaga, e la sosta regolata o a pagamento di Piazza Mazzini e via Prampolini, tutte le altre strade e piazze sono a sosta libera. E non stupisce quindi il fatto che il coefficiente di occupazione dei posti a pagamento di piazza Mazzini non supera, nelle ore del mattino, il 46%.

Questa ampia disponibilità di posti auto liberi su strada scoraggia anche l'interesse all'acquisto o all'affitto di posti in struttura, come dimostrato dallo scarso ritorno nell'indagine rivolta a 2000 residenti e operatori del centro (solo 106 dichiarazioni di interesse)

L'indagine origine – destinazione degli spostamenti, realizzata attraverso interviste dirette, dimostra che il 60% dell' intero traffico nell'area centrale è attratto dalle sei zone del nucleo interno, attorno a via Gonzaga. Il lavoro è la prima motivazione dello spostamento (36% pendolare e 13% occasionale), segue il commercio (10,5%), i servizi socio – sanitari (6%), le scuole (6%) e la casa (6%).

Nel complesso, a fronte di una offerta di sosta di 1.780 posti auto, la domanda potenziale dei non residenti è di 848 posti (di cui due terzi di sosta lunga), ed è concentrata per l' 84% nel nucleo centrale. La domanda dei residenti (il 36% del totale delle auto dei residenti che sosta durante il giorno) è invece limitata a 160 posti, di cui 98 nel nucleo centrale (vedi tab. 4).

Tab 4 Bilancio della sosta nell'area centrale (fonte PUT)

Zone PUT	Offerta P.A.	Domanda dei non residenti			Domanda dei residenti	Bilancio
		> 3 ore	< 3 ore	Totale		
1 - 10	848	457	254	711	98	+ 39
11 - 26	932	97	40	137	62	+ 733
Totale	1.780	554	294	848	160	+ 772

Nel nucleo centrale il deficit maggiore riguarda le zone 2, 4, 10. Se si trasferisse all'esterno la sosta dei pendolari, la capacità del centro storico sarebbe già ampiamente sufficiente, con un bilancio positivo di circa 500 posti auto.

Il progetto del PUT ha previsto due fasi di attuazione (vedi tav. B7).

Nella prima viene ampliata la Z.T.L. nell'area delle scuole, vengono modificati alcuni sensi di circolazione e prevista una riduzione di 286 posti auto, portando a 373 i posti auto a pagamento e a 111 quelli regolati a disco orario. Tre nuovi parcheggi a sosta libera per un totale di 235 posti auto, collocati ai bordi della prima cerchia sono destinati alla sosta dei pendolari, e si aggiungono ai 141 posti già disponibili.

Nella seconda, la Z.T.L. viene ampliata a piazza della Repubblica (dove è previsto un parcheggio interrato), nella zona dell'ex ospedale e in piazza Mazzini. Una ulteriore ipotesi di ampliamento riguarda l'intera area del polo scolastico. Si prevede la eliminazione di 764 posti auto (di cui 486 nel nucleo centrale), portando i posti auto a pagamento su strada a 393 (rispetto agli attuali 61) ed eliminando i posti con disco orario. I nuovi parcheggi pubblici in struttura previsti sono:

- 3 parcheggi nel nucleo centrale per 229 posti auto (via Beccaria, Piazza della Repubblica, via Trento), per la sosta a breve a pagamento.
- 5 parcheggi nella corona esterna e ai bordi del centro storico per 280 posti (Ex – Cantinone, due in strade lungo l'argine, via Castagnoli, Stazione – piscina) per la sosta libera.

Sono inoltre previsti 3 parcheggi in struttura riservati ai residenti per 85 posti auto nel nucleo centrale.

In definitiva, le scelte di fondo relative alla sosta previste dal PUT sono:

- a) Consentire la sosta solo a pagamento nel nucleo centrale, con parcheggi in struttura, e posti auto riservati (ma non assegnati) ai residenti con contrassegno.
- b) Prevedere un limitato numero di spazi nella Z.T.L. riservati a residenti e operatori commerciali.

Caratteri degli spazi urbani

Rimandando alla relazione illustrativa e alle schede tecniche allegate del Piano degli spazi aperti, si riportano qui in sintesi le principali caratteristiche degli spazi pubblici aperti del centro storico.

Nella tavola B8 sono rappresentate le diverse tipologie di pavimentazione delle strade e dei marciapiedi. Anche in questo caso la tipologia prevalente è costituita da una pavimentazione recente in asfalto, con marciapiedi in cemento di ridotta dimensione (60 – 80 cm) rialzati di 5 – 10 cm dal piano stradale. In gran parte delle strade permane sotto lo strato di asfalto il vecchio acciottolato.

Le vie principali sono invece, almeno in parte, pavimentate con materiali diversi: il porfido a cubetti in via Gonzaga e in piazza Matteotti, l'acciottolato in via Garibaldi, piazza mazzini e un tratto di via Prampolini e di via Carducci (entrambi di recente realizzazione). Piazza Mazzini è caratterizzata, nella sua parte centrale da una pavimentazione in grandi lastre di pietra.

I marciapiedi sono di tipologia molto diversificata: oltre al tipo prevalente in cemento, ci sono marciapiedi in cotto, in mattoni a coltello (pochi tratti residui), in porfido ad opus incertum o a correre, in porfido a cubetti, in betonella ecc. Spesso nella stessa via la pavimentazione dei marciapiedi cambia anche diverse volte.

La tavola B9 riporta le principali tipologie di illuminazione. Gran parte delle vie e delle piazze sono illuminate con apparecchi illuminanti a parete, in lamiera zincata, di fattura modesta e poco adeguati al contesto storico.

Le tavole D interpretano il sistema degli spazi aperti, individuando i tracciati storici e i principali assi prospettici della "città storica pianificata", i parchi, le piazze, il sistema dei viali e gli spazi pertinenziali di uso collettivo.

Tali sistemi rappresentano la valenza più forte dell'impianto urbano di Guastalla, assieme alle sue emergenze monumentali. Deve essere valorizzato il sistema di continuità funzionale e percettiva che unisce gli assi prospettici interni, le piazze, le grandi attrezzature, il verde interno i viali alberati e la zona degli argini.

L'attuazione del piano

Nella tavola B10 sono stati riportati i comparti individuati per la formazione del programma di riqualificazione urbana ai sensi della L.R. 19/98. Nella stessa tavola sono indicati i principali interventi in corso, e gli edifici che appaiono in condizioni di degrado.

Risulta il quadro di un centro storico con fenomeni limitati di degrado, peraltro non particolarmente concentrato. In tre zone il degrado appare più consistente:

- in via Garibaldi all'altezza di piazza Mazzini e in via De Amicis
- in via IV Novembre, angolo via Verdi
- in via Mentana

Gli edifici in degrado sono quasi tutti ricompresi nell' ampio perimetro del Piano di Recupero corrispondente alla "Croce del Volterra", il cui obiettivo non è indicato negli elaborati del PRU, ma si intuisce che abbia soprattutto valenze di carattere storico – culturale.

Anche gli interventi in corso sono abbastanza diffusi, e rispondono a logiche tipiche della disciplina particolareggiata piuttosto che ad interventi pianificati di livello superiore.

Tre grandi cantieri caratterizzano in questa fase l'attività edilizia nel centro storico:

- L'intervento di recupero di Palazzo Gonzaga, che è senz'altro il più importante (comparto 2).
- L'intervento della Cassa di Risparmio in via Passerini (comparto 3b)
- L'intervento privato in via De Amicis, fuori da comparti PRU.

I comparti perimetrati e destinati a PRU rispondono ad obiettivi diversi:

- a) *La riqualificazione ambientale*, nei comparti 4 (Parco di S. Ferdinando), 5 (Piazza Martiri Patrioti) in parte già riqualificata e in cui si propone la realizzazione di un parcheggio interrato, 7/a (Piazza Matteotti) e 7/b (Piazza Garibaldi), 8 (Via Trento) con la realizzazione di un parco pubblico.
- b) *Il restauro e in parte il riuso* a funzioni collettive di grandi edifici storici e delle loro aree di pertinenza nei comparti 2 (Palazzo Gonzaga) e 6 (Ex convento delle Agostiniane).
- c) *La ristrutturazione urbanistica* di due comparti oggi occupati da edifici o attività incongrue:
 - il comparto 1, composta dalle ex trancerie, dall' ex macello, e dalla sede dell' ENEL, già oggetto di uno studio di fattibilità;
 - il comparto 3/a di Piazza della Repubblica.

Mentre la riqualificazione ambientale ed il restauro dei due edifici monumentali costituiscono interventi certamente rilevanti e delicati, ma del tutto coerenti con gli obiettivi di recupero conservativo già previsti dal Piano, la ristrutturazione urbanistica dei due comparti affronta temi complessi e difficili sia per la definizione architettonica e urbanistica del progetto, che per le nuove destinazioni d'uso da prevedere.

Non compare in questa delimitazione il grande comparto di recupero S. Carlo / Ex – Caserma dei Vigili del Fuoco, che costituisce uno dei maggiori programmi di riqualificazione urbana programmati di recente a Guastalla, e l'altrettanto importante comparto Don Bosco, compreso nel più ampio ambito di recupero della Croce del Volterra.

Va rilevato che l'individuazione di questi ambiti di PRU non coincide pienamente con i comparti assoggettati a Piano di Recupero dal Piano del Centro Storico.

CAP. 2 VALUTAZIONE DELLE CRITICITA' E DEI PUNTI DI FORZA

Centro storico e città

La posizione “decentrata” del C.S. da una parte ha costituito una delle condizioni di salvaguardia del patrimonio storico. Dall'altra costituisce un rischio, in termini di “perdita di attrattività” a favore di altre zone di sviluppo recente, più accessibili perché vicine ai nuovi assi di viabilità e meglio attrezzate in termini di poli commerciali, di servizio e per il tempo libero:

Vi è dunque un problema delicato di equilibrio funzionale a livello urbano, se vogliamo mantenere il ruolo di polo primario di servizio fin qui esercitato dal C.S., pur perseguendo e sviluppando le politiche di protezione già in atto.

La disciplina particolareggiata

La sovrapposizione del piano vigente con il rilievo aerofotogrammetrico della Staf consente di adeguare il piano allo stato reale di fatto. La verifica da parte degli uffici ha consentito anche di inserire nel piano tutti gli strumenti attuativi approvati nel corso dei 20 anni di gestione, a volte in variante.

Va in particolare adeguata la normativa, eliminando incoerenze con la parte grafica del Piano, e va attuata una revisione per facilitare la gestione attuativa del piano.

Ci sono dei piani di recupero, individuati nel piano, che devono essere verificati negli obiettivi e negli strumenti. Un caso è quello di via Ruggeri, sull'area oggi occupata da un magazzino commerciale, che dovrebbe anche essere esteso al garage privato adiacente.

Per quanto riguarda il perimetro della zona A, che si prolunga verso S. Giorgio lungo Via Cappuccini, e fino a Pieve, si dovrà valutare, secondo le indicazioni degli uffici, la possibilità di garantire la salvaguardia di edifici storici, delle ville e dei parchi di pertinenza, attraverso una normativa che consenta di rispondere a piccole esigenze di ampliamento di altri edifici recenti inclusi nella perimetrazione, pur essendo privi di qualsiasi interesse storico o architettonico.

Equilibrio funzionale interno al C.S.

Fra il 1998 e il 2002 il centro ha perduto l'8% dei suoi esercizi commerciali. Via Gonzaga, in particolare, ne ha perduti il 17%, con la chiusura di 8 negozi. Questo calo può essere così interpretato:

- da una evoluzione “naturale” del sistema commerciale, con la fuoriuscita di esercizi non coerenti con i vincoli del centro (di natura edilizia, per la difficoltà ad ampliare gli spazi, e per il problema dell'accessibilità nei casi in cui è vitale arrivare al negozio in auto);
- dalla inevitabile concorrenza di strutture di vendita esterne, moderne e più grandi;
- dalla concorrenza di attività più ricche, come banche e assicurazioni, in grado di sostenere (o di determinare) i valori immobiliari più alti presenti nelle vie più centrali (un fenomeno che ha già portato in passato alla marginalizzazione delle attività artigiane, oggi presenti solo nella prima cerchia, per la concorrenza delle attività commerciali).

Sulla prima causa non ci sono molti rimedi, a meno di non pensare ad una disciplina edilizia e del traffico molto permissiva, che non si ritiene accettabile. In generale appare inevitabile, e neppure negativa, una trasformazione interna al settore commerciale, sostituendo negozi che si trasferiscono all'esterno del centro storico perché hanno bisogno di spazi ampi e di facile accesso, con altre attività commerciali, di artigianato artistico o pubblici esercizi. L'unico limite, su cui non è facile intervenire, è la possibile perdita di varietà in quello che si deve concepire come un grande centro commerciale integrato.

Sulla seconda causa di crisi si può intervenire solo con la pianificazione generale, avendo però ben presente che la razionalizzazione del sistema commerciale è un fenomeno inevitabile, già in atto da tempo, specie nei settori dell'alimentare e delle grandi superfici di vendita (mobili, ferramenta, grandi magazzini di calzature e abbigliamento, auto, elettrodomestici ecc.). Il problema non è quindi limitare la razionalizzazione, ma quello di consolidare lo sviluppo del centro storico come centro commerciale qualificato a livello provinciale per lo shopping, arricchendo la sua offerta a livello culturale e ricreativo, come già sta avvenendo.

Sulla terza causa, forse la più pericolosa, si può invece intervenire con la normativa, escludendo la possibilità di inserire, almeno nelle aree più centrali, nuove banche o assicurazioni. La motivazione è che si interrompe la continuità commerciale, e quindi l'attrattività complessiva del centro commerciale. In altre esperienze questa norma ha impedito l'insediamento di nuove banche nel centro storico, favorendo invece lo sviluppo delle attività commerciali, con ottimi risultati in termini di vitalità dell'offerta e di continuità e integrazione del centro commerciale.

Un secondo aspetto che emerge a livello di sistema commerciale, dei pubblici esercizi e dei servizi, è la sua concentrazione: l'83% delle attività è collocata nel nucleo centrale, 100 dei 178 negozi del centro sono in via Gonzaga/largo dei Mille/largo Gramsci, e in via Prampolini. Lo stesso mercato e le fiere sono ubicate nelle vie e piazze centrali. Non è un fatto negativo, anche se certamente sarebbe auspicabile uno sviluppo anche su altri itinerari, come via Garibaldi, possibilmente coerente con la sua forte caratterizzazione culturale.

Comunque la presenza di uffici e servizi privati appare più diffusa e integrata con le altre funzioni residenziali e di servizio. E soprattutto sono meglio distribuiti nel centro storico i servizi pubblici, dove si riconoscono bene delle polarità:

- il polo scolastico in via De Amicis
- il polo culturale in via Garibaldi (e in futuro in palazzo Gonzaga)
- il polo socio – sanitario in piazza Matteotti (pur con il trasferimento di servizi all'ospedale)
- il polo amministrativo in piazza Mazzini
- il polo socio – ricreativo in via Pegolotti (Don Bosco).

Queste presenze vanno rafforzate. E soprattutto va mantenuta e difesa la polifunzionalità del centro, per garantirne in futuro la vitalità e l'attrattività. In particolare è necessario mantenere nel centro la direzionalità pubblica, limitandone per quanto possibile il decentramento di servizi.

I problemi della circolazione e della sosta

Il tema è strettamente legato al precedente. La situazione evidenziata dal piano del traffico non è critica per quanto riguarda la sosta, con un coefficiente medio di occupazione dei posti del 67% nell'ora di punta, nonostante che il 92% dei posti disponibili siano privi di qualsiasi regolamentazione (tariffazione o disco orario). Lo conferma il basso utilizzo dei posti a pagamento di piazza Mazzini (46%).

Appaiono adeguate le politiche sulla sosta proposte dal PUT, che puntano a trasferire nei parcheggi gratuiti ai bordi la sosta dei pendolari, riservando la sosta nel nucleo centrale per i residenti con contrassegno e per la sosta breve a pagamento degli utenti esterni.

Lo sviluppo del progetto dovrà specificare meglio le possibilità di sosta riservata (residenti e servizi di pubblica utilità, carico e scarico merci) sugli itinerari di maggiore importanza commerciale, turistica e culturale, anche in coerenza con il piano degli spazi pubblici.

Vanno inoltre verificate alcune proposte puntuali di parcheggio, come quella in piazza Martiri Parioti, proposta con l'individuazione degli ambiti di riqualificazione.

Per quanto riguarda la circolazione, la proposta di estensione della ZTL deve essere strettamente legata al piano degli spazi pubblici. Il progetto in corso per la sistemazione di via Argine Po, a completamento della circonvallazione a Ovest, fra via Zibordi e via Foscolo, se da una parte risolve la circolazione in questo settore della città, e consente un ampliamento delle aree centrali protette dal traffico, va dall'altra armonizzato con il progetto del un parco degli argini, inteso come elemento di valorizzazione della forma ancora riconoscibile della città nell'area di contatto fra la città e la zona fluviale.

Gli spazi aperti

Il Piano degli spazi aperti deve prima di tutto "riconoscere" la struttura principale del sistema viario, sotto il profilo storico – culturale e sotto quello funzionale e di fruizione. Sovrapponendo il sistema del commercio e dei servizi con la lettura storica dell'impianto urbanistico di Guastalla, si possono indicare i tracciati e gli itinerari principali da valorizzare attraverso un piano unitario di trattamento delle pavimentazioni, dell'illuminazione e della segnaletica.

Si individuano, a livello di strade e piazze, i seguenti elementi principali:

- Via Gonzaga
- Piazza della Repubblica
- Via Spallanzani
- Piazza Matteotti
- Via Garibaldi
- Piazza Mazzini
- Croce del Volterra
- Via Verdi – Trieste

A livello di relazioni fra il nucleo centrale, la prima cerchia e la città, hanno grande importanza i viali:

- Via Sichel
- Via Mentana
- Viale Ruggeri
- Via Don Minzoni
- Via Sergente Bacchiavini

Completano il Piano gli spazi verdi e fruibili già esistenti, da riqualificare (Piazza Martiri Patrioti, Piazza Garibaldi) o previsti (Parco degli argini, Parco di via Trento), senza dimenticare gli importanti spazi di pertinenza di attrezzature pubbliche, a cominciare da Palazzo Gonzaga, e alcuni percorsi storici attorno a via Garibaldi, che possono essere recuperati.

L'analisi ha evidenziato, rispetto a questa possibile classificazione, da una parte l'ampia varietà delle pavimentazioni esistenti, dall'altra la povertà del sistema di illuminazione pubblica.

Senza volere in alcun modo uniformare e ridurre la ricchezza e la varietà degli spazi pubblici, il piano dovrà comunque tendere a dare ordine e a rendere più facilmente riconoscibili i diversi sistemi che caratterizzano l'impianto urbanistico di Guastalla, e a garantire la continuità dei percorsi, a partire dai punti di arrivo a Guastalla (parcheggi e stazione).

L'attuazione del piano

La più recente strumentazione di cui il comune si è dotato per governare i maggiori interventi nel centro storico, è l'individuazione degli ambiti di riqualificazione urbana, ai sensi della L.R. 19/98

Essa risponde, schematizzando, a tre obiettivi:

a) *di riqualificazione ambientale* (Parco S. Ferdinando, le piazza Martiri Patrioti, Matteotti e Garibaldi, il parco di Via Trento).

b) *di restauro e riuso di edifici monumentali* (Palazzo Gonzaga ed ex convento delle Agostiniane).

c) *di ristrutturazione urbanistica di grandi comparti* (ex trancerie, ex macello ed Enel; Piazza della Repubblica, S. Carlo / ex Caserma VV.FF.).

I primi due obiettivi sono facilmente condivisibili e richiedono solo una attenta e corretta progettazione: in particolare occorre valutare a fondo la compatibilità dei parcheggi previsti in adiacenza a Palazzo Gonzaga, in via Trento e in piazza Martiri Patrioti.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica previsti nel comparto "ex – macello / Enel" possono invece comportare interventi molto delicati per gli equilibri urbanistici e funzionali del centro storico.

Mentre non sono in discussione servizi pubblici come il nido o la scuola di musica, o la possibilità di insediare un nuovo albergo, l'inserimento di nuove funzioni private vanno attentamente calibrate in base all'equilibrio funzionale del centro storico.

Piazza della Repubblica ed il comparto S. Carlo / ex – Caserma dei VV.FF. pongono invece delicati problemi di interpretazione della morfologia urbana in due aree di grande interesse, nel cuore del centro e nel contatto con il parco degli argini.

Infine il grande piano di recupero denominato “Croce del Volterra” non appare sufficientemente motivato sotto il profilo operativo, anche alla luce di condizioni di degrado molto contenute e distribuite in luoghi diversi, che l’analisi ha evidenziato e che non giustificano interventi di questo tipo, quanto piuttosto una disciplina flessibile ed eventualmente incentivi mirati.

CAP. 3 OBIETTIVI E INDIRIZZI PER LA VARIANTE

Dalle analisi dello stato di fatto e dalla valutazione delle criticità e dei punti di forza, emergono alcuni obiettivi generali che possono così essere sintetizzati:

- 1) Recuperare e valorizzare la forma storica della città.
- 2) Riconoscere e consolidare i sistemi storico – culturali dell'antico Argine della Cerchia e della Croce del Volterra.
- 3) Tutelare e consolidare il sistema storico – commerciale di via Gonzaga.
- 4) Creare un sistema di connessione urbana est – ovest fra le grandi attrezzature oltre la ferrovia, il centro, il sistema delle piazze e del verde, il parco degli argini a ovest.
- 5) Riordinare la prima corona est, dando continuità e coerenza agli interventi di riqualificazione e trasformazione programmati.

I primi tre obiettivi riguardano politiche di tutela, conservazione e recupero architettonico e funzionale di immobili, di infrastrutture e di spazi urbani di valore storico e ambientale.

Il quarto e il quinto riguardano invece politiche e interventi di riordino urbanistico e di riqualificazione urbana.

Il Piano è stato sviluppato, come previsto dall'incarico, su quattro temi:

- L'adeguamento della disciplina particolareggiata e della normativa.
- Il Piano dell'assetto degli spazi pubblici.
- La ridefinizione degli ambiti e dei comparti soggetti a riqualificazione urbana.
- La ridefinizione delle zone di contatto fra centro storico e aree esterne.

Per dare organicità e coerenza fra questi temi, sia a livello di strumenti di pianificazione e governo del territorio, che di politiche settoriali di intervento, è stata elaborata una *tavola interpretativa* dei sistemi urbani (Tav. D2), caratterizzata sia dal punto di vista storico, culturale e ambientale, che dal ruolo prevalente che ogni sistema gioca nell'assetto urbanistico e nella organizzazione funzionale della città.

Pur non esaurendo le tante letture che si possono fare della città di Guastalla, questi sistemi possono aiutare a comprendere i fenomeni urbani, e indirizzare secondo logiche di continuità e di coerenza, le scelte particolari, sia pubbliche che private, che inevitabilmente si realizzano con modalità e tempi diversi.

1. La forma della città. Sistema degli argini e dei viali.

La funzione prevalente di questo sistema è la fruizione culturale e ambientale degli argini e delle zone circostanti, e la connessione, sempre a prevalente funzione culturale e ambientale, del centro storico con i due nuclei storici di Pieve e S. Giorgio, e con la vasta area interna delle attrezzature urbane (scuole superiori, centro sportivo, ospedale, parco urbano di previsione).

L'obiettivo è di caratterizzare e rendere visibile la forma storica della città, facendola diventare oggetto di fruizione, con percorsi pedonali e ciclabili riservati o protetti, sia sull'argine che lungo i due viali storici.

Il sistema si raccorda con gli altri (quello culturale in particolare), in due punti corrispondenti o prossimi alle due porte storiche della città bastionata: a nord cogliendo, se possibile, l'occasione della prossima ristrutturazione della ex Fabbrica ad usi terziari; a sud, all'incrocio fra via Piave e Via Zibordi.

Gli interventi che si prevedono sono:

- La riqualificazione dei viali che portano a Pieve e a S. Giorgio, in particolare nei tratti più vicini al centro, con percorsi pedonali e ciclabili protetti e provvedimenti di moderazione della velocità.
- La creazione del viale anche lungo l'attuale via di collegamento fra Pieve e S. Giorgio, lungo via Rosario.
- La riqualificazione di via Zibordi.
- La sistemazione del percorso sull'argine, ad uso ciclopedonale.
- La realizzazione della nuova via di circonvallazione sotto l'argine a ovest, con caratteristiche di strada locale a velocità moderata, con priorità ai pedoni nei punti di attraversamento.
- La sistemazione a parco delle aree libere (o parte di esse) all'interno degli argini, oggi utilizzate ad orti.

- Una normativa di tutela e di valorizzazione delle aree agricole comprese fra gli argini e il fiume, favorendo i percorsi e i servizi turistici e di presidio ambientale.

La progettazione dei due nuovi piani di recupero posti in adiacenza (Ex macello a nord ed ex Caserma VVFF a ovest) va colta come opportunità per rafforzare questo sistema dal punto di vista urbanistico e funzionale.

2. Il sistema culturale

Coinvolge l'area del nucleo anteriore all'epoca dei Gonzaga, sviluppandosi sul tracciato dell'antico Argine della Cerchia, lungo l'itinerario di via Garibaldi, via Volturno e via Piave, e su Piazza Mazzini fino al complesso di Palazzo Gonzaga.

L'obiettivo è di rafforzare il sistema, in particolare nel settore sud, valorizzando la funzione culturale della torre civica, memoria dell'antica rocca, e rendendo visitabili le chiese. Si dovranno inoltre incentivare le attività complementari di servizio privato (ristorazione, commercio e artigianato).

La continuità dell'itinerario potrà essere sottolineata dall'omogeneità delle pavimentazioni e del tipo di illuminazione (almeno nel tratto interno al nucleo più antico, fino alla torre civica) a partire dagli elementi già presenti in via Garibaldi.

Sarà privilegiata la fruizione ciclo pedonale, estendendo la ZTL.

Gli interventi che si prevedono sono:

- La connessione a nord con il sistema viale argini, recuperando un tratto perduto dell'antico percorso.
- La riqualificazione di Piazza Garibaldi.
- Norme e politiche di sostegno alle attività complementari.
- Progetti turistico - culturali per favorire la visitabilità delle chiese e della torre civica.

3. La Croce del Volterra

L'interesse è soprattutto di carattere storico e culturale.

L'obiettivo è la valorizzazione di questo episodio straordinario dell'impianto urbanistico di Guastalla, rendendolo pienamente visibile a livello turistico, attraverso la limitazione del traffico, un adeguato trattamento delle pavimentazioni e dell'illuminazione e rendendo maggiormente percepibile la struttura cruciforme e la presenza delle quattro chiese che fanno da fondale alle prospettive.

Gli interventi che si possono prevedere sono:

- L'ampliamento della ZTL all'intera croce.
- La creazione di pavimentazioni e sistemi di illuminazioni omogenei, in grado di valorizzare le scenografie prospettiche che caratterizzano la croce.
- Una adeguata segnaletica informativa, coerente con la natura dell'ambiente urbano.
- Inserire pienamente le quattro chiese nel sistema turistico - culturale.

4. Il sistema commerciale e direzionale

Via Gonzaga, oltre ad una valenza urbanistica e storico culturale dello stesso rilievo dei sistemi precedenti, si distingue per essere il centro commerciale per eccellenza di Guastalla, nonché sede delle maggiori attività direzionali pubbliche e private.

Proprio il sistema commerciale rischia oggi di diventare un elemento di potenziale debolezza, per cui l'obiettivo prioritario in questa fase è la tutela dei negozi esistenti, e in generale della varietà del sistema commerciale, che va rafforzato con politiche specifiche.

Per quanto riguarda la mobilità, si conferma la ZTL già prevista dal Piano Urbano del Traffico.

Gli interventi prioritari riguardano:

- L'adeguamento della normativa, per impedire nuovi insediamenti di banche e assicurazioni, in particolare al piano terra, per non creare ulteriore concorrenza e discontinuità nel fronte commerciale.
- Eventuali politiche volte ad incentivare le attività commerciali tradizionali, per garantire la varietà dell'offerta.
- Un sistema particolare di illuminazione, omogenea fra quella pubblica e quella privata, in grado di ridefinire l'ambiente unitario originario.

5. Il sistema urbano di connessione trasversale.

Con questo termine si intende un itinerario che collega la zona delle grandi attrezzature urbane ad est della ferrovia (scuole superiori, centro sportivo, ospedale, parco urbano di previsione) e la stazione ferroviaria, con il centro storico e con il parco degli argini, intersecando i quattro sistemi prima descritti.

E' un itinerario che si appoggia, nella parte del centro storico, alle vie Ruggeri, Passerini, Carducci, già sedi dell'unico percorso trasversale completo nella città bastionata, che si conclude attraverso la via Spalti sugli argini e nel parco – campagna adiacente.

L'obiettivo è di creare un sistema di continuità fra le attrezzature, le maggiori piazze e i parchi interni ed esterni.

Gli interventi che si possono prevedono sono:

- La riqualificazione del parco S. Ferdinando, come elemento ordinatore dei recenti insediamenti della prima corona, e memoria della forma interna di un bastione orientale.
- La ristrutturazione urbanistica di Piazza della Repubblica.
- La ristrutturazione urbanistica del comparto di via Ruggeri, comprendente il magazzino commerciale e il garage.
- La riqualificazione urbanistica della piazza della Stazione.
- Il rafforzamento del collegamento pedonale e ciclabile fra il centro e la zona scolastica.
- La creazione del parco di via Trento.
- La valorizzazione di Piazza Montegrappa, che costituisce ad est uno sviluppo urbanistico coerente di un'area bastionata.
- La riqualificazione e la valorizzazione della via Spalti.

6. Il sistema di riordino della prima corona est.

Lo sviluppo recente nella fascia compresa fra i bastioni e gli argini ha avuto, specie nella zona a est verso la ferrovia, caratteri poco coerenti con l'impianto urbanistico preesistente, se si fa eccezione della via Circonvallazione, di cui è però oggi difficile percepire il significato storico.

Si avverte quindi la necessità di un riordino, che può far leva sulle vie Cesarea e S. Ferdinando, e sui viali che da qui si dipartono verso l'esterno: Via Sichel, via Mentana e viale Ruggeri, analogamente alla via Sergente Bacchiavini nella corona ad ovest. Sono viali alberati, che possono migliorare, se opportunamente riqualificati, l'immagine delle aree di prima corona.

Al tema del riordino si aggiungono alcuni rilevanti interventi di riqualificazione già programmati: I comparti Ex Macello ed Enel, Piazza della Repubblica, Piazza dei Martiri Patrioti.

Gli interventi che si possono prevedere sono:

- Riqualificazione di via Sichel (e del suo prolungamento fino al parcheggio programmato), via Mentana e viale Ruggeri.
- Riqualificazione e riuso dei comparti Ex – Macello ed Enel, da estendere in futuro al complesso industriale a nord di via Circonvallazione. Tale complesso assume un significato rilevante sia sotto il profilo funzionale che morfologico per l'intero centro storico.
- Ristrutturazione urbanistica dell'area Don Bosco.
- Ristrutturazione urbanistica di Piazza della Repubblica (comune al sistema 5 di connessione trasversale).
- Riqualificazione del sistema di Piazza dei Martiri Patrioti – viale Don Minzoni – Piazza Marconi.
- Recupero ad uso ciclopeditone del disegno degli antichi bastioni.

CAP. 4 LA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA

Le *unità minime di intervento* sono state verificate a partire dal piano vigente, confrontandolo con:

- Il rilievo aerofotogrammetrico.
- La planimetria catastale.
- Il controllo diretto a vista.

Le suddivisioni seguono in primo luogo il rilievo aerofotogrammetrico, perché è il riferimento più certo disponibile.

La verifica catastale ha permesso di adattare meglio le unità minime di intervento alla situazione reale di proprietà, per facilitare gli interventi nel rispetto sostanziale dell'unità edilizia.

Il controllo diretto a vista ha permesso di verificare soprattutto le facciate su strada. Gli androni e i cortili interni sono stati visitati solo quando aperti.

Restano dei problemi interpretativi sull'esatto perimetro delle unità minime di intervento in alcune situazioni interne, dove è incerta l'attribuzione di parti di cortile o di corpi secondari. In questi casi si è cercato di seguire la logica generale della partizione fondiaria e della classe tipologica. Trattandosi di spazi interni e di aree di modesto rilievo, si è scelto lasciare una certa flessibilità nella normativa, affidando al rilievo esatto presentato al momento del progetto la definizione esatta del perimetro.

Nei casi, abbastanza numerosi, di unità che si affacciano sulle due strade opposte dell'isolato, si è mantenuta l'unità intera quando su una strada esiste solo un portone secondario di accesso a locali di servizio.

Negli altri casi, quando vi è incertezza sulla presenza o meno di una suddivisione interna, si è scelto di suddividerla in conformità alla partizione catastale.

Le *categorie di intervento* sono state verificate, pur mantenendo nella sostanza i criteri e gli indirizzi del Piano dell'82, con il suo ricco apparato analitico, che viene integralmente ripreso in questa variante.

Di seguito si specificano le principali modifiche.

A1 Restauro scientifico

Non sono state fatte modifiche.

A2 Restauro e risanamento conservativo tipo A

Sono state apportate poche modifiche, rispettando la logica formativa del piano, che si lega in modo particolare alla valutazione complessiva dell'isolato, sulla base di diversi parametri (qualità architettonica, destinazioni d'uso, stato di conservazione, ecc.).

In particolare sono stati classificati in questa categoria gli edifici dell'ex macello, in conformità al Piano di Recupero già approvato, e un edificio in via delle Caserme.

A2 Restauro e risanamento conservativo tipo B

Sono state inserite in questa categoria 33 U.I. che prima classificate nella categoria A3 (ristrutturazione con vincolo di facciata), di cui:

- 10 in via De Amicis
- 5 in via Cesarea/ S. Ferdinando
- 5 in via IV Novembre.
-

Sono state tolte 4 U.I. , trasformate in categorie di ristrutturazione edilizia:

- la stazione ferroviaria (inserita nel perimetro del C.S.)
- l'edificio in via Cisa, destinato a officina e negozio di automobili
- il condominio in angolo fra via Cisa e via Don Minzoni

- un edificio in strada della Fabbrica.

In questa categoria rientrano anche le ville e i villini in stile liberty o eclettici costruiti all'inizio del secolo o fra le due guerre. Altri sono invece classificati nella categoria A3 ristrutturazione tipo A. Si propone di inserirli tutti insieme in una categoria A2 tipo C, così configurata:

A2 Restauro e risanamento conservativo tipo C

Interessa le ville e i villini in stile liberty o eclettici costruiti all'inizio del secolo e fra le due guerre. Presenti soprattutto lungo via Circonvallazione, via Don Minzoni, via Cisa, e via Zibordi, attorno al nucleo storico. Altre importanti ville con parco sono presenti in via Pieve e Cappuccini, costituendo un patrimonio architettonico e ambientale di valore, da conservare sia nella tipologia edilizia che negli spazi a verde che circondano gli edifici.

Si tratta di 15 ville esterne ai bastioni e di 23 villini compresi nel perimetro dei bastioni, di cui 11 erano classificate nella categoria A3 (ristrutturazione con vincolo), 6 nella categoria A2, di tipo B e altre in via Circonvallazione, che non erano classificate in quanto esterne al perimetro del C.S.

In questa categoria possono essere consentite parziali ristrutturazioni interne, per migliorare l'assetto funzionale e anche per adeguare la dimensione degli alloggi alle esigenze moderne, evitando però di alterare elementi di valore quali possono essere scale principali, androni e ambienti interni di interesse architettonico.

La destinazione d'uso deve restare di preferenza residenziale. Sono ammesse anche funzioni di tipo direzionale (uffici, studi professionali, sedi direzionali di impresa) purché compatibili con la conservazione tipologica e degli ambienti esterni.

A3 Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale.

E' una categoria molto utilizzata dal piano, rappresentando circa il 53% di tutte le unità di intervento, e comprende edifici fra loro abbastanza diversi: edifici del nucleo storico ristrutturati o che fanno parte di isolati che hanno subito alterazioni; una parte delle villette e dei piccoli condomini costruiti dopo l'ultima guerra nelle aree libere dei bastioni (altri sono classificati nella categoria della ristrutturazione edilizia); villini in stile liberty o eclettici costruiti all'inizio del secolo o fra le due guerre, che si propone di riclassificare in categoria A2 tipo C.

Delle 176 U.I. previste dal Piano vigente in questa categoria, 45 sono state trasformate in categoria A2 tipo B e C.

Sono invece state trasformate in questa categoria 53 U.I. già classificate in categoria A4 (ristrutturazione edilizia), perché si tratta di edifici che, pur trasformati in epoca recente, hanno mantenuto dimensioni coerenti con la morfologia del tessuto, e di cui può essere proposta, in caso di intervento, un adeguamento delle facciate che sia coerente con il carattere degli edifici adiacenti.

Si propone inoltre di articolare questa categoria di intervento, per rappresentare meglio la diversità tipologica e storica, distinguendo:

Tipo A Unità edilizie del nucleo antico, soprattutto del tipo a schiera, che hanno conservato le caratteristiche originarie, pur in un contesto di alterazioni; oppure che hanno subito ristrutturazioni recenti, mantenendo caratteristiche dimensionali (in altezza e planimetriche) e morfologiche compatibili con il tessuto originario. La conservazione dei caratteri morfologici e tipologici, o il ripristino di facciate alterate, consentono di recuperare i caratteri ambientali storici dell'isolato e del contesto.

Si propone di integrare la norma di questa categoria di intervento, per rappresentare meglio questa diversità tipologica e storica, con due obiettivi:

1. "il mantenimento degli importanti valori morfologici", già previsto dal piano (per i volumi di facciata, i vani scale, elementi di particolare valore stilistico, la demolizione delle superfetazioni che non costituiscono ampliamento organico dell'organismo iniziale);
2. il ripristino di facciate alterate di recente, per ricondurle ai caratteri architettonici e stilistici prevalenti nell'isolato o nei fronti stradali in cui l'unità è compresa.

Tipo B Villini e piccole unità condominiali o a schiera, sorte nelle aree libere dei bastioni nell'ultimo dopoguerra. Sono quasi sempre arretrate rispetto alla strada, secondo la tipica lottizzazione a villini, con lotti di dimensione medio – piccola (salvo diversi villini affacciati su via Zibordi).

La conservazione di questi edifici ha soprattutto valenza urbanistica, trattandosi di aree a bassa densità, caratterizzate dal verde privato. Sono quindi consentite le ristrutturazioni interne e possono essere ammesse anche ristrutturazioni delle facciate, purchè non si alterino le caratteristiche tipologiche e le densità volumetriche che caratterizzano la via o l'isolato.

A3 Ristrutturazione edilizia tipo C

E' una categoria che riguarda molti degli edifici di recente costruzione o frutto di totale ristrutturazione. Esse rappresentano, nel piano vigente, il 25% di tutte le unità di intervento, e comprende sia edifici di tipo condominiale, che unità edilizie a schiera del nucleo più antico. Quelle che hanno conservato le caratteristiche dimensionali compatibili con il tessuto originario, vengono riclassificate come unità di tipo A. Le altre sono così normate:

Tipo C Unità edilizie di tipo condominiale di nuova costruzione, realizzate negli anni '60 – '70 nelle aree libere dei bastioni. Sono quasi sempre edifici arretrati rispetto alla strada, con altezze di 4 – 6 piani. Trattandosi di edifici realizzati in epoca recente, in buono stato di conservazione e densità medio – alta, non è ipotizzabile una loro demolizione e ricostruzione nell'orizzonte temporale del Piano. D'altra parte sono edifici che occupano parti abbastanza delimitate e tipologicamente omogenee, comprese fra il nucleo storico e il perimetro esterno del C.S. Si prevede pertanto la possibilità di ristrutturazione interna, per consentire l'adeguamento funzionale degli alloggi.

Ripristino edilizio

E' stata mantenuta questa categoria, prevista dalla legislazione regionale, anche se essa non ha al momento riscontro nella disciplina urbanistica del centro storico di Guastalla.

A4 Ristrutturazione urbanistica

Comprende diverse categorie di edifici, così suddivisi:

Nuovi edifici realizzati in base a Piani di Recupero.

Sono 17 edifici, che vengono individuati nel Piano, rinviando alla normativa specifica che li ha consentiti.

Tipo A Unità edilizie di tipo condominiale, realizzate nel dopoguerra fino agli anni '70, frutto di totali ristrutturazioni o di demolizione e ricostruzione di una o più unità edilizie, che hanno pesantemente alterato le caratteristiche morfologiche e dimensionali (in altezza e planimetriche) del tessuto originario. Si tratta di 9 unità edilizie, tutte collocate nel nucleo storico centrale, di cui le più rilevanti sono:

- la Galleria Gonzaga e alcuni edifici di tipo condominiale in via Prampolini e in via Passerini (già classificati in ristrutturazione urbanistica);
- diversi edifici in via Cesarea/ S. Ferdinando, in via Secchi Ronchi e in altre vie.
- (da valutare se inserire anche l'edificio di via Foscolo)

L'obiettivo della variante è di creare le condizioni, a medio – lungo termine, per una completa ristrutturazione di questi edifici, anche con interventi di demolizione e ricostruzione, per renderli coerenti con i caratteri del tessuto storico. Per realizzare questi interventi, si possono anche ipotizzare forme di compensazione su aree esterne, attraverso programmi di riqualificazione che integrino demolizione, parziale ricostruzione e nuovi interventi esterni. A questo fine possono essere utilizzate le procedure introdotte dalla L.R. 16/2002, che prevede all'art.10 una specifica disciplina relativa alla "eliminazione di opere incongrue", attivando procedure negoziali con i proprietari degli immobili, secondo le modalità dell'art. 18 della L.R. 20/2000. Con la presente

variante il Comune anticipa la individuazione e la disciplina delle opere incongrue relativamente alla zona A, che la L.R. 16 affida al PSC.

Fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione di tali edifici dovrà pertanto essere subordinata ad un progetto che porti ad una sostanziale mitigazione dell'impatto sul tessuto circostante. Sarà quindi ammessa anche la demolizione e ricostruzione, purché il nuovo edificio sia riportato ad altezze e caratteristiche compatibili con quelle degli edifici adiacenti e antistanti.

Tipo B. Riguarda i comparti assoggettati a Piano urbanistico attuativo, per i quali sono specificati in normativa i limiti di intervento e le destinazioni d'uso, mentre nel Piano degli spazi aperti sono indicate le linee guida di intervento.

È stato inserito il comparto comprendente l'edificio Coop ed il Garage in via Ruggeri, e quello comprendente la piazza della Stazione.

Nella tab. seguente sono messi a confronto le unità edilizie e le categorie normative del piano vigente e della variante, con l'avvertenza che sono state in parte modificate le normative di riferimento (in particolare per la categoria A4 ristrutturazione urbanistica).

Categorie di intervento	disciplina - progetto	disciplina - vigente	differenza
A1 - restauro scientifico	13	13	0
A2 - restauro e risanamento conservativo tipo A	82	83	-1
A2 - restauro e risanamento conservativo tipo B	273	261	12
A2 - restauro e risanamento conservativo tipo C	38	0	38
A3 - ripristino edilizio (fuori PUA)		3	-3
A3 - ristrutturazione edilizia tipo A	320	311	9
A3 - ristrutturazione edilizia tipo B	96	176	18
A3 - ristrutturazione edilizia tipo C	98		
A4 - ristrutturazione urbanistica - nuovi edifici realizzati in base a PUA	13	28	-15
A4 - ristrutturazione urbanistica tipo A	9	12	-1
A4 - ristrutturazione urbanistica tipo B	2		

Verde pubblico e privato

Alle tre categorie già previste dal Piano (verde pubblico demaniale, verde pubblico e verde privato) è stata aggiunta anche la categoria del verde di pertinenza delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Il verde privato è stato limitato alle aree, annesse agli edifici, utilizzate a parco o giardino, di impianto e di consistenza significativa.

Tutte le altre aree libere di pertinenza degli edifici sono classificate come spazi liberi di pertinenza delle unità edilizie.

Superfetazioni

Delle superfetazioni individuate dal Piano vigente, sono state conservate solo quelle coincidenti con manufatti individuati nel rilievo aerofotogrammetrico.

Sono stati inoltre classificati come superfetazione le tettoie e altri fabbricati precari individuati dal rilievo.

Vi sono poi molti corpi di fabbrica all'interno dei cortili, di cui è dubbia la consistenza e l'origine. Essi vengono quindi individuati come corpi secondari, lasciando al rilievo architettonico e al progetto la loro esatta interpretazione, secondo il criterio già previsto dalla variante specifica all'art. 5 (definizione di superfetazione).

I piani di recupero

I piani di recupero già realizzati o in corso di realizzazione verranno indicati con uno specifico perimetro, indicando gli estremi di approvazione. Essi sono (tra parentesi la numerazione prevista dal Piano):

- **Palazzo Gonzaga e suo isolato storico (1)** : da completare con il parcheggio e la sistemazione di piazza I Maggio.
- **Isolato tra via Cantoni e via Passerini (6)**: in via di completamento (intervento Cassa di Risparmio).
- **Fabbricato ex cinema Roma (7)**: in via di completamento.
- **Area Bertinelli (8)**: realizzato
- **S. Carlo** (è parte del comparto 8): in via di completamento.

Si confermano i due piani di recupero già approvati e non ancora attuati:

1. **Area ex – Macello ed ENEL (3)**: piano di recupero già approvato e articolato in tre subcomparti, da realizzare.
2. **Caserma dei Vigili del Fuoco (9)**: piano di recupero già approvato, da realizzare.

Gli altri piani di recupero previsti dal piano che vengono riconfermati sono:

1. **Piazza della Repubblica (2)**: oltre le indicazioni già proposte dal piano, si precisa la dimensione del parcheggio e si danno indirizzi per la reinterpretazione urbanistica dell'area.
2. **Area Don Bosco (4)**

I nuovi piani urbanistici attuativi che si propongono sono:

3. **Via Ruggeri**. Articolato in due comparti fra loro coordinati, comprende in parte il comparto 13 ancora non realizzato (edificio COOP), e gli adiacenti fabbricati ad uso autorimessa e abitazioni. L'obiettivo è di riconfigurare il fronte su via Ruggeri, previa demolizione dei tre edifici, per riqualificare il viale che porta alla stazione, con unità edilizie compatibili per caratteristiche, altezze e allineamenti, con il tessuto urbanistico della zona. Le destinazioni potranno essere residenziali, commerciali e per uffici. E' da prevedere un collegamento pedonale con il comparto retrostante già realizzato, recuperando l'antico tracciato dei bastioni, che diventa un "percorso archeologico" in tutto il settore est.
4. **Area Stazione**. Il Piano ha l'obiettivo di riconfigurare l'area della stazione ferroviaria, demolendo e ricostruendo (anche con volumetrie superiori), l'edificio del ristorante. Il nuovo edificio dovrà dare forma compiuta alla piazza, coordinandosi con il fronte della stazione e con la villa antistante. Dovranno essere facilitati gli accessi pedonali da via Ruggeri, da via Don Minzoni e dal sovrappasso ferroviario. La nuova piazza della Stazione dovrà essere prevalentemente pedonale, molto qualificata nei suoi elementi di arredo, rispondendo anche a esigenze di tipo funzionale (fermate taxi, soste brevi, parcheggio delle bici e motorini,...). Il recupero della stazione ferroviaria sarà anche legato a nuove forme di gestione degli spazi interni, inserendo esercizi pubblici che ne favoriscono l'animazione e il controllo.

Si propone di eliminare i seguenti piani di recupero previsti dal Piano, in quanto non corrispondono a specifiche esigenze di riqualificazione, da affidare invece alla disciplina particolareggiata.

- **Isolato via Trieste, via Costa, via Affò, via delle Caserme (5).**
- **Croce del Volterra (10).**
- **Argine della Cerchia Ghetto (11)**
- **Convento madonna del Parto e chiesa di S.Carlo (12)**

Per quanto concerne gli spazi aperti, si rinvia alla relazione illustrativa del Piano degli spazi aperti, alle schede tecniche e agli elaborati allegati (Indirizzi per l'illuminazione urbana e indirizzi per la segnaletica informativa).