

Comune di Guastalla

VARIANTE PRG ZONA A



Ottobre 2005

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

C2

Progettisti

Arch. Edoardo Preger (coordinatore)

Il Sindaco

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

Ing. Dante Neri (Disciplina particolareggiata)

L'Assessore all'Urbanistica

Ufficio tecnico comunale

L'U.T.C

Approvazione disciplina particolareggiata C.S. con delibera G.P. nr. 232 del 16/09/03

Adozione 1° variante con delibera C.C. nr. 67 del 29/09/04

Approvazione 1° variante con delibera C.C. nr. 47 del 27/07/05

Sommario

TITOLO I

OGGETTO, EFFICACIA, CAMPO DI APPLICAZIONE, DEFINIZIONI ED ELABORATI COSTITUTIVI DELLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA

Art. 1	Oggetto, efficacia e campo di applicazione.	Pag. 3
Art. 2	Elaborati costitutivi della disciplina particolareggiata.	Pag. 4
Art. 3	Definizioni	Pag. 6

TITOLO II

TRASFORMAZIONI FISICHE E FUNZIONALI

Capo 1 Trasformazioni fisiche

Art. 4	Indirizzi e prescrizioni generali	Pag. 8
Art. 5	Classificazione tipologica	Pag. 8
Art. 6	Categorie normative	Pag. 9
Art. 7	Prescrizioni comuni alle unità edilizie	Pag. 15
Art. 8	Disciplina degli spazi aperti.	Pag. 18
Art. 9	Piani urbanistici attuativi	Pag. 19

Capo 2 Destinazioni d'uso

Art.10	Prescrizioni generali	Pag. 22
Art.11	Utilizzazioni compatibili delle unità edilizie	Pag. 22
Art.12	Utilizzazioni nella zona commerciale e direzionale	Pag. 23
Art.13	Prescrizioni specifiche per gli usi residenziali	Pag. 23
Art.14	Provvedimenti amministrativi per il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari	Pag. 24

TITOLO III

NORME TRANSITORIE E FINALI

Art.15	Modalità di presentazione dei progetti	Pag. 26
Art.16	Unità di intervento "ex trancerie Mossina"	Pag. 27

TITOLO I

OGGETTO, EFFICACIA, CAMPO DI APPLICAZIONE, DEFINIZIONI ED ELABORATI COSTITUTIVI DELLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA

Art. 1 – Oggetto, efficacia e campo di applicazione.

(1) Il presente strumento di pianificazione urbanistica, conforme alle vigenti norme statali e regionali, costituisce variante alle disposizioni del Piano Regolatore del Comune di Guastalla, approvato con delibera n. 698 del 18.05.1999 della Giunta Regionale, relativamente alla zona A – Centro Storico.

(2) Le prescrizioni della presente variante modificano e integrano quelle della “Disciplina Particolareggiata delle zone A del P.R.G.” approvata con delibera di n. 5419 del 30/11/1982 della Giunta Regionale, comprese le sue successive varianti (di seguito denominato “Piano del C.S. ‘82”). In particolare:

- gli elaborati di analisi del Piano del C.S. ‘82, individuati con la lettera A nel successivo art. 2, non sono modificati dalla presente variante e costituiscono ancora l'apparato conoscitivo di base della disciplina particolareggiata;
- gli elaborati di analisi, individuati con la lettera B nel successivo art. 2, costituiscono integrazione e approfondimento delle analisi, e costituiscono l'apparato conoscitivo preliminare alla formazione del “Piano degli spazi aperti”.
- gli elaborati di progetto, individuati con la lettera C nel successivo art. 2, costituiscono la nuova disciplina particolareggiata della zona A – Centro Storico. Essi sostituiscono integralmente i corrispondenti elaborati di progetto del Piano del C.S. ‘82.
- gli elaborati di progetto, individuati con la lettera D nel successivo art. 2, costituiscono linee guida e direttive per l'intervento pubblico sugli spazi aperti.

(3) L'ambito interessato dalla presente variante è costituito dalla città compresa entro i bastioni e le propaggini ad essa limitrofe. Tale ambito è esattamente individuato come perimetro nella tavola C7, di cui al successivo art. 2, e modifica la zona A, così come individuata dal vigente Piano Regolatore Generale.

(4) L'ambito così perimetrato, denominato “Centro Storico”, riveste particolare valore storico artistico e ambientale, e va considerato come un unico complesso monumentale. Pertanto l'impiego degli strumenti e dei mezzi di attuazione previsti, debbono essere finalizzati alla conservazione dei valori monumentali ed ambientali esistenti ed al loro ripristino, nonché al recupero o alla creazione di condizioni igieniche e statiche soddisfacenti, laddove l'usura del tempo, la inadeguatezza dei servizi e l'eccessiva densità edilizia hanno compromesso tali condizioni.

(5) Il Centro Storico è suddiviso in tre sottozone:

- a) il “nucleo antico” delimitato dalle vie S. Ferdinando, Secchi Ronchi, De Amicis, Volturno, Carducci e Passerini, che comprende gli isolati dell'urbanizzazione cinquecentesca;
- b) “l'area dei bastioni” che si sviluppa tra il nucleo antico e i bastioni, che comprende le espansioni successive;
- c) “l'area delle ville e delle pievi”, comprendente tutte le aree del Centro Storico esterne ai bastioni ove si trovano le antiche pievi e ville con parco.

(6) Le prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche e alle utilizzazioni funzionali ammesse e o prescritte, di cui al successivo capitolo 2 delle presenti norme, sono vincolanti per qualsiasi soggetto pubblico o privato, ed il loro rispetto è condizione del rilascio di qualsiasi provvedimento abilitativo, ovvero del tacito assenso, ad effettuare trasformazioni, fisiche e/o funzionali, degli immobili cui si riferiscono.

(7) Le disposizioni del Piano degli spazi aperti, di cui agli elaborati contraddistinti dalla lettera D elencati al successivo art. 2, costituiscono direttive e indirizzi di carattere normativo per la definizione degli strumenti di attuazione del Piano Regolatore (piani particolareggiati, piani di recupero, programmi di riqualificazione urbana). Le indicazioni grafiche contenute nelle schede non sono prescrittive, ma sono solo esemplificative degli indirizzi contenuti nelle norme stesse.

Fino all' approvazione di tali strumenti trovano applicazione le normali misure di salvaguardia, e sono quindi ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

(8) Per quanto non specificato dalle presenti norme, valgono le prescrizioni e le definizioni delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio vigenti.

Art. 2 Elaborati costitutivi della disciplina particolareggiata.

(1) I seguenti elaborati, contraddistinti in testata dalla lettera A, costituiscono le Analisi di base per la disciplina particolareggiata:

Relazione illustrativa del Piano del C.S. '82.

A1 Lettura delle permanenze storico territoriali al di là e al di qua del fiume Po (dal Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Gualtieri 1: 25.000).

A2 Fasi storiche degli insediamenti sulle rive del Po: schemi 1: 25.000.

A3 Fasi storiche della crescita di Guastalla: Piani urbanistici e realizzazioni alle diverse epoche 1: 5.000.

A4 Carta dei vincoli idrologici del magistrato del Po e dei vincoli architettonici (legge 1089/39) 1: 2.000.

A5 Vincoli idrologici del magistrato del Po e vincoli architettonici (L. 1/06/1939 n. 1089).

A6 Analisi della struttura urbana del Centro Antico: lettura delle permanenze 1: 2.000.

A7 Analisi degli ambienti urbani: Guastalla medioevale, il corso Garibaldi e le piazze contigue 1: 500.

A8 Analisi degli ambienti urbani: la trasformazione delle mura in edifici residenziali 1: 500.

A9 Analisi degli ambienti urbani: le aree di connessione tra i bastioni e la città compatta 1: 1.000.

A10 Analisi degli ambienti urbani: la croce barocca.

A11 Classificazione tipologica degli edifici e dei lotti settore ovest 1: 500.

A12 Classificazione tipologica degli edifici e dei lotti settore est 1: 500.

A14 Analisi delle caratteristiche dei singoli edifici 1: 500 e 1: 1.000.

A15 Visualizzazione di alcuni parametri fondamentali per la lettura della città: condizioni statiche e igieniche settore ovest 1: 500.

A16 Visualizzazione di alcuni parametri fondamentali per la lettura della città: condizioni statiche e igieniche settore est 1: 500.

A17 Visualizzazione di alcuni parametri fondamentali per la lettura della città: condizioni statiche e igieniche S. Giorgio 1: 1.000.

A18 Visualizzazione di alcuni parametri fondamentali per la lettura della città: condizioni statiche e igieniche Pieve 1: 1.000.

A19 Visualizzazione di alcuni parametri fondamentali per la lettura della città: valori morfologici settore ovest 1: 500.

A20 Visualizzazione di alcuni parametri fondamentali per la lettura della città: valori morfologici settore est 1: 500

A21 Visualizzazione di alcuni parametri fondamentali per la lettura della città: valori morfologici S. Giorgio 1: 1.000

A22 Visualizzazione di alcuni parametri fondamentali per la lettura della città: valori morfologici Pieve 1:1.000

A23 Visualizzazione di alcuni parametri fondamentali per la lettura della città:destinazioni d'uso piano terreno settore ovest 1: 500.

A24 Visualizzazione di alcuni parametri fondamentali per la lettura della città:destinazioni d'uso piano terreno settore est 1: 500.

A25 Visualizzazione di alcuni parametri fondamentali per la lettura della città:destinazioni d'uso piani superiori settore ovest 1: 500.

A26 Visualizzazione di alcuni parametri fondamentali per la lettura della città:destinazioni d'uso piani superiori settore est 1: 500.

(2) I seguenti elaborati, contraddistinti in testata dalla lettera B, costituiscono integrazione e approfondimento delle analisi:

B1 Rilievo dello stato attuale, basato sul rilievo aerofotogrammetrico delle coperture 1: 1.000 – 1: 2.000.

B2 Inquadramento territoriale di sintesi 1: 10.000.

B3 Individuazione delle attività e dei servizi 1: 2.000.

B4 Servizi pubblici e collettivi 1: 2.000.

B5 Il sistema del commercio, dei servizi privati e i poli di servizio pubblico 1: 2.000.

B6 Schema della circolazione e della sosta. Stato attuale 1: 2.000 (dal P.U.T.).

B7 Schema della circolazione e della sosta. Stato futuro 1: 2.000 (dal P.U.T.).

B8 Principali tipologie di pavimentazione degli spazi aperti. Stato attuale 1: 2.000.

B9 Principali tipologie di illuminazione degli spazi aperti. Stato attuale 1: 2.000.

B10 Interventi di recupero in corso e programmati 1: 2.000.

(3) I seguenti elaborati di progetto, contraddistinti in testata dalla lettera C, costituiscono la nuova disciplina particolareggiata della zona A – Centro Storico.

C1 Relazione illustrativa della variante.

C2 Norme tecniche di attuazione.

C3 Disciplina particolareggiata. Sintesi 1: 2.000.

C4 Disciplina particolareggiata . Settore ovest 1: 1.000.

C5 Disciplina particolareggiata . Settore est 1: 1.000.

C6 Disciplina particolareggiata . Settori S. Giorgio e Settore Pieve 1: 1.000.

C7 Individuazione del perimetro della zona A nel PRG del Comune di Guastalla (PRG approvato con delibera G.R. n. 698 del 18.05.1999). 1: 5.000.

C8 Piano dei servizi e delle destinazioni d'uso. 1:2.000.

(4) I seguenti elaborati di progetto, contraddistinti in testata dalla lettera D, costituiscono linee guida e direttive per l'intervento pubblico sugli spazi aperti:

D1 Relazione illustrativa del Piano degli spazi aperti, schede tecniche e allegati relativi ai sistemi dell'illuminazione pubblica e dell'informazione.

D2 Carta interpretativa dei sistemi. Sintesi generale 1: 5.000

D3 Carta interpretativa dei sistemi. Nucleo storico 1: 2.000.

D4 Schema della circolazione e della sosta. Nucleo storico 1: 2.000.

D5 Sistema n. 1. Argini e viali 1: 5.000

D6 Sistema n. 2. Culturale 1: 2.000.

D7 Sistema n. 3. Croce del Volterra 1: 2.000.

D8 Sistema n. 4. Commerciale e direzionale di via Gonzaga 1: 2.000.

D9 Sistema n. 5. Urbano di connessione trasversale 1: 2.000.

D10 Sistema n. 6. Di riordino della prima corona est 1: 2.000.

D11 Indirizzi per la riqualificazione del settore Est. 1: 1.000.

Art. 3 Definizioni

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, sono stabilite le seguenti definizioni:

Parti esterne : le parti di un edificio a diretto contatto con l'esterno, e quindi non solo le facciate ed i portici, ma anche gli androni (anche se chiusi da vetrate o simili), i cortili, le logge, le scale esterne, le coperture.

Strutture : le strutture portanti orizzontali e verticali del manufatto edilizio.

Portico : il complesso delle strutture in elevazione che lo delimitano, comprese le coperture (intradosso ed estradosso).

Copertura : il complesso delle strutture al di sopra della linea di gronda principale, comprese le sovrastrutture quali altane, torriotti, camini.

Unità edilizia : il complesso costituito dal corpo di fabbrica, distinguibile da quelli adiacenti, e dall'area scoperta ad esso collegata, le cui parti si organizzano in modo unitario sia ai fini dell'intervento che sotto i diversi aspetti (distributivo, funzionale, stilistico, tipologico). La tavola A11 e A12 – Classificazione tipologica – individuano in modo indicativo le unità edilizie.

Classe tipologica : l'ambito omogeneo a cui vengono ricondotte ai fini dell'intervento le unità edilizie che presentano un analogo schema tipologico.

Tipologia edilizia: una determinata organizzazione spaziale nella quale gli elementi costitutivi sono regolati tra loro da precisi rapporti secondo schemi tipici ripetuti.

I principali elementi costitutivi della tipologia edilizia sono:

- l'accesso/androne;
- la scala;
- la corte;
- i corpi secondari;
- gli elementi di collegamento;
- gli ambienti interni.

Unità minima di intervento : il complesso, costituito da corpi di fabbrica e spazi liberi, individuato nelle tavole della disciplina particolareggiata C3, C4, C5, C6, comprendente una o più unità edilizie, da considerarsi unitariamente ai fini della progettazione delle trasformazioni fisiche e/o funzionali.

La definizione esatta dell'unità minima di intervento dovrà essere verificata dal rilievo e dal progetto, in particolare per quanto riguarda i confini interni.

Con l'approvazione di un progetto unitario può essere consentita l'approvazione di un programma d'intervento articolato per fasi, ciascuna soggetta a specifico provvedimento abilitativo o a tacito assenso.

Superfetazione edilizia : ogni manufatto che, costruito in data posteriore all'organismo originale e al suo successivo eventuale organico sviluppo, non riveste alcun interesse nella lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia. Le superfetazioni comprendono quindi qualsiasi manufatto che, a carattere precario per la consistenza delle strutture e comunque non assimilabile nelle strutture e/o nelle funzioni ad un edificio di civile abitazione, occupi totalmente o parzialmente aree originariamente libere.

Le tavole della disciplina particolareggiata C3, C4, C5, C6, individuano in modo indicativo le principali superfetazioni. L'esatta individuazione è effettuata in sede di esame del progetto edilizio.

Uso in atto (di un' unità edilizia o di uno spazio scoperto):

- l'uso conforme a quello stabilito da una licenza, concessione o autorizzazione rilasciata ai sensi delle disposizioni vigenti all'atto del rilascio;
- nei casi di assenza dei suddetti provvedimenti abilitativi, o di loro indeterminatezza, l'uso risultante dalla classificazione catastale, ovvero dalla richiesta della stessa legittimamente formulata prima del momento considerato;
- in assenza della predetta documentazione, l'uso effettivo in corso al momento considerato, comprovabile, da chiunque vi abbia interesse, anche mediante legittimi atti contrattuali concernenti il bene considerato.

TITOLO II

TRASFORMAZIONI FISICHE E FUNZIONALI

Capo 1 Trasformazioni fisiche

Art. 4 Indirizzi e prescrizioni generali

(1) In ogni unità edilizia e in ogni spazio scoperto sono ammesse le trasformazioni fisiche coerenti con le sue caratteristiche.

Ogni progetto di trasformazione fisica dovrà fare riferimento ai seguenti principali aspetti normativi:

- la classificazione tipologica (art. 5)
- la categoria normativa (art. 6)
- le norme edilizie generali relative alle unità edilizie (art. 6 e 7) e agli spazi scoperti (art. 8).

(2) Per caratteristiche dell'unità edilizia si intendono quelle della classe tipologica alla quale l'unità edilizia è attribuita dalla tavola A11 e A12 "Classificazione tipologica dei lotti e degli edifici". Tale classificazione, limitata alla sottozona a) "nucleo antico" indicata nell' art. 1, ha carattere di indirizzo e di guida alla progettazione, che farà comunque riferimento alle classi tipologiche individuate nelle analisi e descritte al successivo art. 5.

(3) Le trasformazioni fisiche devono essere conformi alle prescrizioni dettate dal successivo art. 6, che sono riferite alle categorie normative assegnate ad ogni unità di intervento dalle tavole della disciplina particolareggiata C3, C4, C5, C6. Esse devono inoltre essere conformi alle norme edilizie generali stabilite dai successivi art. 7 e 8 relativi alle unità edilizie e agli spazi scoperti.

Art. 5 Classificazione tipologica

(1) Le classi tipologiche sono individuate nella tavola A11 e A12 "Classificazione tipologica dei lotti e degli edifici". Esse sono caratterizzate dal tipo edilizio, indicato con lettera alfabetica. Nelle tavole sono inoltre indicate tre classi di profondità dei lotti, i principali elementi caratterizzanti l'unità edilizia, e le deformazioni tipologiche in funzione di nodi morfologici.

(2) Le classi tipologiche individuate sono le seguenti:

Tipologie a schiera

- A 1 vano + percorso disimpegno e scala trasversale o longitudinale
- B 2 vani + percorso disimpegno e scala trasversale o longitudinale
- B' 2 vani + percorso disimpegno e scala trasversale
- C tipi d'angolo (affacci su due lati contigui)
- D tipologie a schiera anomale (larghezza del corpo di fabbrica maggiore della profondità)
- E spessore anomalo del corpo di fabbrica (1 vano + percorso)
- AP tipologia A + portico
- BP tipologia B + portico
- CP tipologia C + portico

Tipologie a corte

- F case a corte
- FP case a corte + portico
- H tipologie non definite

Altre tipologie

- G villini e altre tipologie isolate di epoca recente
- H tipologie non definite.

Art. 6 Categorie normative

Ad ogni unità di intervento, definita dalle tavole della disciplina particolareggiata C3, C4, C5, C6, sono assegnate dalla stessa disciplina una o più categorie normative di intervento.

Le categorie normative sono le seguenti:

A1 Restauro scientifico

Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

Sono compresi fra questi gli immobili tutelati ai sensi dell'art. 2 del D.lgs. 29 Ottobre 1999 n. 490.

Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri, e ne rendono possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

- a) Il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni; le aperture esistenti devono essere conservate nel loro numero, forma, dimensione e posizione. Le modifiche e i ripristini di aperture sono consentiti solo quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica delle parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo – organizzativo originario;
 - la conservazione o il ripristino dei collegamenti orizzontali e verticali caratteristici dell'unità edilizia quali scale, androni, atri, porticati e simili. Il ripristino di collegamenti orizzontali e verticali che si discostino da quelli esistenti sono consentiti solo quando, mediante esauriente documentazione storica, si dimostri che tali scostamenti erano propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri.
- b) Il consolidamento, con sostituzione parziale delle parti non recuperabili dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale.

La sostituzione delle parti non recuperabili ovvero la ricostruzione filologica delle parti distrutte non dovrà comunque modificare la posizione o la quota delle strutture preesistenti, utilizzando materiali tradizionali o tecnicamente equivalenti e strutture con gli stessi requisiti.
- c) La eliminazione delle superfetazioni.
- d) L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico – sanitari essenziali, nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme.

A2 Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici e artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perchè significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, con l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

I tipi di intervento della categoria A2 restauro e risanamento conservativo sono specificati nelle seguenti sottocategorie:

Restauro e risanamento conservativo tipo A

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo A riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione delle caratteristiche originarie consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto riguarda il ripristino dei valori originari, mediante:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza, quali volte, strutturali e non, soffitti in legno con travi in vista o cassettoni, paraste, decorazioni pittoriche o scultoree e simili, anche se di fattura artigianale;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) la conservazione e il ripristino tipologico:
 - dell'impianto distributivo – organizzativo originario;
 - dei collegamenti verticali e orizzontali quali androni, atri, corpi scale, porticati e simili;
 - del sistema degli spazi liberi, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;
- d) la eliminazione delle superfetazioni;
- e) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico – sanitari essenziali, nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme.

Restauro e risanamento conservativo tipo B

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo B riguardano le unità edilizie le cui caratteristiche originarie hanno subito alterazioni, ma sono ancora leggibili, e che, pur se carenti di elementi architettonici ed artistici di pregio, fanno comunque parte integrante del patrimonio edilizio storico.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
 - il restauro degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza, quali volte, strutturali e non, soffitti in legno con travi in vista o cassettoni, paraste, decorazioni pittoriche o scultoree e simili, anche se di fattura artigianale. In assenza di tali elementi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e delle linee di gronda;
- b) il consolidamento con eventuale sostituzione, parziale o integrale, delle parti strutturali non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota di murature portanti sia interne che esterne, solai e volte, scale, tetto. E' ammesso l'uso di tecnologie non tradizionali ove non siano presenti elementi significativi, tipici dell'edilizia storica, anche di fattura artigianale. Alla medesima condizione, ai fini dell'adeguamento dell'altezza degli ambienti interni e nei limiti di cui alla precedente lettera a), sono ammessi spostamenti di quota dei solai.
- c) la conservazione e il ripristino tipologico:
 - dell'impianto distributivo – organizzativo originario;
 - dei collegamenti verticali e orizzontali quali androni, atrii, corpi scale, porticati e simili;
 - del sistema degli spazi liberi, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;
- d) la eliminazione delle superfetazioni;
- e) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico – sanitari essenziali, nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme.

Restauro e risanamento conservativo tipo C

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo C riguardano le unità edilizie caratterizzate dalla tipologia della villa signorile e del villino in stile liberty o eclettico, risalenti al secolo XIX o alla prima metà del secolo XX, edificati nell'area dei bastioni e nell'area delle ville e delle pievi.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - il restauro o il ripristino dei fronti verso la strada principale. Sugli altri fronti sono ammesse nuove aperture purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
 - il restauro degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza, quali volte, strutturali e non, soffitti in legno con travi in vista o cassettoni, paraste, decorazioni pittoriche o scultoree e simili, anche se di fattura artigianale. In assenza di tali elementi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e delle linee di gronda;
- b) la realizzazione di 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.

- c) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio. Ai fini dell'adeguamento dell' altezza degli ambienti interni e nei limiti di cui alla precedente lettera a), sono ammessi spostamenti di quota dei solai.
- d) la eliminazione delle superfetazioni;
- e) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico – sanitari essenziali, nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme.
- f) il restauro e la valorizzazione delle aree esterne sistemate a parco o giardino di pertinenza della villa o del villino;

Ripristino tipologico

Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nelle precedenti categorie, e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali comuni quali androni, corpi scale , portici;
 - il ripristino e il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
 - il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partiture delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

Demolizione senza ricostruzione

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato ed a verde pubblico.

Il tipo di intervento prevede:

- b) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - la eliminazione dei corpi edili incongrui e la esecuzione delle opere esterne atte a sistemare le aree liberate a spazio scoperto, pubblico o privato.

A3 Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia riguardano le unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica storico – ambientale ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.

I tipi di intervento della categoria A3 ristrutturazione edilizia sono specificati nelle seguenti sottocategorie:

Ristrutturazione edilizia tipo A con vincolo parziale

Gli interventi di ristrutturazione edilizia tipo A con vincolo parziale interessano soprattutto unità edilizie del tipo a schiera, del nucleo antico e dell'area delle ville e delle pievi, 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.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - il restauro dei fronti esterni ancora conservati;
 - il ripristino dei fronti esterni che hanno subito alterazioni e trasformazioni, ma di cui sia possibile risalire alla partitura originaria, o comunque ripristinare l'unitarietà con i prospetti adiacenti;
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali e orizzontali, nonché dei servizi.
 - la demolizione delle superfetazioni.

Ristrutturazione edilizia tipo B con vincolo parziale

Gli interventi di ristrutturazione edilizia tipo B con vincolo parziale riguarda villini e piccole unità condominiali o a schiera sorte nelle aree libere dei bastioni nell'ultimo dopoguerra. Gli edifici sono quasi sempre arretrati rispetto alla strada, secondo la tipica lottizzazione a villini, con lotti in genere di dimensione medio – piccola. La conservazione di questi edifici ha soprattutto valenza urbanistica, trattandosi di aree a bassa densità, caratterizzate dal verde privato.

Il tipo di intervento prevede la ristrutturazione interna degli edifici. Possono essere ammesse anche riconfigurazioni delle facciate, purché non si alterino le caratteristiche tipologiche e senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.

La valorizzazione degli aspetti architettonici viene perseguita attraverso la demolizione delle superfetazioni.

Ristrutturazione edilizia tipo C

Gli interventi di ristrutturazione edilizia tipo C riguardano unità edilizie di tipo condominiale di nuova costruzione realizzate nelle aree libere dei bastioni. Si tratta di edifici che sono quasi sempre 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, che hanno configurato un nuovo tessuto, non è ipotizzabile una loro demolizione e ricostruzione nell'orizzonte temporale del Piano. Si prevede pertanto la possibilità di ristrutturazione interna per l'adeguamento funzionale degli alloggi.

Ripristino edilizio

Gli interventi di ripristino edilizio riguardano gli spazi già edificati e ora completamente demoliti dei quali non è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione e per i quali è necessario ricostituire la compagine originaria.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la ricostruzione con nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti nell'isolato, prevedendo la quota di parcheggi fissati dall'art. 1 della legge n. 122 del 24.03.1989, e la cessione o monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq. 3 ogni 30 di superficie utile.

A4 Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi riguardano le unità minime di intervento, contenenti unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, ognuno risultante in contrasto con le caratteristiche dell'impianto urbano ed edilizio originario.

Essa si articola in:

Ristrutturazione urbanistica tipo A (Unità edilizie di tipo condominiale)

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica tipo A riguardano le unità edilizie di tipo condominiale realizzate nell'ultimo dopoguerra, frutto di totali ristrutturazioni o di demolizione e ricostruzione di una o più unità edilizie, che hanno in parte alterato le caratteristiche morfologiche e dimensionali (in altezza e planimetriche) del tessuto originario, pur senza modificare la dimensione e la forma degli isolati.

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

- il fronte principale non potrà avere altezza superiore a quella prevalente nell'isolato;
- il volume ricostruito non potrà eccedere il 50% di quello preesistente.

Le unità edilizie così classificate vengono individuate come "opere incongrue" ai sensi dell'art. 10 della L.R. 16 del 15.07.2002. Gli interventi di cui al comma precedente sono subordinati alle procedure previste dall'art. 18 della L.R. 20 del 24.03.2000, e la loro attuazione è soggetta a piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

Nell'ambito di tali procedure è ammessa la possibilità di realizzare compensazioni edilizie in aree esterne alla zona A attraverso una specifica variante al PRG.

Ristrutturazione urbanistica tipo B

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica tipo B riguardano le unità edilizie incoerenti con l'organizzazione morfologica del tessuto urbano, o aree risultanti da demolizioni, per le quali si prevedono interventi atti a ripristinare o a reinterpretare l'organizzazione morfologica storica del tessuto urbano.

Le unità di intervento assoggettate a ristrutturazione urbanistica tipo B sono comprese in ambiti sottoposti a piano urbanistico attuativo.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione, o la nuova costruzione su aree già demolite dovranno essere conformi agli indirizzi fissati per ciascun ambito dal successivo articolo 8. Nella tavola D11 "di riordino della prima corona est", e nella relazione illustrativa del Piano degli spazi aperti, sono fissate in modo indicativo le linee guida per la progettazione degli interventi assoggettati a piano urbanistico attuativo.

Nuovi edifici realizzati in base a piano urbanistico attuativo PUA (Piano di Recupero attuati)

Rientrano in questa categoria le unità edilizie già realizzate in conformità a PUA approvati in base al Piano del C.S. '82, oppure le unità edilizie da realizzare in conformità a PUA già approvati.

A queste unità edilizie si applicano, dal momento della loro realizzazione, le norme specifiche dei relativi PUA. In mancanza di tali norme, si applicano le disposizioni previste per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo C.

Art. 7 Prescrizioni comuni alle unità edilizie

(1) Le trasformazioni fisiche nelle unità edilizie soggette alle categorie normative A1 restauro scientifico, A2 restauro e risanamento conservativo e ripristino tipologico, A3 ristrutturazione edilizia di tipo A, devono assicurare la conservazione degli elementi architettonici esterni e interni, con particolare riferimento ai seguenti elementi:

- a) *Coperture.* E' prescritta la conservazione o il ripristino del manto di copertura in coppi e dei cornicioni esistenti; ove sia ammessa, ai sensi del precedente art. 6, la sostituzione delle coperture con l'utilizzo di tecnologie non tradizionali, può essere proposto un nuovo cornicione, compatibilmente con la composizione della facciata, che peraltro ripeta uno dei tipi tradizionali. Le gronde devono essere a sezione tonda e realizzate in rame o in lamiera zincata verniciata. Nel caso di coibentazione, in adeguamento alla legge 10/91, è consentito lo spostamento dell'estradosso della copertura entro il limite massimo di cm 15, ferma restando la quota d'imposta dell'orditura secondaria del tetto; tale intervento non determina aumento del volume edilizio. In tal caso, in presenza di cornicione in laterizio, il progetto dovrà essere corredato da particolare architettonico del cornicione medesimo in scala 1:20.
- b) *Rivestimenti delle murature.* Va utilizzato di norma l'intonaco, essendo ammessa la soluzione "faccia a vista" solo per le murature originariamente realizzate con tali caratteristiche. Le tinteggiature devono essere realizzate a base di malta di calce con opportuno fissaggio.
- c) *Porte e finestre.* Tutte le aperture dovranno essere restaurate o ripristinate utilizzando il medesimo materiale preesistente. In caso di sostituzione dovranno essere utilizzati gli stessi elementi decorativi presenti nell'unità edilizia, utilizzando tecnologie di lavorazione proprie della tradizione locale. Gli infissi, qualora siano irrecuperabili, potranno essere sostituiti utilizzando materiali tradizionali, anche se lavorati con tecnologie moderne. Sono vietati infissi metallici, in PVC o simili, e l'uso di essenze esotiche. L'eventuale oscuramento esterno sarà preferibilmente realizzato con persiane del tipo "all'italiana", escludendo serrande, tende alla veneziana e avvolgibili di qualsiasi tipo.
- d) *Elementi architettonici e decorativi.* Gli elementi irrecuperabili, quali lesene, capitelli, soglie e bancali, mensole, cornici, zoccoli, decorazioni interne ed esterne, devono essere sostituiti con gli stessi materiali, lavorati con le tecnologie proprie della tradizione locale.
- e) *Elementi e strutture architettoniche e decorative in legno.* Gli elementi irrecuperabili, quali trabeazioni, pilastri, soffitti esterni e interni, devono essere sostituiti con gli stessi materiali, lavorati con le tecnologie proprie della tradizione locale.
- f) *Rivestimenti delle scale e pavimentazioni.* Saranno preferiti i materiali usati nella tradizione locale.
- g) *Colori esterni.* La scelta dei colori da usarsi nelle tinteggiature dei prospetti esterni dovrà essere concordata con gli uffici competenti, anche sulla base di campioni di tinta dati in loco, e deve essere di norma riferita:
 - a. al recupero, per quanto possibile, delle tracce della tinteggiatura originaria reperibile sui medesimi prospetti;
 - b. alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;
 - c. alla valutazione globale di un tratto di strada sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserita l'unità edilizia.

(2) L'inserimento di nuovi impianti tecnologici e igienico sanitari deve essere coerente con le prescrizioni relative alle specifiche categorie normative, sottostando in particolare alle seguenti condizioni:

a) *Ascensori e montacarichi.* La realizzazione di ascensori e montacarichi negli edifici esistenti non dovrà alterare il profilo altimetrico delle coperture.

Qualora l'intervento edilizio preveda l'abolizione o il ridimensionamento di una scala, purchè priva di caratteri di pregio tipologico, gli ascensori e i montacarichi vanno preferibilmente localizzati all'interno del vano scala reso libero.

Nel caso in cui le caratteristiche architettoniche, decorative e distributive dell'edificio non consentano l'ubicazione dell'ascensore nell'ambito del volume esistente, la sua localizzazione e realizzazione formerà oggetto di piano di recupero di iniziativa privata.

b) Volumi tecnici esterni. Sono costituiti dai volumi strettamente necessari a contenere e consentire l'eccesso di quelle parti di impianti tecnologici che, per esigenze tecniche, non possono trovare posto nel volume edilizio esistente. Essi non comportano aumento delle volumetrie preesistenti, ma devono sottostare alle seguenti prescrizioni e condizioni:

- le canne fumarie, i comignoli e le canne di ventilazione dovranno essere conformi alle caratteristiche dell'unità edilizia, ripetendo forme e caratteristiche in uso nella tradizione locale;
- le antenne radio – televisive possono essere installate esclusivamente per realizzare sistemi centralizzati. Non è quindi ammessa più di una antenna per unità edilizia;
- i serbatoi idrici e gli impianti termoidraulici e di condizionamento devono di norma essere contenuti all'interno della copertura. In casi particolarmente complessi e motivati, saranno concordate soluzioni architettoniche che limitino l'impatto sui profili delle coperture;
- i vani tecnici di alloggiamento dei contatori e delle apparecchiature dei servizi quali acqua, gas, elettricità e telefono, dovranno essere inseriti preferibilmente nell'androne di ingresso dell'unità edilizia, nel caso di edifici costruiti a filo strada, o inseriti nel muro di recinzione negli altri casi. Qualora, per esigenze specifiche di ispezione da parte dell'ente gestore del servizio, il vano debba essere collocato all'esterno dell'unità edilizia, la soluzione dovrà essere presentata già in sede di progetto, con l'obiettivo di limitarne al massimo l'impatto sul disegno del prospetto.

(3) Le modalità di intervento, dal punto di vista strutturale e distributivo, dovranno sottostare alle seguenti prescrizioni, fatte salve le normative tecniche vigenti, relative agli interventi in zona sismica:

a) Assetto delle strutture verticali. Gli interventi volti a migliorare l'organizzazione del sistema resistente devono considerare l'assetto fondazionale dell'edificio nonché la reciproca coesione fra i singoli elementi strutturali.

Negli interventi di "restauro scientifico" e di "restauro e risanamento conservativo", nell'ambito dei setti murari e dei muri portanti degli edifici, sono consentite nuove aperture a condizione che, nell'intervallo fra due successive ammorsature, la muratura superstite risulti almeno pari alla somma delle aperture preesistenti e di progetto e che la spalla muraria contigua ad altra muratura portante, ad essa ortogonale, abbia dimensione di almeno 30 cm.

b) Interventi sulle strutture orizzontali. Le opere di consolidamento o sostituzione riferite a strutture orizzontali dovranno attuarsi nel rispetto delle tecniche costruttive proprie degli elementi strutturali oggetto di intervento.

In particolare sugli edifici soggetti a "restauro scientifico" e "restauro e risanamento conservativo" vanno mantenuti gli orizzontamenti lignei esistenti e, qualora se ne renda motivatamente indispensabile la sostituzione, ne va ripresa l'originaria tecnologia e orditura.

c) Rifacimento della scala. Nelle unità edilizie soggette a "restauro e risanamento conservativo tipo A" è consentito il rifacimento della scala a struttura lignea, senza caratteri di pregio architettonico e decorativo, quando sussistano situazioni di grave insufficienza statica non altrimenti sanabili.

Negli edifici soggetti a "restauro e risanamento conservativo tipo B" è consentito il rifacimento della scala, qualora non possieda caratteri di pregio costruttivo, architettonico o decorativo nel caso di:

- a) situazione di insufficienza strutturale non altrimenti sanabile;
- b) pendenza media delle rampe superiore al 75%.

Tali rifacimenti dovranno comunque comportare il mantenimento della ubicazione e della dimensione del vano scala originario, facendo uso di struttura portante in legno o in ferro; nel solo caso degli edifici soggetti a "restauro e risanamento conservativo B" in presenza di strutture controsoffittate prive di elementi decorativi, è ammessa la realizzazione di scala in calcestruzzo armato.

d) Collegamenti interni

Negli edifici soggetti a "restauro e risanamento conservativo di tipo A" è consentita la realizzazione di nuovi collegamenti verticali interni alle unità immobiliari per rendere comunicanti gli alloggi posti all'ultimo piano con i sottotetti dotati dei requisiti previsti al successivo articolo.

Negli edifici soggetti a "restauro e risanamento conservativo tipo B" è consentita la realizzazione di collegamenti verticali interni alle unità immobiliari, a condizione che non vengano manomesse strutture di pregio costruttivo e formale, quali soffitti decorati o cassettonati, volte a crociera, a padiglione o a vela.

Il tipo di intervento deve rispettare le operazioni edilizie previste dall'art. 36, comma A2, punto 1, della Legge Regionale n°46/78 modificata, e quanto previsto all'art. 6 delle presenti N. T. A.

La realizzazione di alloggi su più livelli non deve comportare il tamponamento delle porte d'accesso al vano scala.

E' consentito il collegamento orizzontale fra unità immobiliari poste in edifici attigui soggetti a "restauro e risanamento conservativo tipo B", salva la presenza di comprovate e rilevanti ragioni ostative di natura decorativa, costruttiva o architettonica (quali l'esistenza di un apprezzabile dislivello fra le quote di calpestio delle unità immobiliari interessate), nel rispetto delle disposizioni dettate al precedente articolo 6.

Tale intervento non potrà, in ogni caso, coinvolgere più di due edifici, risultando inibita la possibilità di realizzare collegamenti con edifici terzi, anche in tempi successivi, salvo la predisposizione, a tal fine, di un piano di recupero di iniziativa privata.

e) *Soppalchi* La realizzazione di soppalchi è consentita in vani a copertura orizzontale o voltata aventi altezza media non inferiore a m. 4,50 o in sottotetti con altezza media non inferiore a m. 4,00; tale prescrizione si applica anche nel caso di conservazione solo parziale dell'ultimo solaio per la realizzazione di un doppio volume, quando ricorrano le condizioni di cui al presente capoverso.

Negli edifici soggetti a "restauro e risanamento conservativo tipo A" la superficie dei soppalchi non dovrà superare un terzo di quella del vano soppalcato; nei restanti edifici tale estensione potrà raggiungere la metà del vano medesimo.

In ogni caso il soppalco dovrà iniziare dalla parete opposta a quella finestrata.

(4) Superamento delle barriere architettoniche

In ottemperanza al dettato della legge 9.1.1989 n. 13, tutti gli interventi, se riguardanti l'intera unità edilizia, dovranno prevedere accorgimenti tecnici atti ad assicurare idonea accessibilità alle parti comuni e alle singole unità immobiliari poste anche ai piani superiori.

Nel caso di interventi di "restauro scientifico" e "restauro e risanamento conservativo tipo A e B", gli accorgimenti di cui sopra dovranno essere attuati senza alterare i caratteri architettonici o artistici degli immobili.

(5) In tutte le unità edilizie sono ammessi interventi volti ad adattare i sottotetti al fine di renderli utilizzabili a funzioni residenziali integrative di quelle già esistenti, purché siano soddisfatte le seguenti condizioni

- per le unità edilizie soggette a "restauro e risanamento conservativo tipo A" e "restauro e risanamento conservativo tipo B" non deve essere alterato l'andamento originario della copertura. Sono pertanto ammesse solo le aperture e le prese di luce e d'aria che non alterino i profili altimetrici della copertura, utilizzando lucernai sul piano di falda interna ed esterna, di dimensioni non superiori a 2 mq. ciascuno e che non interessino complessivamente più del 10% della superficie della falda interessata;

per le unità edilizie soggette a "restauro e risanamento conservativo tipo C" e a "ristrutturazione edilizia tipo A", oltre agli interventi indicati al precedente comma, possono anche essere realizzati sulla copertura abbaini a doppia falda (del tipo "alla parigina") di dimensione non superiore a 2 mq. ciascuno e che non interessino complessivamente, assieme ai lucernai, più del 10% della superficie della falda interessata. Nelle stesse unità e limitatamente alle falde interne, sono anche ammessi terrazzini incassati nella copertura, di superficie non superiore al 10% della falda e purché il loro sviluppo lineare sia inferiore a 1/3 del fronte dell'unità edilizia;

- sono consentite funzioni residenziali nei sottotetti, subordinatamente al verificarsi delle seguenti condizioni nel rispetto delle norme igienico – edilizie:

- a) altezza minima, misurata fra il pavimento e l'intradosso dell'orditura secondaria del tetto, a filo interno dei muri del vano sottotetto, di m. 1,50;
- b) altezza media interna dei vani abitabili di progetto di categoria A1 e A2 : m. 2,40;
- c) altezza media netta dei vani di progetto di categoria S, purché provvisti di impianto di aspirazione forzata se privi di lucernai: m. 2,20;

- d) superficie finestrata dei vani di categoria A1 e A2: 1/8 della loro superficie utile; essa dovrà derivare dalla presenza di finestre di superficie non inferiore a 1/20 della superficie utile di ogni vano, integrata da prese di luce complanari al tetto così da conseguire il rapporto di 1/8;
- e) Ai fini del calcolo della superficie finestrata, per le prese di luce complanari si considera una superficie teorica pari a 1,5 volte la superficie reale;
- f) I nuovi vani ad uso residenziale ricavati nel sottotetto devono essere di norma integrativi di unità immobiliari, escludendo unità immobiliari autonome. Sono fatti salvi i casi di residenze speciali tipo hotel – residence, o residenze collettive (studentati, comunità e simili).

Art. 8 Disciplina degli spazi aperti.

All'interno della zona territoriale omogenea A, gli spazi rimasti liberi perchè destinati, per tradizione, ad usi urbani e/o collettivi, quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici, pubblici e privati, nonché quelli di pertinenza delle unità edilizie in genere, dovranno essere conservati e valorizzati.

Il Piano degli spazi aperti, costituito dagli elaborati contrassegnati dalla lettera D ed elencati al precedente art.2, definisce le linee guida e le direttive per l'intervento pubblico sugli spazi aperti pubblici, di uso pubblico e su quelli privati specificamente individuati.

La disciplina particolareggiata classifica gli spazi aperti nelle seguenti categorie:

Verde pubblico demaniale

Riguarda in particolare le aree degli argini, che assieme ad aree interne destinate a verde pubblico costituisce il parco degli argini, come più ampiamente indicato nel Piano degli spazi aperti.

Verde pubblico

Riguarda tutte le aree a destinazione pubblica, comprese nel Piano dei Servizi di cui al successivo art. 10, già esistenti o preordinate all'acquisizione.

Verde di pertinenza delle attrezzature pubbliche e private.

Riguarda le aree libere, sistemate a verde o a corte pavimentata, funzionali alle attrezzature di cui costituiscono pertinenza.

Verde privato

Riguarda le aree private di pertinenza, prevalentemente utilizzate a parco o a giardino alberato, per le quali è prescritta la conservazione. Dovranno in particolare essere conservati: il carattere ambientale degli spazi, l'eventuale impianto architettonico del parco se frutto di specifico disegno, la dotazione arborea o di arredo verde, e la integrazione con l'unità edilizia di cui costituiscono pertinenza.

Più in generale la conservazione e il recupero degli spazi aperti di tutte le unità edilizie, anche se non specificamente individuate dalla disciplina particolareggiata, dovrà osservare i seguenti indirizzi:

- a) *spazi privati pavimentati*: sono costituiti da cavedi, chiostrine e cortili che formano parte integrante dell'organizzazione del manufatto edilizio. Per essi è prescritta la conservazione sia funzionale che dimensionale, con vincolo di recupero delle eventuali porzioni occupate da costruzioni e soprastrutture di epoca recente.
È inoltre prescritto il mantenimento e il ripristino della pavimentazione originaria in materiali tradizionali, mattonato, acciottolato, litoidi, laterizi, o comunque coerenti con l'epoca del manufatto.
Per le case a corte, tale vincolo è esteso alle pavimentazioni dell'androne e del portico.
È sempre vietata la messa in opera di manti di conglomerato cementizio o bituminoso.
- b) *spazi privati ad orto o giardino*: individuano tutti gli spazi non pavimentati interni al lotto di pertinenza dell'edificio.
È costituito vincolo di mantenimento degli spazi ad orto o giardino alberato.
L'abbattimento di alberature esistenti non potrà avvenire senza la preventiva autorizzazione comunale, previo parere espresso dagli uffici competenti.

Al loro interno sono ammessi solo interventi di restauro conservativo dei manufatti esistenti (muri di cinta, portali di accesso, cancellate, inferriate, elementi di arredo, viali e stradelli) nonché il mantenimento o l'eventuale ripristino (con specie arboree autoctone) delle alberature presenti.

c) aree a verde attrezzato di uso comune o condominiale.

Al loro interno, anche in sede di progettazione svolta su singole unità edilizie, si deve procedere, alla demolizione delle superfetazioni, predisponendo la sistemazione organica dell'area a parco, orto o giardino.

d) aree a verde pubblico attrezzato: sono destinate alla realizzazione di impianti sportivi aperti, attrezzature di gioco per ragazzi. E' altresì consentita, nei parchi di Piazza Martiri Patrioti, S. Ferdinando e via Trento, sulla base di un progetto predisposto o concordato con i competenti uffici comunali, la realizzazione o la ristrutturazione di chioschi ad uso bar o gelateria, mediante la messa in opera di strutture amovibili.

Insegne e cartelloni pubblicitari

Nell'ambito della zona A l'installazione di insegne e di cartelloni pubblicitari dovrà seguire le prescrizioni degli uffici competenti per armonizzarsi con il carattere dei luoghi ed è sempre assoggettata a permesso di costruire".

Art. 9 Piani urbanistici attuativi

(1) Nelle unità edilizie assoggettate a ristrutturazione urbanistica gli interventi sono assoggettati a Piano Urbanistico Attuativo (PUA), così come definito all'art. 31 della L.R. 20/2000.

I PUA possono assumere, in considerazione degli interventi previsti, il valore e gli effetti dei seguenti piani o programmi:

- a) Piano Particolareggiato, di cui agli art. 13 e 28 della Legge 17.08.1942, n. 1150.
- b) Piano di Recupero, di cui alla Legge 5.08.1978, n. 457.
- c) Programma di Riqualificazione Urbana, di cui all'art. 4 della L.R. 3.07.1998, n. 19.

(2) Per i seguenti Piani di Recupero, in parte già realizzati o in corso di realizzazione, e in parte approvati ma non realizzati, individuati con la numerazione prevista dal Piano del C.S. '82, valgono le norme specifiche indicate nello strumento attuativo approvato:

- PALAZZO GONZAGA MOSSINA E SUO ISOLATO STORICO (1)
- AREA "EX MACELLO COMUNALE" (3)
- ISOLATO TRA VIA CANTONI E VIA PASSERINI (6)
- FABBRICATO EX CINEMA ROMA (7)
- AREA BERTINELLI (8)
- CASERMA DEI VIGILI DEL FUOCO (9)
- S. CARLO (stralcio del più ampio piano denominato CASERMA DEI VIGILI DEL FUOCO)

(3) I seguenti PUA devono essere progettati in conformità alle schede normative seguenti:

1) PIAZZA DELLA REPUBBLICA

Le linee guida per la futura progettazione sono:

- la valorizzazione dell'architettura della chiesa di San Francesco come elemento in grado di conferire qualità allo spazio della piazza;
- la demolizione dell'edificio degli Uffici Postali;
- la riorganizzazione dello spazio ampio della piazza, articolandola in più luoghi fra loro connessi, caratterizzati da funzioni diverse che ne aumentino la vitalità e integrino le attività già presenti (culturali all'interno della Chiesa di San Francesco, commerciali e terziarie in v. Passerini), proponendo una nuova interpretazione dell'organizzazione spaziale originaria della piazza derivata dalla demolizione del chiostro conventuale.

La ricostruzione nell'area demolita dell'antico convento di S. Francesco, dovrà quindi reinterpretare l'organizzazione morfologica storica del tessuto urbano e del complesso conventuale.

Il volume complessivo previsto sull'area non dovrà superare 12.000 mc. (esclusi i porticati ad uso pubblico e comprensivo dei volumi soggetti a demolizione compresi nell'area).

L'altezza massima consentita è di tre piani fuori terra.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

Residenza = 6.000 mc.

Uffici, negozi e servizi pubblici = 2.500 mc.

Dovranno essere ricavati nell'interrato non meno di 84 posti auto, da destinare a parcheggio pubblico, compresi gli standard di parcheggio privato.

Le aree libere a terra saranno destinati a spazio pubblico attrezzato, disponibile anche per usi mercatali temporanei.

2) AREA DON BOSCO

La ricostruzione nell'area demolita dell'antico convento dei Servi, dovrà reinterpretare l'organizzazione morfologica storica del tessuto urbano e del complesso conventuale.

E' ammessa, in particolare, la ricostruzione di un corpo di fabbrica lungo la via Pegolotti, di spessore ed altezza analoghi a quello prospiciente sulla stessa via.

Il volume complessivo previsto sull'area non dovrà superare 6.000 mc. (esclusi i porticati ad uso pubblico e i volumi preesistenti compresi nell'area).

L'altezza massima consentita è di tre piani fuori terra.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

Attrezzature religiose;

Attrezzature socio – ricreative;

Attrezzature scolastiche;

Residenze specialistiche di tipo collettivo.

Le aree libere a terra saranno destinati a spazio attrezzato di pertinenza delle attività.

Dovranno essere ricavati gli standard di parcheggio pubblico e privato.

3) VIA RUGGERI

I due comparti A e B, previsti dal Piano, sono attuabili indipendentemente, rispettando le seguenti linee guida:

- allineamento dei fronti degli edifici su via Ruggeri (secondo la geometria indicativa individuata in TAV. D11) per consentire la creazione di una fascia pedonale di uso pubblico più ampia e qualificata fra il viale e l'edificato;
- sostituzione delle alberature esistenti lungo il viale con altre della medesima specie di quelle presenti in v. Mentana e v.le Sichel;
- riprogettazione unitaria del rapporto strada, area verde delle alberature, percorso pedonale, verde pertinenziale .
-

Prescrizioni specifiche relative ai due comparti:

COMPARTO A

Il volume complessivo previsto sull'area non dovrà superare 4.200 mc. (esclusi i porticati ad uso pubblico).

E' comunque possibile realizzare la superficie utile esistente nel comparto

L'altezza massima consentita è di quattro piani fuori terra.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

Residenza = 2.100 mc.
Uffici, negozi e servizi pubblici = 2.100 mc.

Dovranno essere ricavati tutti gli standard di parcheggio pubblico e privato, anche con soluzioni interrato, coordinate eventualmente con il comparto B.

Dovrà essere realizzato e ceduto al Comune il percorso pedonale e ciclabile sul tracciato dell'antico bastione.

COMPARTO B

Il volume complessivo previsto sull'area non dovrà superare 5.400 mc. (esclusi i porticati ad uso pubblico). E' comunque possibile realizzare la superficie utile esistente nel comparto.

L'altezza massima consentita è di quattro piani fuori terra.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

Residenza = 2.700 mc.
Uffici, negozi e servizi pubblici = 2.700 mc.

Dovranno essere ricavati tutti gli standard di parcheggio pubblico e privato, anche con soluzioni interrato, coordinate eventualmente con il comparto A.

Dovrà essere realizzato e ceduto al Comune il percorso pedonale e ciclabile sul tracciato dell'antico bastione.

5) PIAZZA DELLA STAZIONE

Le linee guida per la futura progettazione (una geometria indicativa è quella individuata in TAV. D 11), sono:

- l' ampliamento dell'area pedonale antistante la stazione ferroviaria creando una piazza in continuità con il percorso ciclo/ pedonale di v.le Don Minzoni ed il ponte di attraversamento dei binari (una geometria indicativa è quella individuata in TAV. D11);
- la demolizione e ricostruzione o l'ampliamento dell'attuale edificio antistante la via Circonvallazione;
- il recupero edilizio e funzionale dell'edificio e degli spazi esterni di stazione, inserendo anche nuove attività commerciali, esercizi pubblici e servizi per i viaggiatori.

Il volume complessivo previsto sull'area non dovrà superare 2.000 mc. (esclusi i porticati ad uso pubblico e i volumi preesistenti della stazione). L'altezza massima consentita è di tre piani fuori terra.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

Residenza, uffici, negozi e servizi pubblici.

Dovranno essere ricavati tutti gli standard di parcheggio pubblico e privato, anche con soluzioni interrato. In adiacenza alla piazza pedonale dovranno essere inoltre ricavati i parcheggi e le fermate funzionali alla stazione (taxi e servizi di pubblico interesse, kiss and ride, autobus).

Capo 2 Destinazioni d'uso

Art. 10 Prescrizioni generali

(1) I mutamenti degli usi in atto delle unità edilizie e degli spazi scoperti sono ammessi solo se rivolti ad attivare usi compatibili con quelli prescritti nei successivi articoli del presente capo, e se comportano trasformazioni fisiche coerenti con gli indirizzi e le prescrizioni del precedente capo 1.

(2) Nelle unità edilizie aventi un uso in atto che non rientra fra quelli prescritti nei successivi art. 11, 12 e 13, in attesa degli interventi di trasformazione degli usi secondo le presenti norme, sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e gli interventi soggetti a denuncia di inizio attività purchè non rendano l'unità edilizia interessata inadatta all'utilizzazione prescritta.

(3) Nella *Tav. C8 Piano dei servizi e delle destinazioni d'uso*, sono indicate tutte le attrezzature pubbliche e private di interesse pubblico, con gli usi previsti, indicati con apposita simbologia, e le relative aree di pertinenza. La stessa *tav. 9* individua le aree libere destinate a verde pubblico e a parcheggio. Il Piano dei servizi della zona A costituisce variante grafica al Piano dei servizi del Comune di Guastalla, approvato dalla Giunta della Regione Emilia Romagna con delibera n. 698 del 18.05.1999, mentre è confermata la relativa normativa tecnica di attuazione.

(4) Nella stessa *Tav. C8* sono individuate le unità edilizie comprese nella "zona commerciale e direzionale" di cui al successivo art. 12.

(5) Sono comunque esclusi all'interno della zona A Centro Storico i centri di vendita all'ingrosso, depositi e magazzini, stazioni di rifornimento carburanti e le officine di riparazione autoveicoli, salvo quelle già esistenti alla data di approvazione della presente variante.

Art. 11 Utilizzazioni compatibili delle unità edilizie

(1) Le destinazioni d'uso degli edifici devono essere compatibili con le classi tipologiche individuate al precedente art. 5 e nella *tav. A11 e A12 "Classificazione tipologica dei lotti e degli edifici"*.

(2) Fatte salve le unità edilizie comprese nella "zona commerciale e direzionale" di cui al successivo articolo 12, e quelle individuate nella *tav. C8* di cui al precedente art. 10, tutte le altre unità edilizie comprese nella zona A Centro Storico hanno prioritariamente una destinazione di tipo residenziale.

Sono considerate compatibili, limitatamente al piano terra, oltre alle funzioni residenziali e di servizio alla residenza, anche le seguenti utilizzazioni, purchè la superficie utile complessivamente destinata ad usi diversi da quello residenziale, per ogni unità minima di intervento, non sia superiore al 50% della superficie utile totale:

Tipologie a corte

- strutture ricettive;
- commercio e artigianato, con l'esclusione di lavorazioni insalubri;
- attività direzionali;
- strutture associative e ricreative;
- uffici aperti al pubblico;
- uffici privati e studi professionali.

Tipologie a schiera

- commercio e artigianato, con l'esclusione di lavorazioni insalubri.
- uffici privati e studi professionali.

Tipologie G (villini e altre tipologie isolate di epoca recente) e H (non definite)

- commercio e artigianato, con l'esclusione di lavorazioni insalubri.
- uffici privati e studi professionali;

strutture associative e ricreative;

per tali funzioni, qualora non siano già destinati dal Piano dei servizi per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, sono ammesse anche le seguenti utilizzazioni non residenziali, purchè compatibili con i caratteri tipologici e nel rispetto delle categorie di intervento:

- strutture ricettive;
- commercio e artigianato di servizio;
- attività direzionali;
- attività culturali;
- associazioni politiche, sindacali, religiose, culturali, ricreative e relative attrezzature;
- uffici aperti al pubblico;
- uffici privati e studi professionali;

Tali funzioni abitative potranno interessare solo quelle parti dell'unità edilizia la cui organizzazione tipologica e i cui caratteri architettonici siano ad essi compatibili, ed esclusivamente quegli ambienti che, per le caratteristiche costruttive e dimensionali, non siano consoni ad un uso residenziale.

Sono compresi in quest'ultima categoria, oltre ai piani terreni, anche i piani nobili delle case a corte e dei palazzi che comprendano ambienti caratterizzati da un apparato distributivo e decorativo artisticamente pregevole e tale da sconsigliarne la suddivisione.

Tale requisito sussiste sempre allorchè l'altezza media degli ambienti risulti non inferiore a m. 4,00; in presenza di vani controsoffittati il medesimo requisito è soddisfatto quando fra il pavimento del piano nobile e quello del piano superiore corrispondente sussista una distanza non inferiore a m. 4,30.

Le attività commerciali insediabili nel centro storico non potranno superare la tipologia dimensionale delle "medio-piccole" strutture di vendita (fino a 1.500 mq. di superficie di vendita) così come stabilito dalla "Conferenza provinciale dei servizi, ai sensi dell'art. 7 della L. R. 14/99" nella seduta del 21 giugno 2000.

Art.12 Utilizzazioni nella zona commerciale e direzionale

(1) Nelle unità edilizie individuate nella tav. C8 come "zona commerciale e direzionale", le utilizzazioni previste al precedente art. 11, articolate per classi tipologiche, sono ammesse anche al primo piano, compatibilmente con la organizzazione tipologica e con i caratteri architettonici dell'unità edilizia.

(2) Nelle unità edilizie individuate nella tav. C8 come "zone commerciali e direzionali", non sono ammesse, al piano terreno, nuove sedi o filiali di istituti di credito e assicurativi, fatta salva la possibile ricollocazione delle attività in essere al suo interno alla data di approvazione della presente norma. E' altresì vietato l'insediamento di uffici che non hanno attinenza con la funzione commerciale, quali le aziende di lavoro temporaneo e similari".

(3) Le zone commerciali e direzionali possono essere oggetto di progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane, ai sensi della legge regionale 5.7.1999 n. 14. Tali progetti dovranno conformarsi, per quanto riguarda le modalità di intervento sulle unità edilizie, alle prescrizioni della presente disciplina particolareggiata, e per quanto riguarda le aree pubbliche esterne, agli indirizzi del piano degli spazi aperti.

Art. 13 Prescrizioni specifiche per gli usi residenziali

(1) Superficie minima degli alloggi

All'interno della zona territoriale omogenea A, possono essere realizzati monolocali a destinazione abitativa, purchè compatibili con i caratteri architettonici e tipologici degli edifici.

La superficie utile di tali alloggi non può essere inferiore a 35 mq. Sono fatti salvi i locali appartenenti a unità edilizie destinate a hotel – residence.

(2) Spazi accessori alle unità immobiliari ad uso abitativo

Gli interventi edilizi che comportino aumento del numero delle unità immobiliari ad uso abitativo, dovranno prevedere idonei spazi accessori da adibire a cantine o sottotetti in numero pari a quello dei nuovi alloggi progettati, ferma restando la dotazione di spazi accessori delle unità immobiliari esistenti.

In carenza di cantine o sottotetti destinati a spazi accessori, se ne potrà prevedere la realizzazione all'interno delle unità immobiliari, per una superficie non inferiore a mq. 3 che dovrà considerarsi aggiuntiva rispetto alla superficie minima degli alloggi di cui precedente comma.

Fatte salve tali prescrizioni, nonchè le disposizioni del vigente regolamento edilizio, gli interventi al piano cantinato possono prevedere il cambio di destinazione dei locali esistenti, purchè ne venga rispettato l'assetto strutturale e ne vengano valorizzati gli elementi di pregio formale (volte, archi, colonne, pavimentazioni, ecc.); in particolare, l'accesso al piano cantinato dovrà realizzarsi evitando di tagliare o forare le sottostanti volte a crociera, a padiglione o a vela.

(3) Autorimesse private

È consentita la realizzazione di autorimesse private, ai sensi dell'articolo 9 della legge 24.3.1989 n. 122 ed in eventuale adeguamento alle quantità fissate dall'articolo 2 della stessa legge, con le limitazioni di cui ai successivi capoversi del presente articolo.

Negli edifici soggetti a restauro scientifico o a restauro e risanamento conservativo tipi A, B e C, è esclusa la realizzazione di autorimesse private allorché essa comporti la creazione di nuovi volumi o di nuove aperture nei fronti su strada.

Negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia è esclusa la realizzazione di autorimesse private allorché essa comporti la creazione di nuovi volumi.

Negli edifici soggetti a restauro scientifico o a restauro e risanamento conservativo tipi A, B e C, e ristrutturazione edilizie tipo A è esclusa la trasformazione di vani a piano terra aperti sul fronte strada, se già destinati a servizi della residenza o a usi commerciali o artigianali, anche se attualmente non sono in uso.

Negli spazi aperti la realizzazione di autorimesse interrato è consentita a condizione che risulti comunque assicurata dopo l'intervento la fruibilità degli spazi suddetti, restituiti al livello preesistente; in tal caso l'accesso alle autorimesse dovrà avvenire con le modalità consentite dalle vigenti disposizioni in materia.

Non è invece mai ammessa la realizzazione di autorimesse sotterranee in presenza di spazi alberati o quando ciò comporti alterazioni a cortili interni agli edifici soggetti a "restauro scientifico", a "restauro e risanamento conservativo" A, B e C.

Nel caso di edifici soggetti a "ristrutturazione edilizia" è consentita la realizzazione di rampe d'accesso alle autorimesse sotterranee, purché poste a distanza di almeno 4 metri dal filo interno del marciapiede stradale.

Art. 14 Provvedimenti amministrativi per il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari

(1) L'insediamento di nuove funzioni all'interno degli edifici ricompresi nella zona territoriale omogenea A determina:

- A. ripristino della destinazione d'uso, allorché le funzioni da insediare corrispondano alle utilizzazioni compatibili degli edifici, così come definite al precedente art. 11;
- B. mutamento della destinazione d'uso in ogni altro caso contemplato agli articoli sopracitati, nel caso in cui la modifica dell'uso in atto investa più del 30% della superficie utile della singola unità immobiliare o comunque più di 30 mq di superficie utile.

(2) Ai sensi dell'articolo 2 della legge regionale 8.11.1988 n. 46, come modificato dall'articolo 16 della legge regionale 30.1.1995 n. 6, i mutamenti di destinazione d'uso, anche non connessi a trasformazioni fisiche, sono subordinati al rilascio di autorizzazione comunale allorché comportino il passaggio dall'uno all'altro dei seguenti raggruppamenti di categoria:

- a) funzione abitativa;
- b) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
- c) funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

(3) Ai fini della regolamentazione delle modalità di mutamento d'uso degli edifici e delle loro unità immobiliari di cui al punto B del primo comma del presente articolo, la dotazione di aree per parcheggio pubblico richiesta dalle diverse funzioni insediabili sulla base di intervento edilizio diretto è la seguente:

- 1. funzione abitativa e residenze collettive: parcheggio: 5 mq/100 mc;
- 2. funzioni alberghiere, commerciali, finanziarie, assicurative, direzionali, ivi compresi la pubblica amministrazione e gli studi professionali parcheggio: 40 mq/100 mq s. u.;
- 3. artigianato al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali: parcheggio: 20 mq/100 mq s. u.;
- 4. artigianato produttivo di tipo manifatturiero: parcheggio: 10 mq/100 mq s. u.;
- 5. esercizi commerciali di vicinato con superficie di vendita non superiore a 250 mq: parcheggio: 5 mq/100 mc;
- 6. attrezzature scolastiche superiori: parcheggio: 35 mq/100 mq s. u.;

- | | |
|--|---------------------------------|
| 7. attrezzature culturali, assistenziali, religiose: | parcheggio: 40 mq/100 mq s. u.; |
| 8. attrezzature sportive non da spettacolo: | parcheggio: 50 mq/100 mq s. u.; |
| 9. ospedali: | parcheggio: 60 mq/100 mq s. u.; |
| 10. cinema e teatri: | parcheggio: 20 mq/100 mc; |
| 11. servizi sanitari: | parcheggio: 20 mq/100 mc. |

(4) Lo standard da cedere in caso di mutamento d'uso degli immobili è calcolato come differenza fra lo standard prescritto per la nuova destinazione e quello prescritto per la destinazione in atto.

Stante la specificità tipologica e morfologica della zona territoriale omogenea A, lo standard suddetto può trovare realizzazione anche all'interno dell'edificio oggetto di mutamento d'uso; in tal caso l'attuatore dovrà corrispondere al Comune di Guastalla una somma corrispondente al controvalore dell'area di standard e dovrà disciplinare, all'atto della cessione dell'opera, i rapporti che verranno ad intercorrere fra il Comune e la proprietà dell'edificio medesimo.

(5) In caso di mutamento d'uso da attrezzature e impianti di interesse generale, di cui ai punti 6,7,8,9,10 e 11 del precedente terzo comma, ad altre funzioni, lo standard di parcheggio pubblico si calcolerà considerando quale dotazione riferita alla destinazione in atto la metà delle quantità sopra riportate.

Potrà essere consentita la liquidazione monetaria dell'onere corrispondente alla mancata cessione degli standard, nel caso di interventi diretti.

Per gli edifici esistenti nessuna cessione di aree per standard urbanistici è comunque dovuta nel caso in cui la destinazione d'uso di progetto sia di tipo abitativo.

(6) I progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane, di cui al successivo articolo 3, potranno prevedere la monetizzazione parziale o totale delle dotazioni prescritte in materia di parcheggi pubblici, ai sensi e con i limiti di cui al punto 5.1.2 della deliberazione del Consiglio Regionale 23.9.1999 n. 1253 e successive modifiche ed integrazioni.

TITOLO III

NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 15 Modalità di presentazione dei progetti

(1) Elaborati di documentazione dello stato attuale

Gli elaborati di documentazione dello stato attuale devono descrivere con efficacia l'edificio esistente sia nell'insieme che nelle sue parti, consentendone la piena comprensione.

Per tutti gli interventi da attuarsi su interi edifici, all'atto della presentazione della domanda di concessione o autorizzazione edilizia sono richiesti i seguenti elaborati e documenti:

- a) rilievo dello stato di fatto: in scala 1:50 (solo eccezionalmente in scala 1:100, tenuto conto delle dimensioni complessive dell'edificio) composto da:
 - rilievo quotato dei vari piani con indicazione della destinazione d'uso dei singoli vani;
 - rilievo quotato di tutti i prospetti e dei fronti interni;
 - sezioni longitudinali e trasversali quotate;
 - localizzazione e documentazione degli elementi di più rilevante significato formale e materiale, - rilievo degli spazi aperti;
- b) documentazione fotografica a colori dello stato di fatto (formato minimo cm. 9 x 13);
- c) titolo di proprietà;
- d) copia di certificati catastali ed estratti di mappa;
- e) relazione illustrativa
- f) relazione storica documentata, per gli edifici soggetti a restauro scientifico e a restauro e risanamento conservativo tipo A, se esiste la relativa documentazione.

Nel caso di interventi che interessino solo parti dell'edificio gli elaborati richiesti saranno relativi alle porzioni oggetto di trasformazione edilizia, inquadrare in un rilievo in scala 1:200 che specifichi il rapporto che intercorre fra l'immobile e la parte di esso soggetta ad intervento edilizio.

(2) Elementi costitutivi del progetto

Sulla base della documentazione di cui al precedente comma, gli elaborati di progetto devono indicare con precisione e completezza i diversi interventi da realizzare nell'edificio, consentendone la comprensione dimensionale, quantitativa e qualitativa.

Il progetto è costituito dai seguenti elaborati:

- a) planimetrie di tutti i piani, alla stessa scala utilizzata per il rilievo dello stato di fatto, con indicazione delle destinazioni d'uso previste per i singoli vani;
- b) prospetti e sezioni;
- c) particolari costruttivi in numero adeguato con specifico riferimento alle opere da realizzare sugli "elementi di più rilevante significato formale e materiale";
- d) relazione tecnica illustrativa, con specificazione dei materiali e delle tecnologie utilizzate.
- e) nulla osta preventivi resi da altre amministrazioni statali o regionali competenti (Soprintendenze, VV.FF., ecc.) ove richiesti, e comunque in conformità alla normativa vigente.

Per gli interventi edilizi aventi implicazioni sul sistema ambientale urbano gli elementi di progetto andranno integrati con quanto indicato nel Piano degli spazi aperti.

(3) Documentazione per gli interventi di manutenzione straordinaria

Nel caso di intervento di manutenzione straordinaria, la richiesta di autorizzazione dovrà contenere, fra gli elaborati elencati ai precedenti commi 1 e 2 quelli necessari ad illustrare il tipo e le modalità dell'intervento, corredati in ogni caso da:

- a) documentazione fotografica a colori (formato minimo cm. 9 x 13);

Nel caso in cui l'intervento preveda opere di sostituzione strutturale, anche parziale, di orditure orizzontali (con esclusione delle coperture) e di murature portanti, gli elaborati richiesti dovranno coincidere con quelli elencati ai precedenti commi 1 e 2.

Art. 16 Unità di intervento "ex trancerie Mossina"

L'intervento sull'immobile "ex Trancerie Mossina" posto in fregio alla via Circonvallazione, si attua secondo le prescrizioni dettate dalla specifica norma diffusa, approvata con delibera del C.C. n. 58 del 27/11/2002 alla quale, al riguardo, si fa completo rimando.