



Via A. De Gasperi n. 3 - 42020 S. Polo d'Enza (RE)  
Tel. 0522/873123 - Fax 0522/874394  
C. F. 80011590355 P. Iva 01345950354

## ALLEGATO 4

### ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL R.U.E.

#### SPECIFICHE TECNICHE ED URBANISTICHE DI IMMOBILI DI ABITAZIONE CIVILE UBICATI IN SAN POLO D'ENZA, VIA NERUDA (VILLAGGIO FERMI), VIA LITOMYSL, VIA ALLENDE E VIA LE ROSSE





Via A. De Gasperi n. 3 - 42020 S. Polo d'Enza (RE)  
Tel. 0522/873123 - Fax 0522/874394  
C. F. 80011590355 P. Iva 01345950354

### **CAPO 3.A – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO**

#### **Art. 33 - Definizioni**

1 Il PSC individua ai sensi del Capo II dell'Allegato "Contenuti della pianificazione" della L.R. n° 20/2000 un insieme di luoghi caratterizzati da insediamenti storici, che presentano una struttura di tessuto urbano, oppure originatisi come elementi singolari (edifici e complessi di interesse storico, architettonico e ambientale diffusi nell'ambito del territorio). Tali ambiti comprendono aree circostanti gli edifici, che possono considerarsi per caratteristiche storiche, ambientali e funzionali parte integrante degli agglomerati o dei complessi edilizi.

2 Il sistema insediativo storico è convenzionalmente classificato, ai fini della disciplina d'intervento, nei seguenti ambiti:

- Centri storici/nuclei storici (CS)
- Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio urbanizzato (NS).
- Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale (ES)

3 La disciplina relativa al sistema insediativo storico si basa sull'indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi e determina i criteri per la conservazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell'insediamento, nonché i limiti e le modalità cui sono soggetti gli interventi di sostituzione e di nuova costruzione.

4 In merito al Centro storico di San Polo il RUE recepisce integralmente la perimetrazione, la classificazione e la disciplina particolareggiata del Piano di Recupero in corso di attuazione, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.7 del 25.2.1998, a valere, per quanto di competenza, anche negli ambiti limitrofi AUC e AR.

#### **Art. 34- Centri Storici e Nuclei Storici (CS – NS)**

1. Sono definiti "Centri storici" e "Nuclei storici" gli insediamenti di cui si ha dettagliata identificazione planimetrica nella Mappa Catastale di Primo Impianto (1889). Essi sono individuati cartograficamente e perimetinati nelle tavole in scala 1:5.000 del P.S.C.

2. Gli interventi nei Centri e Nuclei Storici devono essere volti a conservare e valorizzare il patrimonio edilizio ed urbanistico, migliorando le condizioni abitative e la dotazione dei servizi pubblici e sociali.

3 Negli ambiti CS ed NS non è consentito l'incremento del volume edificato esistente all'epoca di adozione del PSC, tranne nei casi previsti dal comma 4 dell'art. A-7 dell'Allegato alla L.R. n.20/2000 "Contenuti della pianificazione". E' invece consentito l'incremento della SC all'interno dei volumi esistenti alla data di adozione del PSC, entro i limiti delle modalità di intervento consentite dalla categoria ammessa.

4 Il rilascio del titolo abilitativo relativo ad ogni intervento edilizio in tali ambiti è subordinato alla preventiva verifica della rispondenza della situazione delle sistemazioni cortilive e dei fabbricati a quanto previsto dall'ultimo atto autorizzativo rilasciato. In fase istruttoria dei progetti e di espressione del parere da parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio verrà accertata tale situazione.

#### **Art. 35 - Sistema insediativo storico - Classificazione in sub-ambiti**

1 I tessuti edilizi compresi entro i perimetri degli ambiti CS, NS, ES sono disciplinati ai sensi dell'art. A-7 dell'Allegato alla L.R. n.20/2000 "Contenuti della pianificazione", individuando:

- i sub-ambiti e le unità edilizie , (individuate dalla base cartografica), aggregate in organismi edilizi complessi ed aree di pertinenza;
- le categorie di intervento prescritte per ciascun sub-ambito o unità edilizia;



Via A. De Gasperi n. 3 - 42020 S. Polo d'Enza (RE)  
Tel. 0522/873123 - Fax 0522/874394  
C. F. 80011590355 P. Iva 01345950354

2 Il POC può definire i perimetri di compatti in cui l'intervento edilizio di entità superiore al risanamento conservativo è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.

3 Nel Centro Storico di San Polo il RUE recepisce integralmente la perimetrazione, la classificazione e la disciplina particolareggiata del Piano di Recupero in corso di attuazione, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.7 del 25.2.1998.

4 Nei Centri Storici, Nuclei Storici e nei complessi edilizi classificati ES, sulla base dell'indagine svolta su tutte le unità edilizie, il RUE definisce i seguenti sub-ambiti, perimetrati nelle tavole 1:2.000 allegate:

Sub-ambito 1: Edifici e complessi edilizi monumentali, di rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale

Sub-ambito 2: Tessuti edificati ed unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici e artistici, costituiscono il patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto partecipi della morfologia dell'ambito storico, sia per intrinseche caratteristiche tipologiche.

2.1 Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi riconoscibili, di interesse storico significativo

2.2 Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici, di modesto valore architettonico, riconoscibili anche se in mediocre stato di conservazione

2.3 Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici, con evidenti trasformazioni

2.4 Edifici e complessi edilizi incongrui con la struttura dell'insediamento storico

2.5 Spazi pubblici e unità fondiarie storicamente non edificate

Sub-ambito 3: Unità edilizie che rientrano nell'ambito insediativo storico, costituite da unità edilizie storiche di interesse testimoniale e da unità edilizie di costruzione recente.

3.1 Unità edilizie di interesse testimoniale, almeno in parte conservate

3.2 Unità edilizie di costruzione recente o estesamente trasformate, prive di interesse storico-ambientale.

- Unità edilizie senza classificazione: potenziali superfetazioni (interventi incongrui rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio).

#### **Art. 36 - Modalità di attuazione del P.S.C. negli ambiti del sistema insediativo storico**

1 In termini generali, il R.U.E. individua all'interno dei perimetri degli ambiti CS, NS, ES, due modalità di intervento:

a. intervento diretto, per la singola unità immobiliare o per l'intera unità edilizia;

b. intervento diretto, per unità minima d'intervento attraverso la redazione di un Progetto Unitario,

2 Il P.O.C. può prevedere interventi attraverso Piani attuativi, i cui perimetri possono essere proposti su iniziativa dell'Amministrazione Comunale o dei proprietari interessati.

3 In tutti gli edifici sono sempre consentiti interventi edilizi diretti, quando siano limitati alle categorie di intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro scientifico e al restauro e risanamento conservativo.

4. Ai sensi del comma 3 dell'art.A-7 della L.R. 20/2000, nei centri storici:

- è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;

- sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;

- non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.



Via A. De Gasperi n. 3 - 42020 S. Polo d'Enza (RE)  
Tel. 0522/873123 - Fax 0522/874394  
C. F. 80011590355 P. Iva 01345950354

5. Sono ammesse deroghe alle prescrizioni di cui al comma 4 che precede nei casi individuati cartograficamente dal PSC, ai sensi del comma 4 dell'art.A-7 della L.R. 20/2000, e in particolare, nell'ambito del piano di recupero del Centro Storico di San Polo:

Comparto 1 "Rocca"

- Unità minima d'intervento 1.15 con l'eliminazione del terrazzo superiore e ricomposizione del volume e della falda simile all'impianto originale;
- Le unità minime di intervento 1.9 e 1.10 con la possibilità di una modesta sopraelevazione per l'adeguamento delle altezze dell'ultimo piano.

Nel complesso, in base al piano di recupero approvato, si prevede nel comparto 1 un incremento della sup. utile dagli attuali 8844,4 mq. a 9.214,2 mq., e del volume dagli attuali 37.989,9 mc. a 40.413,46 mc.

#### **Art. 37- Categorie di intervento nei sub-ambiti CS e NS**

**1 SUB-AMBITO 1:** Edifici e complessi edilizi monumentali, di rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale, in quanto caratterizzati da aspetti architettonici o storico-artistici significativi.

*Finalità degli interventi di recupero:*

- a) Restauro degli elementi architettonici e ripristino delle parti alterate, vale a dire:
  - restauro o ripristino delle fronti esterne ed interne, e degli spazi interni;
  - ricomposizione filologica attraverso l'integrazione di parti dell'edificio demolite o crollate;
  - rispetto dell'impianto tipologico-distributivo originale: conservazione o ripristino;
  - restauro filologico degli spazi liberi liberi, coperti e scoperti, secondo l'assetto originale: conservazione o ripristino;
- b) Consolidamento strutturale, con sostituzione degli elementi strutturali non recuperabili, senza alterazioni di posizione o quota dei seguenti elementi:
  - murature portanti esterne e interne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - copertura (compreso l'eventuale ripristino del manto originale).
- c) Eliminazione delle superfetazioni, definite come parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio;
- d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari nel rispetto dei criteri generali del restauro e delle finalità di cui ai punti precedenti.

*Categorie di intervento ammesse:*

manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, attraverso intervento edilizio diretto.

**2. SUB-AMBITO 2:** Tessuti edificati ed unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici e artistici, costituiscono il patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto partecipi della morfologia dell'ambito storico, sia per intrinseche caratteristiche tipologiche.

- **Unità classificate 2.1** (Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi riconoscibili, di interesse storico significativo)

*Finalità degli interventi di recupero:*

- a) Valorizzazione degli aspetti architettonici e ripristino dei caratteri originali, attraverso:
  - il restauro o ripristino delle fronti principali e secondarie; su queste ultime sono consentite parziali modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico;
  - il restauro e il ripristino degli spazi interni che conservino interesse architettonico anche di tipo testimoniale;



AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA  
"ASP CARLO SARTORI"  
CASA PROTETTA - PENSIONATO - RSA - CENTRO DIURNO

Via A. De Gasperi n. 3 - 42020 S. Polo d'Enza (RE)  
Tel. 0522/873123 - Fax 0522/874394  
C. F. 80011590355 P. Iva 01345950354

- b) Consolidamento strutturale, con sostituzione degli elementi strutturali non recuperabili, senza alterazioni di posizione dei seguenti elementi:
  - murature portanti esterne e interne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - copertura (compreso l'eventuale ripristino del manto originale).
- c) Eliminazione delle superfetazioni, definite come parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio;
- d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari nel rispetto delle finalità di cui ai punti precedenti.
- e) Conservazione o ripristino degli elementi morfologici e di finitura caratterizzanti o comunque congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, elementi protettivi e decorativi, comignoli, ecc.).

*Categorie di intervento ammesse:*

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Scientifico, Restauro e Risanamento Conservativo, Demolizione (per le superfetazioni), attraverso intervento edilizio diretto.

- **Unità classificate 2.2** (Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici, di modesto valore architettonico e privi di elementi architettonici ed artistici di pregio, riconoscibili anche se in mediocre stato di conservazione)

*Finalità degli interventi di recupero:*

- a) Valorizzazione degli aspetti architettonici, attraverso:
  - il restauro o ripristino delle fronti principali e secondarie; su queste ultime sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
  - il restauro degli spazi interni; su questi sono consentite modifiche dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda, fermo restando l'obbligo di conservazione in situ dei solai voltati;
- l'obbligo di non modificare le quote delle finestre si riferisce alle quote dei principali allineamenti orizzontali delle aperture, e non esclude la possibilità di modificare singole aperture in posizione disallineata, nel quadro del progetto di conservazione o ripristino dell'unitarietà del prospetto; che conservino interesse architettonico anche di tipo testimoniale;
- b) Consolidamento strutturale, con nuovi interventi strutturali estesi se necessario a larghe parti dell'edificio;
- c) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari nel rispetto delle finalità di cui ai punti precedenti.
- d) conservazione o ripristino degli elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, elementi protettivi e decorativi, comignoli, ecc.).

*Categorie di intervento ammesse:*

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia con vincolo di conservazione, Demolizione (per le superfetazioni), attraverso intervento edilizio diretto.

- **Unità classificate 2.3** (Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici, con evidenti trasformazioni, oppure in condizioni di degrado tale da richiedere consistenti interventi di ristrutturazione e ripristino):

*Finalità degli interventi di recupero:*



Via A. De Gasperi n. 3 - 42020 S. Polo d'Enza (RE)  
Tel. 0522/873123 - Fax 0522/874394  
C. F. 80011590355 P. Iva 01345950354

- a) Restauro o ripristino delle fronti principali e secondarie; su queste ultime sono ammesse nuove aperture;
- b) Mantenimento o ripristino della forma e delle dimensioni del sedime, della sagoma e della copertura, così come dei rapporti tra unità edilizia preesistente ed area scoperta;
- c) Consolidamento strutturale, con nuovi interventi strutturali estesi se necessario a larghe parti dell'edificio;
- d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari nel rispetto delle finalità di cui ai punti precedenti.
- e) conservazione o ripristino degli elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, elementi protettivi e decorativi, comignoli, ecc.).
- f) ripristino (nel caso di ripristino tipologico) delle caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edificio originario, fra cui la partitura delle finestre (pur con le modifiche indispensabili in relazione agli usi a cui l'edificio ripristinato viene destinato), nonché degli elementi di finitura.

*Categorie di intervento ammesse:*

Manutenzione Ordinaria, Ristrutturazione edilizia, demolizione (per le superfetazioni), Ripristino tipologico, attraverso intervento edilizio diretto.

- **Unità classificate 2.4** (Unità edilizie o porzioni di unità edilizie incongrue con la struttura dell'insediamento storico)

*Finalità degli interventi di recupero:*

Ripristinare aree libere, da destinare a spazi di uso comune o collettivo, spazi privati funzionali alle attività insediate, verde privato, verde pubblico.

*Categorie di intervento ammesse:*

Manutenzione Ordinaria, Demolizione, attraverso intervento edilizio diretto; tutti gli interventi limitatamente a:

- costruzioni interrate;
- manufatti diversi (arredo urbano, pavimentazioni, ecc.)
- infrastrutture

- **Unità classificate 2.5** (Spazi pubblici e unità fondiarie storicamente non edificate):

*Finalità degli interventi di recupero:*

Riqualificazione e valorizzazione degli spazi non edificati interni agli ambiti storici, e dei manufatti diversi che vi si trovano.

*Categorie di intervento ammesse:*

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Recupero e risanamento delle aree libere, Demolizione (per le superfetazioni), attraverso intervento edilizio diretto.

- 3. **SUB-AMBITO 3:** Unità edilizie che rientrano nell'ambito insediativo storico, costituite da unità edilizie storiche di interesse testimoniale e da unità edilizie di costruzione recente.

- **Unità classificate 3.1** (Unità edilizie, di interesse testimoniale, almeno in parte conservate):

*Finalità degli interventi di recupero:*

- a) Valorizzazione degli aspetti urbanistico-architettonici, attraverso:

- la conservazione della configurazione dei corpi edilizi e degli allineamenti planimetrici sui fronti stradali;
- il restauro e il ripristino delle fronti per le parti originarie ancora conservate, per gli elementi di valore stilistico e per i materiali di finitura; è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto, mantenendo tuttavia nei limiti del possibile la leggibilità dei prospetti originari;



Via A. De Gasperi n. 3 - 42020 S. Polo d'Enza (RE)  
Tel. 0522/873123 - Fax 0522/874394  
C. F. 80011590355 P. Iva 01345950354

- il riordino degli spazi interni e dei collegamenti verticali e orizzontali, conservando la leggibilità degli eventuali elementi di valore stilistico o di interesse testimoniale;
- l'inserimento di nuovi elementi e impianti.

*Categorie di intervento ammesse:*

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia (con esclusione della demolizione se presenti elementi di interesse testimoniale), demolizione (per le superfetazioni), attraverso intervento edilizio diretto.

- **Unità classificate 3.2** (Unità edilizie di costruzione recente o estesamente trasformate, prive di interesse storico-ambientale):

*Finalità degli interventi di recupero:*

Miglioramento delle condizioni di equilibrio e compatibilità con il contesto storico-ambientale, sotto il profilo morfologico, tipologico, funzionale, dei materiali e dei colori utilizzati, ferme restando eventuali ulteriori prescrizioni inserite nel RUE o previste dal POC.

*Categorie di intervento ammesse:*

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione, Ricostruzione (con Nuova Edificazione), attraverso intervento edilizio diretto; Ristrutturazione urbanistica attraverso piano attuativo definito in sede di POC.

Nel caso di più unità d'intervento contigue, oltre a quanto consentito si possono prevedere interventi di ristrutturazione urbanistica, con riprogettazione planivolumetrica e accorpamento di unità contigue, secondo allineamenti e assetto morfologico desunti dall'organizzazione del contesto e dalla lettura dell'impianto storico.

A parità di volume complessivo è ammesso un incremento della SC fino al 15% rispetto a quella preesistente. L'intervento dovrà comunque rispettare i caratteri architettonici e ambientali del luogo.

#### 4. Unità edilizie senza classificazione (potenziali superfetazioni).

Gli interventi di recupero sono possibili con la seguente procedura e le seguenti limitazioni:

1. Accertamento, previa presentazione di idonea documentazione della legittimità e regolarità edilizia del fabbricato mediante esibizione dei titoli abilitativi alla costruzione o di altri elementi probatori;

1.1 Nel caso in cui il fabbricato risulti illegittimo, ne è prescritta la demolizione senza ricostruzione;

1.2 Nel caso in cui il fabbricato sia stato edificato legittimamente, l'istruttoria accerta, sulla base della documentazione tecnica presentata e previo parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, che si tratti:

a: di intervento incongruo (superfetazione), di cui si prescrivono le modalità di intervento previste dal presente art.37:

- demolizione senza ricostruzione, per i fabbricati aderenti ad unità edilizie classificate 1 e 2.1 (art.37 commi 1 e 2);

- recupero, mediante intervento diretto, attraverso limitate modifiche planivolumetriche del medesimo fabbricato, per i corpi incongrui aderenti ad unità edilizie classificate 2.2, 2.3, 3.1 (art.37 comma 5);

- ristrutturazione urbanistica, attraverso al quale il volume e la SC dei corpi incongrui insistenti sull'area d'intervento, staccati dall'edificio principale, possono essere recuperati, previo piano attuativo da estendere ad un ambito d'intervento significativo da definire in sede di POC, per le unità edilizie classificate nei sub-ambiti 2.4, 3.1 e 3.2 (art.37 comma 5);



Via A. De Gasperi n. 3 - 42020 S. Polo d'Enza (RE)  
Tel. 0522/873123 - Fax 0522/874394  
C. F. 80011590355 P. Iva 01345950354

b: di intervento di accrescimento organico dell'edificio; in tal caso si può effettuare il recupero edilizio (attraverso tutte le modalità di intervento prescritte per i fabbricati classificati 3.2 dal RUE). L'intervento di recupero e riuso dovrà essere correttamente inserito nel contesto urbanistico-edilizio dell'edificio.

5. Nei sub-ambiti 2.2, 2.3, 3.1 il volume e la SC di eventuali corpi incongrui aderenti al fabbricato oggetto d'intervento possono essere recuperati, mediante intervento diretto, attraverso limitate modifiche planivolumetriche del medesimo fabbricato.

Nei sub-ambiti 2.4, 3.1 e 3.2 il volume e la SC di eventuali corpi incongrui insistenti sull'area d'intervento, e staccati dall'edificio principale, possono essere recuperati, mediante intervento di ristrutturazione urbanistica, e previo piano attuativo da estendere ad un ambito d'intervento significativo da definire in sede di POC.

6. Negli spazi pubblici e percorsi non edificati di interesse storico (sub-ambito 2.5) sono da applicare le norme generali relative alla conservazione, recupero e valorizzazione degli spazi urbani storici.

#### 7. *Interventi di recupero delle ville storiche con parco*

Per i complessi villa-parco, inseriti o meno all'interno dei centri storici, è richiesto che l'analisi storico-critica sia effettuata non solo per l'edificio principale, ma anche per il parco. Qualunque intervento sul patrimonio edilizio, su quello vegetazionale e sugli spazi aperti di pertinenza della villa deve essere confortato da un'accurata documentazione, di tipo storico-critico, sulle caratteristiche e lo stato di conservazione di tale patrimonio.

Entro il parco della villa sono consentiti, per edifici non storici, interventi di ristrutturazione edilizia e di ricostruzione sul sedime dell'edificio esistente.

Gli interventi sui parchi devono limitarsi, in analogia con quanto sopra, alla manutenzione e al ripristino, sulla base della documentazione storica disponibile e di un accurato rilievo delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne, nonché dei caratteri originali del parco stesso.

All'interno dei parchi, nel rispetto del disegno e dell'assetto funzionale originari, possono essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo e posti auto scoperti, attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

Potranno altresì essere realizzate con gli stessi criteri di rispetto del contesto, senza danni per alberature di alto fusto, autorimesse sotterranee, ai sensi dell'art. 9 della L.n.122/89.

#### 8. *Interventi di recupero di edifici e complessi specialistici (edifici industriali, mulini, ecc.)*

Per tali edifici con caratteristiche tipologiche particolari i progetti di interventi di recupero devono essere corredati da un'analisi storico-critica che ne documenti la formazione e l'evoluzione.

Gli interventi edilizi devono soddisfare il requisito fondamentale della leggibilità spaziale degli ambienti esterni e interni (in particolare di quelli con dimensioni inusuali), con la previsione di soluzioni progettuali che rispettino e valorizzino le particolari caratteristiche architettoniche.

Nel caso si trovino ambienti di lavorazione dove sono conservati macchinari e impianti di interesse storico-testimoniale, il progetto deve considerare come prioritaria la possibilità di conservarli in situ; al contrario, se tale azione risultasse non compatibile con la conservazione del bene, l'intervento dovrà provvedere alla dislocazione di tali macchinari in locali con accesso al pubblico.

#### Art. 38 - Destinazioni d'uso negli ambiti CS e NS

1 Gli ambiti CS - Centri storici e NS – Nuclei storici sono definiti come ambiti polifunzionali a prevalente destinazione residenziale. Il P.S.C. persegue l'obiettivo della tutela e



Via A. De Gasperi n. 3 - 42020 S. Polo d'Enza (RE)  
Tel. 0522/873123 - Fax 0522/874394  
C. F. 80011590355 P. Iva 01345950354

potenziamento della residenza, della equilibrata integrazione con essa delle funzioni non residenziali, della qualificazione degli spazi e dei servizi pubblici.

2 La conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso attuali (desunte dallo stato di fatto) deve avvenire nel rispetto delle presenti norme (con particolare riguardo alle categorie di intervento relative alle diverse sottozone), della disciplina per gli insediamenti delle attività economiche e del commercio, del Piano Urbano del Traffico, delle leggi e regolamenti nazionali e regionali in materia.

3 Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle normate dal presente articolo.

Il rispetto delle norme di cui al presente articolo deve essere verificato per ogni intervento diretto e all'interno di ogni unità edilizia, salvo che per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di piano di recupero, in sede di P.O.C., è invece possibile ridistribuire le quote delle diverse destinazioni d'uso ammesse, così come calcolate applicando le presenti norme ad ogni singola unità edilizia che compone il piano di recupero ovvero applicando i parametri indicati nelle tavole di P.O.C..

4 È sempre facoltà del Sindaco, sentito il parere del Servizio Igiene Pubblica dell'A.S.L., opporre divieto a destinazioni d'uso che, a causa del tipo di attività svolta e dei movimenti di traffico indotti, risultino incompatibili con i caratteri del centro storico.

Sono comunque vietate destinazioni d'uso per attività rumorose, nocive o inquinanti.

5 Ai sensi dell'art. 8 della L.R. n.31/2002, il mutamento di destinazione d'uso degli immobili non connesso a trasformazioni fisiche è soggetto, negli ambiti CS, a denuncia di inizio attività. Il relativo titolo abilitativo viene rilasciato può essere ottenuto quando, nell'ambito degli usi ammessi dal RUE, l'edificio nelle condizioni in cui si trova è idoneo (dal punto di vista tipologico, della sicurezza, della tutela del patrimonio architettonico) allo svolgimento delle nuove attività, e il contesto dell'edificio è adeguato a sostenere il carico urbanistico generato dalla nuova funzione.

6 Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili negli ambiti CS connesso a trasformazioni fisiche – equiparato alla ristrutturazione edilizia - è soggetto a permesso di costruire. Il titolo abilitativo viene ottenuto nel rispetto delle stesse condizioni sopra citate in questo comma, e previa verifica della corretta applicazione in sede di progetto delle prescrizioni relative alle categorie di intervento.

#### **PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE DESTINAZIONI D'USO**

##### *Prescrizioni cartografiche*

6 Le destinazioni d'uso relative ai servizi pubblici e quelle relative agli edifici in cui è consentita la totale destinazione non residenziale sono localizzate con apposita simbologia nelle tavole allegate al R.U.E. (sigla tra parentesi quadra).

Negli edifici contraddistinti da simbologia puntuale, identificante specifica attività, sono ammesse anche le destinazioni d'uso comprese nello stesso raggruppamento della attività indicata. Destinazioni diverse potranno essere consentite solo previa apposita Variante al R.U.E.

##### *Prescrizioni normative*

7 Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici ed aree comprese nel perimetro degli ambiti CS e NS sono in generale quelle elencate di seguito.

##### **Funzioni principali:**

Funzione abitativa: U1 - U2

Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili: U3 - U4 - U5 – U6 (se indicato con apposita sigla) - U10 - U11 - U12 - U15 -U16 - U17 - U19 - U20 - U21 - U22 - U23 - U25.

Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo: U40 - U41



Via A. De Gasperi n. 3 - 42020 S. Polo d'Enza (RE)  
Tel. 0522/873123 - Fax 0522/874394  
C. F. 80011590355 P. Iva 01345950354

**Funzioni associate** (fino al 30% della S.C dell'intera unità edilizia):

Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili: U14

Funzioni produttive, manifatturiere e assimilabili: U31.

8 I locali al 1° piano degli edifici in ambito CS e NS possono essere destinati oltre che a residenza a tutte le altre attività tra quelle ammesse per la zona.

9 I locali posti al piano terra e piano interrato, qualunque sia la loro destinazione attuale, possono essere destinati ad attività non residenziali, fra quelle ammesse;

10 I locali destinati a commercio al minuto (U5 – U6) devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilive, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico; l'attività commerciale al primo piano è ammessa solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad esso collegata direttamente.

11 E' escluso il passaggio a residenza da altro uso nei casi di: edifici specialistici (storici o recenti); edifici storici monumentali non residenziali; edifici a destinazione produttiva non compatibile dal punto di vista tipologico.

12 Specificazioni e limitazioni agli usi consentiti possono essere introdotte dagli strumenti attuativi, tra i quali i programmi integrati, i programmi di riqualificazione urbana (L.R. 19/98) e i progetti di valorizzazione commerciale (L.R. 14/99); questi ultimi in particolare possono disciplinare entro ambiti definiti gli usi commerciali con la finalità di riqualificare l'area e potenziare il servizio commerciale presente.

**Art. 39 - Prescrizioni generali per gli ambiti CS e NS: interventi ammessi, modalità di attuazione**

1 In relazione alla estensione dell'intervento diretto all'intera unità edilizia valgono le seguenti norme:

- gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione senza ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia;
- gli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia, purché il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento nell'intera unità edilizia, in modo da dimostrare che:
  - l'intervento parziale non contrasta con quanto previsto dalle norme di zona per le parti di unità edilizia non interessate dall'intervento;
  - l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali ma ne costituisce organica anticipazione;
  - l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera unità edilizia;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia, purché sia rispettato quanto prescritto dal punto precedente e, inoltre, l'intervento si riferisca almeno all'intera parte della unità edilizia individuata come tale nel sub-ambito perimetrato; il perimetro individuato nelle tavole del RUE può essere modificato o mediante presentazione di un rilievo più preciso dello stato di fatto, o mediante presentazione di un progetto di inquadramento e recupero dell'intera unità edilizia, controfirmato per accettazione da tutti i proprietari dell'unità edilizia;
- gli interventi di variazione di destinazione d'uso sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia purché l'intervento parziale non contrasti con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera unità edilizia;
- gli interventi su più unità edilizie sono sempre consentiti, nel rispetto delle norme delle diverse sottozone.

2. La D.I.A. o il permesso di costruire, salvo che per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione senza ricostruzione, è subordinato alla



AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA  
"ASP CARLO SARTORI"  
CASA PROTETTA - PENSIONATO - RSA - CENTRO DIURNO

Via A. De Gasperi n. 3 - 42020 S. Polo d'Enza (RE)  
Tel. 0522/873123 - Fax 0522/874394  
C. F. 80011590355 P. Iva 01345950354

demolizione delle superfetazioni individuate in sede di approvazione del progetto, nonché al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore ambientale, al rispetto delle previsioni e vincoli specifici del R.U.E.

3. Nel caso di interventi su parti di unità edilizia, salvo quelli di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e demolizione senza ricostruzione, gli obblighi relativi alla demolizione delle superfetazioni e alla sistemazione dell'ambito dell'edificio previsti dal P.S.C. o dal R.U.E., devono essere attuati per intero su tutte le parti di proprietà del richiedente comprese nella unità edilizia oggetto dell'intervento.

4. Le superfetazioni non possono in ogni caso essere soggette a variazione della destinazione d'uso. Esse sono a tutti gli effetti da considerare edifici in contrasto con il P.S.C., e pertanto devono essere demolite, con o senza possibilità di nuova edificazione (per un volume dell'involucro fuori terra non superiore a quello preesistente) nell'ambito degli interventi di recupero disciplinati dal presente RUE.

5. Per quanto riguarda il reperimento dei P1 e P2 e dei parcheggi pertinenziali si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 15 -18 del presente RUE.

6. Lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico è quello esistente alla data di adozione del P.S.C., come ricavato dagli elaborati di indagine oppure, in caso di errore, da idonea documentazione presentata all'atto della richiesta di concessione o autorizzazione, ovvero quello risultante da intervento regolarmente autorizzato o concessionato in data successiva.

7. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia, ovvero dalla autorizzazione rilasciata ai sensi di legge, e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

8. Non è ammessa l'occupazione con strutture edilizie di spazi liberi come tali individuati nelle tavole del P.S.C. e del R.U.E., salvo che nei seguenti casi:

- costruzione di parcheggi totalmente interrati, limitatamente agli spazi liberi non individuati dal P.S.C. come aree di valore ambientale e sempre che tali realizzazioni non contrastino con:
  - .gli obiettivi di valorizzazione architettonica e ambientale dello spazio costruito circostante;
  - .la salvaguardia dell'ambiente naturale esistente;
  - .l'ordinato svolgimento della circolazione stradale.

- costruzione di opere di arredo degli spazi liberi (*art.19 delle definizioni*);
  - realizzazione di corpi tecnici e di servizio, degli impianti e infrastrutture in edifici pubblici o privati, qualora siano strettamente necessari all'adeguamento dei fabbricati stessi a specifiche e vincolanti norme di legge.

9. Non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto e giardino, salvo quanto necessario per la eventuale riorganizzazione dei percorsi, né l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto.

10. Tutte le aree risultanti da crolli parziali o totali verificatisi dopo la data di adozione del P.S.C. potranno essere utilizzate a scopo edificatorio solo a seguito di specifica variante al RUE, che definisce le categorie di intervento ammesse.

11. Qualora, nel corso di interventi su edifici classificati nei sub-ambiti 1 e 2, si verifichi il crollo di parti da conservare, esse dovranno essere ripristinate nel rispetto del progetto approvato, previo il rilascio di nuova *Permesso di Costruire o D.I.A.*

#### **ALTEZZE DEI LOCALI, PIANI INTERRATI E SOTTOTETTI, COPERTURE**

12. Negli edifici di cui ai sub-ambiti 1, 2 sono consentiti vani abitabili e di servizio con altezze ed indici di illuminazione inferiore a quelli prescritti dal R.U.E., purché siano pari o



Via A. De Gasperi n. 3 - 42020 S. Polo d'Enza (RE)  
Tel. 0522/873123 - Fax 0522/874394  
C. F. 80011590355 P. Iva 01345950354

migliorativi rispetto alla situazione esistente, ed in ogni caso i vani abitabili devono rispettare i seguenti limiti:

- altezza media non inferiore a m. 2,40
- altezza minima non inferiore a m. 2,00
- indice di illuminazione non inferiore a 1/16.

13. Negli edifici di cui ai sub-ambiti 1, 2, 3, e solo per destinazioni d'uso residenziali (e relativi servizi) è consentito il recupero dei vani sottotetto, ove esistenti, anche nei casi in cui si determina un incremento di S.C., nei termini previsti dalla L.R. n.11/98. In particolare, per quanto riguarda l'altezza, il valore dell'altezza utile media (calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m. 1,80 per la superficie utile relativa) deve essere almeno pari a m. 2,40; il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.

Limitatamente a detti interventi di recupero dei vani sottotetto ed ai volumi e alle superfici interessate negli edifici di cui ai sub-ambiti 2 e 3, è possibile la realizzazione di modesti interventi di ristrutturazione edilizia, comunque senza aumento di SC, finalizzati al soddisfacimento dei requisiti edilizio-sanitari richiesti per il recupero.

14. Negli edifici di cui ai sub-ambiti 1, 2, 3, è inoltre consentita in via generale la creazione di soppalchi, e la utilizzazione di locali interrati esistenti e la formazione di nuovi locali interrati, anche con eventuale incremento di S.C.

15. Salvo i casi espressamente previsti dalle presenti norme, le quote della copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti; potranno essere consentite variazioni non interessanti la linea di gronda qualora si rendano necessarie per riordinare più falde.

16. Per tutti gli interventi in ambito CS e NS è necessario seguire le seguenti modalità di presentazione del progetto edilizio:

#### **STATO DI FATTO E INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO**

- **rilievo in scala 1:200** degli edifici dell'ambito e relative destinazioni d'uso e individuazione dell'unità edilizia in cui si chiede di intervenire; individuazione dei corpi edilizi che possono essere definibili "superfetazioni" (cfr. fascicolo "Definizioni" allegato al presente RUE);
- **piante** di tutti i piani dell'unità edilizia in scala 1:100 (comprensivi del piano di copertura, sottotetti, e scantinati). Le piante devono indicare le destinazioni d'uso dei locali, le relative misure lineari, le superfici nette, le altezze, i rapporti illuminati;
- **individuazione e calcolo dei volumi;**
- **sezioni** dell'unità edilizia trasversali e longitudinali che specifichino la struttura dei solai, dei soffitti e delle coperture, illustrando chiaramente le tecnologie costruttive;
- **prospetti** dell'unità edilizia e dei fabbricati in aderenza e di quelli esistenti alla distanza inferiore all'altezza del fabbricato progettato . I prospetti devono indicare le strutture murarie le aperture tamponate riconoscibili i materiali di finitura (infissi, ringhiere, pluviali, decori, ecc.);
- **rilievo dell'area cortiliva** in scala 1:200 con l'indicazione: delle essenze e relative dimensioni, delle pavimentazioni e relative caratteristiche, delle recinzioni e cancelli e relativi particolari costruttivi,
- **planimetria catastale** in scala 1:2000
- **visura catastale**
- **mappa catastale** del fabbricato NCEU in scala 1:200
- **documentazione storica**, ove esistente, comprendente planimetrie storiche rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie, ecc.; indicazione dello sviluppo storico dell'edificio o del complesso; eventuale indicazione delle superfetazioni;



Via A. De Gasperi n. 3 - 42020 S. Polo d'Enza (RE)  
Tel. 0522/873123 - Fax 0522/874394  
C. F. 80011590355 P. Iva 01345950354

- **documentazione fotografica** dell'ambito e degli spazi esterni;
- **documentazione fotografica** dell'unità edilizia con particolari costruttivi e decorativi interni ed esterni;
- **relazione storica** dell'ambito e dell'unità edilizia con particolare riferimento a:
  - epoca di costruzione e quella delle principali modifiche
  - tipologia edilizia
  - caratteristiche costruttive
  - materiali
  - stato di conservazione

#### **PROGETTO**

- **piante** di tutti i piani dell'unità edilizia in scala 1:100 (comprensivi del piano di copertura, sottotetti, e scantinati). Le piante devono indicare le destinazioni d'uso dei locali, le relative misure lineari, le superfici nette, le altezze, i rapporti illuminati;
- **sezioni** dell'unità edilizia trasversali e longitudinali che specifichino la struttura dei solai, dei soffitti e delle coperture, illustrando chiaramente le tecnologie costruttive;
- **prospetti** dell'unità edilizia e dei fabbricati in aderenza e di quelli esistenti alla distanza inferiore all'altezza del fabbricato progettato . I prospetti devono indicare le strutture murarie le aperture tamponate riconoscibili i materiali di finitura (infissi, ringhiere, pluviali, decori, , ecc.)
- **sistemazione dell'area cortiliva** in scala 1:200 con l'indicazione: delle essenze e relative dimensioni, delle pavimentazioni e relative caratteristiche, delle recinzioni e cancelli e relativi particolari costruttivi,
- **relazione illustrativa** con l'indicazione dettagliata dei materiali e delle operazioni che si intendono eseguire secondo la categoria d'intervento;
- **indicazioni sulle tecniche, dei materiali e dei colori** utilizzati per l'intervento, negli elaborati grafici e nella relazione ;
- **tavole di sovrapposizione stato di fatto e stato di progetto**, debbono essere distinte con campitura gialla le pareti da demolire, quelle da sostituire con campitura verde e quelle eventualmente da realizzare ex novo con campitura rossa.

Le tavole grafiche devono essere consegnate, oltre che su supporto cartaceo, anche in formato numerico (files dwg o dxf), qualora esistente.

#### **Art. 40 - Complessi edili ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio urbanizzato e rurale (ES)**

1. Il PSC individua gli edifici di interesse storico-architettonico, tra cui quelli compresi negli elenchi di cui al D.Lgs. n.42 del 22/01/2004 e s. m. e i., e definisce gli interventi ammissibili negli stessi, secondo quanto prescritto all'art.A-9 dell'Allegato alla L.R. n.20/2000 "Contenuti della pianificazione".
2. Il PSC individua inoltre gli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, con le relative aree di pertinenza, specificando per ciascuno le categorie di interventi di recupero ammissibili, secondo quanto prescritto all'art.A-9 dell'Allegato alla L.R. n.20/2000 "Contenuti della pianificazione".
3. Tali insediamenti rientrano nelle seguenti categorie:
  - Ville e parchi
  - Edifici e complessi rurali
  - Edifici e complessi con funzioni specialistiche (residenziali, religiose, civili, produttive).
4. In relazione agli obiettivi del recupero, negli insediamenti ES, per le parti classificate 2.2. – 2.3 – 2.4 – 3.1 – 3.2 possono essere autorizzati interventi che prevedano – previa



Via A. De Gasperi n. 3 - 42020 S. Polo d'Enza (RE)  
Tel. 0522/873123 - Fax 0522/874394  
C. F. 80011590355 P. Iva 01345950354

approvazione di piano di recupero esteso all'intero sub-ambito – un incremento di volume fino al 10% del volume di tali porzioni edilizie, esistente alla data di adozione del PSC.

5. In casi particolari, in rapporto a situazioni e ad obiettivi specificamente individuati dal PSC, può essere consentito un incremento volumetrico – da utilizzare in corpi edilizi staccati da quello principale – anche in complessi classificati 1 e 2.1

#### **Art. 41- Categorie di intervento nei sub-ambiti ES**

1 Nel sub-ambito 1, per le tre categorie di insediamenti (ville – edifici e complessi rurali – edifici e complessi con funzioni specialistiche) le categorie di intervento ammesse sono la manutenzione ordinaria, il restauro scientifico e il risanamento conservativo, attraverso intervento edilizio diretto.

2 Nel sub-ambito 2 le categorie di intervento ammesse sono:

- Unità classificate 2.1:

*Ville*: manutenzione ordinaria, restauro scientifico e risanamento conservativo, attraverso intervento edilizio diretto;

*Complessi rurali*: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Scientifico, Risanamento Conservativo, Demolizione (per le superfetazioni) attraverso intervento edilizio diretto.

*Edifici e complessi con funzioni specialistiche*: manutenzione ordinaria, restauro scientifico e risanamento conservativo, attraverso intervento edilizio diretto.

- Unità classificate 2.2:

*Ville*: manutenzione ordinaria, restauro scientifico e risanamento conservativo, attraverso intervento edilizio diretto;

*Complessi rurali*: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Scientifico, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione (per le superfetazioni) attraverso intervento edilizio diretto.

*Edifici e complessi con funzioni specialistiche*: Manutenzione Ordinaria,

Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Demolizione (per le superfetazioni), attraverso intervento edilizio diretto.

- Unità classificate 2.3:

*Ville*: manutenzione ordinaria, restauro scientifico e risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia, attraverso intervento edilizio diretto;

*Complessi rurali*: Manutenzione Ordinaria, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione (per le superfetazioni), attraverso intervento edilizio diretto.

*Edifici e complessi con funzioni specialistiche*: Manutenzione Ordinaria, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione (per le superfetazioni) attraverso intervento edilizio diretto.

- Unità edilizie classificate 2.4: Manutenzione Ordinaria, Demolizione (per le superfetazioni), Ricostruzione, attraverso intervento edilizio diretto; Ristrutturazione urbanistica attraverso piano di recupero individuato in sede di POC.

- Unità classificate 2.5: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Demolizione (per le superfetazioni), attraverso intervento edilizio diretto.

3 Nel sub-ambito 3 le categorie di intervento ammesse sono:

• Unità classificate 3.1: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione (per le superfetazioni), attraverso intervento edilizio diretto; Ristrutturazione urbanistica attraverso Piano di recupero individuato in sede di POC, con conservazione delle parti riconoscibili del complesso edilizio.

• Unità classificate 3.2: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione, Ricostruzione, attraverso intervento



Via A. De Gasperi n. 3 - 42020 S. Polo d'Enza (RE)  
Tel. 0522/873123 - Fax 0522/874394  
C. F. 80011590355 P. Iva 01345950354

edilizio diretto; Ristrutturazione urbanistica attraverso piano di recupero individuato in sede di POC, con conservazione delle parti riconoscibili del complesso edilizio.

4 Nei sub-ambiti 2.2, 2.3. 3.1 il volume e la SC di eventuali corpi incongrui aderenti al fabbricato oggetto d'intervento possono essere recuperati, mediante intervento diretto, attraverso limitate modifiche planovolumetriche della medesima fabbricato.

Nei sub-ambiti 2.4, 3.1 e 3.2 il volume e la SC di eventuali corpi incongrui insistenti sull'area d'intervento, e staccati dall'edificio principale, possono essere recuperati, mediante intervento di ristrutturazione urbanistica, e previo piano attuativo da estendere ad un ambito d'intervento significativo definito in sede di POC.

5. Negli spazi pubblici e percorsi non edificati di interesse storico (sub-ambito 2.5) sono da applicare le norme generali relative alla conservazione, recupero e valorizzazione degli spazi urbani storici.

#### **Art. 42 - Complessi ed edifici ES: destinazioni d'uso – Prescrizioni generali**

1 Negli ambiti ES ed ES la conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso attuali (desunte dallo stato di fatto) deve avvenire nel rispetto delle stesse norme definite per i sub-ambiti CS ed NS, di cui all'art. 38 commi 1-5 che precede.

#### **PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE DESTINAZIONI D'USO**

2. Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici ed aree comprese nel perimetro degli ambiti ES sono le seguenti:

- Ville storiche:

U1 – U2 – U3 – U4 – U10 – U15 – U16 – U17 – U19 – U21 - U40 - U41

- Edifici e complessi rurali:

U1 – U2 – U3 – U4 – U5 – U10 – U12 – U15 – U16 – U17 – U21 – U23 - U40 - U41

- Edifici e complessi con funzioni specialistiche (residenziali, religiose, civili, produttive):

U1 – U2 (solo se preesistenti) – U3 – U4 – U5 – U10 – U15 – U16 – U17 – U19 – U21 – U22 – U23

3. In linea generale, oltre alle possibilità di cui al comma 9 sono ammessi il ripristino degli usi originari (ad esempio il ripristino delle funzioni agricole), gli usi residenziali permanenti e quelli temporanei (funzioni ricettive, residenze speciali, ecc.), e tutti gli usi anche non citati legati alle attività sociali e culturali e al terziario di servizio a basso carico di utenza.

4. Le modifiche alle destinazioni d'uso, connesse o meno a trasformazioni fisiche, sono soggette alle stesse procedure previste per gli ambiti CS e NS.

5. I locali al 1° piano degli edifici possono essere destinati oltre che a residenza a tutte le altre attività tra quelle ammesse per la zona, con l'eccezione delle attività U17 (Attività ricreative e di spettacolo).

6. I locali posti al piano terra e piano interrato, qualunque sia la loro destinazione attuale, possono essere destinati ad attività non residenziali, fra quelle ammesse;

7. I locali destinati a commercio al minuto devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilive, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico;

l'attività commerciale al primo piano è ammessa solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad esso collegata direttamente.

8. E' escluso il passaggio a residenza da altro uso nei casi di: edifici specialistici (storici o recenti); edifici storici monumentali non residenziali; edifici a destinazione produttiva non compatibili dal punto di vista tipologico.

9. Specificazioni e limitazioni agli usi consentiti possono essere introdotte dagli strumenti attuativi, tra i quali i programmi integrati, i programmi di riqualificazione urbana (L.R. 19/98) e i progetti di valorizzazione commerciale (L.R. 14/99); questi ultimi in particolare possono



Via A. De Gasperi n. 3 - 42020 S. Polo d'Enza (RE)  
Tel. 0522/873123 - Fax 0522/874394  
C. F. 80011590355 P. Iva 01345950354

disciplinare entro ambiti definiti gli usi commerciali con la finalità di riqualificare l'area e potenziare il servizio commerciale presente.

#### **PRESCRIZIONI GENERALI**

10. Valgono in generale le norme di cui all'articolo 39, commi 1-16. Il progetto di intervento su un ambito ESU o ESR dovrà comunque prevedere quanto stabilito all'art.64 c.16 delle presenti norme, con livello di dettaglio commisurato alla complessità dell'intervento.

11. Negli edifici che sono stati rilevati nell'analisi svolta per il Quadro conoscitivo come conservati, e classificati all'interno degli ambiti ES come meritevoli di recupero, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo; la demolizione senza ricostruzione è consentita solo per l'eliminazione di corpi edilizi precari e/o aggiunti in epoche recenti e del tutto incongrui con l'organismo architettonico originario.

Sono sempre escluse la ristrutturazione urbanistica e la sostituzione edilizia.

12. Per gli edifici inclusi nei perimetri degli ambiti ESU o ESR, ma di origine non storica, quando non classificati dal PSC, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con e senza vincoli, sostituzione, ristrutturazione urbanistica, senza incremento di volume rispetto a quello legittimato alla data di adozione del PSC. L'intervento dovrà comunque rispettare i caratteri architettonici e ambientali del luogo.

Gli interventi di sostituzione e ristrutturazione urbanistica sono consentiti per questi edifici o complessi soltanto nelle situazioni in cui:

- non sia documentata l'esistenza nella Mappa Catastale di Primo Impianto;
- abbiano subito in epoca recente alterazioni tali da compromettere la riconoscibilità tipologica;
- abbiano subito alterazioni dei caratteri architettonici tali da rendere necessario un intervento di ridefinizione funzionale e formale, volto a rendere più coerente la nuova situazione rispetto all'impianto architettonico originale.

#### **CAPO 3.B – TERRITORIO URBANO E URBANIZZABILE**

##### **Art. 43 – Ambiti urbani consolidati (AUC) - articolazione - destinazioni d'uso - interventi ammessi**

1. Negli ambiti urbani consolidati si individuano i seguenti sub-ambiti:

- AUC.1: Porzioni urbane da considerarsi sature e da non addensare o in quanto presentano una morfologia dell'impianto urbano storicizzata (pur non presentando una continuità di elementi di interesse storico-architettonico tale da farle considerare "centro storico"), o al fine del mantenimento dell'equilibrio del carico urbanistico rispetto a limitazioni di natura ambientale o a limitazioni derivanti dalla capacità delle reti infrastrutturali e dei servizi.
- AUC.2: Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a media densità edilizia.
- AUC.3: Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a bassa densità edilizia.
- AUC.4: Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, in corso di attuazione sulla base di compatti ad intervento diretto del previgente PRG
- AUC.5: Porzioni urbane destinate a verde privato pertinenziale agli edifici circostanti.
- AUC. \* :Porzioni urbane di grande rilevanza paesaggistica-visiva.

2. Negli ambiti urbani consolidati sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

U1, U2, U5, U6.1a e U6.1n. (quando indicato specificatamente), U10, U11,U12, U14, U15, U16, U20, U21, U22, U23, U24, U47, U48, U49, U52, U55.



Via A. De Gasperi n. 3 - 42020 S. Polo d'Enza (RE)  
Tel. 0522/873123 - Fax 0522/874394  
C. F. 80011590355 P. Iva 01345950354

3 Sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC:

U3, U6, U8, U13, U17, U19, U25, U40, U41.

*Sono inoltre considerati compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione del PSC: U32, U33, per i quali sono ammessi interventi non eccedenti la ristrutturazione edilizia*

#### **4. Interventi ammessi in generale**

In tutte le sottozone, a prescindere dagli indici edili massimi da rispettare in ciascuna sottozona, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 2 delle Norme di PSC, sono ammessi i seguenti interventi edili:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Cambio d'Uso, Demolizione.

Negli ambiti interessati dal Piano di Recupero del Centro Storico, ogni intervento edilizio è subordinato al rispetto delle disposizioni normative ivi contenute.

#### ***Sub-ambiti di grande rilevanza paesaggistico-visiva***

Nei sub-ambiti di grande rilevanza paesaggistico-visiva, specificatamente individuati nelle tavole grafiche con apposito simbolo grafico di asterisco \* gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e Ricostruzione possono essere attuati esclusivamente nel rispetto delle seguenti disposizioni normative:

- Gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e Ricostruzione sono soggetti a permesso di costruire;
- Il progetto viene sottoposto all'esame della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio;
- Usi ammessi: U1, U15 limitatamente agli studi professionali e piccoli uffici in genere, ammessi con vincolo di pertinenzialità alla U.I. residenziale collegata.

Sono escluse le attività terziarie e di servizio.

- Tipologie edilizie ammesse per gli interventi di nuova costruzione e di ricostruzione: ville singole, ville abbinate, case a schiera, nel rispetto delle seguenti limitazioni con riferimento al lotto minimo:

- . ville singole: è possibile realizzare ed accorpate massimo n.2 U.I.;
- . ville abbinate realizzate con tipologia a maisonettes: è possibile realizzare ed accorpate massimo n.4 U.I.;
- . case a schiera: è possibile realizzare ed accorpate massimo 3 U.I.;
- . in deroga a quanto previsto ai successivi art.li 76.d e 76.e la distanza minima fra due edifici deve essere uguale o maggiore a 10 mt. ed è permesso edificare sul confine di zona;
- Altezza massima H = 9,50 m.

Le norme di cui al presente comma si applicano all'intero sub-ambito, come perimetrato nelle carte di RUE, in cui è inserito il simbolo di asterisco \*.

#### **5. Sub-ambiti AUC.I**

Non sono ammessi interventi di Nuova Costruzione.

Gli interventi di *Ristrutturazione* Ampliamento e Ricostruzione sono ammessi a parità di volume preesistente, anche con incremento della SC.

È ammesso un incremento una tantum del 10% della SC per interventi di adeguamento finalizzati all'adeguamento funzionale e igienico - sanitario, fino ad un massimo di 100 mq. di SC per unità edilizia.



Via A. De Gasperi n. 3 - 42020 S. Polo d'Enza (RE)  
Tel. 0522/873123 - Fax 0522/874394  
C. F. 80011590355 P. Iva 01345950354

In alternativa all'incremento una tantum del 10% della SC di cui al punto che precede, sono possibili interventi di ampliamento, fino alla saturazione dell'indice fondiario di 0,60 mq./mq., comprensivo dell'edificazione esistente alla data di adozione del PSC.

*In tali ambiti l'altezza massima non dovrà essere superiore a 9,50 mt e la Qmax non superiore al 40% della SF o maggiori se esistenti.*

#### **6. Sub-ambiti AUC.2**

Gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e Ricostruzione sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

- UF max = 0,50 mq./mq.
- Q max = 40% della SF, o = Q preesistente se superiore
- H max = 9,50 m., o = H preesistente se superiore
- SM per i soli interventi NC = 600 mq.

#### **7. Sub-ambiti AUC.3**

Gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e Ricostruzione sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

- UF max = 0,35 mq./mq.
- Q max = 35% della SF, o = Q preesistente se superiore
- H max = 9,50 m., o = H preesistente se superiore
- SM per i soli interventi NC = 600 mq.

#### **8. Sub-ambiti AUC.4**

Comparti a intervento diretto previsti dal PRG previgente, soggetti a concessione edilizia convenzionata; fino alla data di scadenza della convenzione relativa all'intervento diretto nel comparto, e comunque (qualora non convenzionati all'epoca di adozione del PSC), fino alla scadenza del primo POC, sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, delle prescrizioni, dei parametri dimensionali e delle relative modalità di misura contenute nelle NTA del PRG previgente; l'intervento può essere sottoposto a varianti a condizione che esse non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

Dopo i termini suddetti, oltre agli interventi di cui al quinto comma, sono ammessi gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e Ricostruzione nel rispetto di:

- UF max = 0,35 mq./mq.
- Q max = 35% della SF, o = Q preesistente se superiore
- H max = 9,50 m., o = H preesistente se superiore
- SM per i soli interventi NC = 600 mq.

#### **9. Sub-ambiti AUC5: verde privato**

Porzioni degli ambiti urbani consolidati non edificate e non edificabili in relazione alla presenza di condizioni morfologiche inidonee (ad. es. forti pendenze) ovvero alla presenza di alberature di pregio. Tali porzioni sono da sistemare e utilizzare come verde privato di pertinenza delle Unità Edilizie circostanti. E' ammessa l'installazione di elementi di arredo e di manufatti accessori (art.1d punto 2 dell'Allegato "Definizioni" al presente RUE).

.....OMISSIS.....

#### **Art. 47 – Ambiti per i nuovi insediamenti (NU.1): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo**



AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA  
"ASP CARLO SARTORI"  
CASA PROTETTA - PENSIONATO - RSA - CENTRO DIURNO

Via A. De Gasperi n. 3 - 42020 S. Polo d'Enza (RE)

Tel. 0522/873123 - Fax 0522/874394

C. F. 80011590355 P. Iva 01345950354

1. Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.
2. In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia) e interventi di demolizione D; gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi consentiti negli ambiti AC.
3. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PUA approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia.