

# COMUNE DI SALA BAGANZA - PR PARCO REGIONALE DEI BOSCHI DI CARREGA

## **Piano di Recupero del "Casino dei Boschi"**

ELABORATO n° 24

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTISTA

Arch. Isabella Tagliavini

CONSULENTE

Dott. Urb. Sergio Peri

COLLABORATORI

Arch. Francesco Neva  
Arch. Ermanno Ferrari  
Arch. Milena Mancini

Ing. Stefano Boschi  
Geom. Giuseppe Iamiglio

Il Sindaco: Paolo Carpena

Il Presidente: Alfredo Peri

**TRENDS**

Studio Associato



Parma

Febbraio 1992

Adottato con Delibera C.C. n° 82/1.03.1992  
Approvato con Delibera C.C. n° 41/31.07.1992

COMUNE DI SALA BAGANZA  
PIANO DI RECUPERO DEL "CASINO DEI BOSCHI"  
NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

---

INDICE

- Art. 1 - INDIVIDUAZIONE DELL'AREA E GENERALITA'  
Art. 2 - ELABORATI DEL PIANO  
Art. 3 - CATEGORIE DI INTERVENTO E UNITA' MINIME DI INTERVENTO  
Art. 4 - DESTINAZIONI DI ZONA  
Art. 5 - STANDARDS URBANISTICI  
Art. 6 - DESTINAZIONI D'USO  
Art. 7 - PROGETTO DI MASSIMA  
Art. 8 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI ESECUTIVI  
Art. 9 - PROGRAMMA ATTUATIVO DEGLI INTERVENTI EDILIZI  
Art. 10 - VARIANTI  
Art. 11 - CONVENZIONAMENTO

## ART. 1 - INDIVIDUAZIONE DELL'AREA E GENERALITA'

Il Piano di Recupero di iniziativa pubblica denominato "Complesso monumentale del Casino dei Boschi" soggetto alle presenti norme è costituito da un'unica superficie di intervento individuata in planimetria al Foglio 3, Mappali 7, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 28, 32, 33, 35, 43, 44, 45, 46, 47 del Catasto Terreni del Comune di Sala Baganza, per una superficie complessiva di mq. 57.250

All'interno del perimetro del piano sono ricompresi i seguenti immobili, di cui si riportano i principali dati edilizi:

	Superficie utile *	Superficie coperta	Volume u tile*
- Villa Casino dei Boschi	mq 2.594	mq 1.764	mc 10.501
- Prolunga	mq 4.871	mq 4.132	mc 14.613
- Corte rustica	mq 3.931	mq 1.885	mc 15.563
- Casa di Pietra	mq 706	mq 903	mc 2118
- Annessi rustici	mq 30	mq 55	mc 75
- Ghiacciaia grande	mq /	mq /	mc /
<b>TOTALE</b>	<b>mq 12.157</b>	<b>mq 8.739</b>	<b>mc 42.870</b>

\* ad esclusione delle superfici entro terra

Ogni intervento nell'area all'interno del perimetro del Piano di Recupero dovrà attenersi alle prescrizioni di cui ai seguenti articoli e agli elaborati di cui al successivo art. 2.

Gli interventi dovranno altresì attenersi alle indicazioni di convenzionamento di cui al successivo art. 11, nonché alle indicazioni del progetto di massima di cui al successivo art. 7.

Ogni richiesta di concessione edilizia o autorizzazione dovrà essere confermata con le prescrizioni e le tavole di cui sopra.

Le presenti norme entrano in vigore dalla data di approvazione definitiva del Piano di Recupero.

## ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO

Il Piano di Recupero soggetto alle presenti norme è costituito dai seguenti elaborati tecnici:

- Tavola n° 1 - Inquadramento territoriale
- Tavola n° 2A - Individuazione del Piano di Recupero da PRG
- Tavola n° 2B - Individuazione usi ammessi da PRG
- Tavola n° 3 - Proprietà attuali - Estratto di Mappa Catastale
- Tavola n° 4 - Utilizzi attuali
- Tavola n° 5 A - Principali fasi di trasformazione edilizia storica
- Tavola n° 5B - Principali fasi di trasformazione storica del giardino
- Tavola n° 6 - Piano quotato
- Tavola n° 7 - Planimetria generale
- Tavola n° 8 - Villa "Casino dei Boschi" - Piante, prospetti, sezione
- Tavola n° 9 - Prolunga e Casinetto - Piante, prospetti, sezioni
- Tavola n° 10 - Corte rustica - Piante, prospetti, sezione
- Tavola n° 11 - Casa di pietra - Piante, prospetti, sezione
- Tavola n° 12 - Annessi rustici - Piante, prospetti, sezioni
- Tavola n° 13A - Progetto - Nuovo perimetro di Piano di Recupero
- Tavola n° 13B - Progetto - Unità minime e categorie di intervento
- Tavola n° 14 - Progetto - Villa "Casino dei Boschi" - Destinazioni d'uso previste e/o compatibili
- Tavola n° 15 - Progetto - Prolunga e Casinetto - Destinazioni d'uso previste e/o compatibili
- Tavola n° 16 - Progetto - Corte rustica - Destinazioni d'uso previste e/o compatibili
- Tavola n° 17 - Progetto - Casa di pietra - Destinazioni d'uso previste e/o compatibili
- Tavola n° 18 - Progetto - Annessi rustici - Destinazioni d'uso previste e/o compatibili
- Tavola n° 19 - Progetto - Sistemazione Aree esterne
- Tavola n° 20 - Progetto - Urbanizzazioni
- Elaborato n° 21 - Relazione storica
- Elaborato n° 22 - Relazione tecnica
- Elaborato n° 23 - Opere di urbanizzazione primaria - Computo metrico estimativo

- Elaborato n° 24 - Norme Tecniche di Attuazione
- Elaborato n° 25 - Aspetti finanziari e gestionali

In sede attuativa gli elaborati essenziali e vincolanti sono i seguenti:

- le tavole di piano dalla n° 13A alla n° 20
- le presenti Norme di Attuazione (elaborato n° 24).

### ART. 3 - CATEGORIE DI INTERVENTO E UNITA' MINIME DI INTERVENTO

Le modalità attuative degli interventi relativi alle singole unità edilizie sono regolate dalle categorie di intervento A1 Restauro Scientifico, A2.1 Restauro e Risanamento conservativo di tipo A, A2.2 Restauro e Risanamento conservativo di tipo B, A2.5 Recupero e Risanamento delle Aree libere, di cui all'art. 36 della L.R. 47/78 e successive modifiche e integrazioni, così come definite dalla Disciplina Particolareggiata per le zone A di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e precisate nella relativa tavola (Tav. n° 13B), che riporta altresì le Unità Minime di Intervento come di seguito precisate:

- Unità minima d'intervento n° 1	- Villa Casino dei Boschi	mq	3.091
- Unità minima d'intervento n° 2	- Prolunga Sud	mq	3.005
- Unità minima d'intervento n° 3	- Colonnato Sud	mq	2.366
- Unità minima d'intervento n° 4	- Casinetto	mq	970
- Unità minima d'intervento n° 5	- Colonnato Nord	mq	3.039
- Unità minima d'intervento n° 6	- Prolunga Nord	mq	4.421
- Unità minima d'intervento n° 7	- Corte rustica	mq	2.997
- Unità minima d'intervento n° 8	- Ghiacciaia grande	mq	542
- Unità minima d'intervento n° 9	- Casa di pietra	mq	2.395
- Unità minima d'intervento n° 10	- Parcheggio	mq	3.470
- Unità minima d'intervento n° 11	- Giardino storico	mq	29.364

Pur nel rispetto della categoria di intervento stabilita per ogni unità minima di intervento dal presente Piano, i progetti esecutivi dovranno adeguarsi alle indicazioni del Progetto di Massima, di cui al successivo articolo 7.

#### ART. 4 - DESTINAZIONI DI ZONA

Il piano di Recupero si articola sulle seguenti zone:

- 1) ZONE EDIFICATE. Superficie coperta mq 8.739, superficie utile mq 12.132. Interventi ammessi: sono destinate agli interventi di recupero edilizio di cui alle presenti norme ed agli elaborati di progetto;
- 2) VERDE DI USO PUBBLICO. Superficie mq 38.303. Sono previsti interventi di recupero e risanamento delle aree libere con il ripristino del disegno storico dei percorsi e delle cortine alberate, la conservazione delle essenze arboree esistenti (parco monumentale) e l'inserimento di opere minime di arredo (illuminazione pubblica, panchine);
- 3) VERDE PRIVATO DI USO CONDOMINIALE. Superficie mq 1.610. Sono ammessi, oltre al recupero e risanamento delle aree libere, limitati interventi di inserimento di arredo urbano e di attrezzature minori, a cielo libero, per il gioco e la ricreazione.  
E' comunque vietata la parcellizzazione per uso esclusivo ed è altresì vietata la realizzazione di strutture accessorie o pertinenze (campi tennis, piscine, etc.) e nulla valgono a tal fine eventuali diverse indicazioni contenute nell'elaborato n° 25 (Aspetti Finanziari e Gestionali);
- 4) PARCHEGGI DI USO PUBBLICO. Superficie mq 4.026. Sono previsti interventi di risanamento e recupero delle aree libere finalizzati a creare limitate occasioni di sosta al servizio delle attività previste. La scelta dei materiali dovrà tenere conto delle caratteristiche costruttive del tessuto edilizio storico presente e dovrà pertanto ispirarsi a criteri di corretto inserimento ambientale, prevedendosi l'utilizzo di elementi NON impermeabili per la pavimentazione ed adeguate cortine arboree/arbustive d'arredo;
- 5) VIABILITA'. Superficie mq 2.982. Sono previsti interventi di risanamento e recupero delle aree libere finalizzati a creare condizioni di accessibilità alle attività previste. La scelta dei materiali dovrà tenere conto delle caratteristiche costruttive del tessuto edilizio storico presente, richiamandosi le prescrizioni di cui al punto precedente.



## ART. 5 - STANDARDS URBANISTICI

Le aree e le opere di urbanizzazione secondaria derivanti dall'attuazione del Piano di Recupero del Casino dei Boschi non sono stati quantificati in quanto il progetto d'intervento prevede che l'attuazione sia in ogni caso a carico di un soggetto pubblico.

L'intervento attuativo potrebbe svolgersi in forma diretta - nel caso di acquisizione pubblica di una porzione di proprietà - o in forma convenzionata nel caso di definizione di un rapporto patrimoniale con i privati proprietari circa l'utilizzo (ma non l'alienazione) della rimanente proprietà (vedi Elaborato n° 25 allegato).

In ogni caso le destinazioni d'uso la cui attuazione in base alla normativa di PRG è vincolata alla cessione di aree per standards (usi residenziali privati, usi ricettivi e di ristorazione) saranno in sede attuativa tenuti a corrispondere tali aree secondo i parametri quantitativi indicati dall'art. 46 della LR 47/78.

## ART. 6 - DESTINAZIONI D'USO

Per ogni piano degli edifici ubicati all'interno di ogni unità minima di intervento sono individuate nelle Tavole di progetto dalla n° 14 alla n° 18 le destinazioni d'uso previste ed ammesse in quanto compatibili.

La griglia di usi ammessi e/o compatibili prevista, codificata secondo le classificazioni indicate dal PRG, è la seguente:

- Prevalente uso abitativo (U.1)

Usi compatibili: Attività ricettive (U.2) (ad esclusione della Villa)  
 Attrezzature politico-amministrat. e sedi istituzionali (U.18)  
 Attrezzature culturali (U.21)

- Prevalente uso ricettivo (U.2)

Usi compatibili: Usi abitativi (U.1)  
 Attrezzature politico-amministrat. e sedi istituzionali (U.18)  
 Attrezzature culturali (U.21)

- Prevalente uso politico-amministrativo e sedi istituzionali (U.18)

Usi compatibili: Attrezzature culturali (U.21)

- Prevalente uso ad attrezzature culturali (U.21)

Usi compatibili: Usi abitativi (U.1) (per la Villa sulla base delle prescrizioni dell'art. 6 delle N.T.A.)  
 Attività ricettive (U.2) (ad esclusione della Villa)  
 Attrezzature politico-amministr. e sedi istituzionali (U.18)

Considerando le sole destinazioni d'uso prevalenti, la suddivisione quantitativa tra i diversi utilizzi previsti dal Piano è così riassumibile:

- Prevalente uso abitativo (U.1): mq. 3.010
- Prevalente uso ricettivo (U.2): mq. 706
- Prevalente uso politico-amministrativo e sedi istituzionali (U.18): mq. 1.292
- Prevalente uso ad attrezzature culturali (U.21): mq. 7.124

Per destinazione residenziale si deve intendere esclusivamente la residenza temporanea (agriturismo, casa/albergo etc.) con ESCLUSIONE quindi della residenza permanente, fatti salvi gli alloggi di servizio a supporto delle restanti attività pubbliche, di uso pubblico o collettivo (custode, etc.) nonché gli alloggi di uso esclusivo degli attuali proprietari nel caso in cui conservino il titolo di proprietà o parte di essa.

A nulla valgono le eventuali diverse ipotesi od indicazioni contenute nell'elaborato n° 25 (Aspetti Finanziari e Gestionali).

A seguito dell'accoglimento parziale della osservazione presentata da Giovanna Serlupi Crescenzi e dai figli Raffaele, Stefano, Claudio, Alberto e Olimpia Carrega Bertolini, attuali proprietari di un'ala del complesso monumentale comprendente in particolare la villa "Casino dei Boschi", l'uso "Residenza" (U.1) potrà essere ammesso quale uso compatibile al piano terra e piano 1° della unità d'intervento U.M.1, corrispondente alla villa "Casino dei Boschi", esclusivamente al servizio dei suddetti attuali proprietari.

Tale utilizzo, se praticato, dovrà essere condizionato alla definizione di apposita convenzione che regoli le modalità con cui ammettere la visitabilità della villa da parte del pubblico, stanti le finalità di recupero storico-monumentale che sottendono l'intero progetto.

E' infine da precisare che, se e in quanto tale utilizzo si concretizzasse attraverso un intervento totalmente privato, esso comporterebbe una Variante al Piano di Recupero, ai sensi di quanto previsto al successivo articolo 11 delle Norme di Attuazione del Piano.



Il mutamento di destinazione d'uso con opere edilizie o impiantistiche è soggetto a concessione edilizia onerosa.

Il mutamento di destinazione d'uso senza opere (né di tipo edilizio, né di tipo impiantistico) è soggetto a concessione edilizia onerosa se comporta il passaggio dall'uno all'altro dei gruppi funzionali di cui all'art. 2 della L.R. 46/88.

Diversamente è soggetto ad autorizzazione, come meglio precisato dall' art 31 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G., di cui sono richiamate le intere disposizioni.

## ART. 7 - PROGETTO DI MASSIMA

Data la rilevanza monumentale degli immobili oggetto degli interventi previsti, successivamente all'approvazione del Piano di Recupero e prima della presentazione dei diversi progetti esecutivi, dovrà essere elaborato un Progetto di Massima, allo scopo di individuare:

- a) il rilievo grafico e fotografico completo di tutte le parti del complesso, comprensivo di un accurato studio delle condizioni di stabilità e delle condizioni di conservazione. Tale indagine dovrà costituire la base per la definizione dei criteri per i successivi interventi di risanamento strutturale e tecnologico dei diversi edifici;
- b) le parti edilizie che, pur se parzialmente alterate, abbattute e/o sostituite si configurano come elementi tipologicamente riconoscibili e di significativo pregio, l'intervento sui quali dovrà ricondursi ai canoni di una rigorosa conservazione, indipendentemente dalla categoria d'intervento cui è assoggettata l'unità minima di appartenenza;
- c) gli elementi edilizi che, pur assolvendo a precise funzioni d'uso ed integrandosi con l'equilibrio complessivo dell'edificio, non presentano caratteri architettonici di pregio. Per tali elementi saranno ammessi interventi che non siano in contrasto con l'equilibrio compositivo, le tecniche costruttive tipiche e i materiali tipici adottati nella singola unità edilizia e nelle unità edilizie ad essa adiacenti;

- d) gli elementi architettonici tipologicamente rilevanti (camini, abbaini, archi, portali, balconi, vasche, pavimentazioni ecc.) che dovranno essere soggetti al restauro ed al consolidamento delle parti fatiscenti secondo le tecniche costruttive locali e mediante l'utilizzo dei materiali originali;
- e) le modalità di conservazione dei paramenti murari, delle partizioni orizzontali e dei collegamenti verticali tipologicamente rilevanti;
- f) le modalità di conservazione delle finiture esterne (tessiture murarie a vista, intonaci e tinte) e delle coperture tipiche (coperture in coppi o altri tipi di coperture se e in quanto documentate). Le coperture non originarie dovranno essere ripristinate secondo le tipologie tipiche e con i materiali tipici prevalenti nelle unità edilizie adiacenti e appartenenti alla stessa unità minima di intervento, con materiali analoghi per qualità estetica (coppi antichi);
- g) i serramenti e i pavimenti tipici, nonché gli elementi decorativi interni (cantonali, cornicioni, zoccolature,....) da conservare e restaurare secondo le modalità di cui alla lettera c);
- h) i criteri e le scelte progettuali di massima per la collocazione dell'impiantistica interna agli edifici;
- i) il disegno originale e le sovrapposizioni d'intervento degli spazi esterni riferibili al parco monumentale (percorsi, siepi arbustive, alberature, coltivi, superfici a prato, arredi ecc.) indicando le modalità ed i criteri dell'intervento di restauro in diretta correlazione alle scelte d'intervento sulle parti edificate;
- l) il rilievo dettagliato del patrimonio vegetale attualmente esistente all'interno del comparto di recupero, individuando i criteri degli eventuali interventi e della successiva manutenzione;
- m) l'insieme degli oggetti e degli elementi progettuali di arredo degli spazi ineditati esterni (quali, a es. lampioni, pavimentazioni, panchine, ecc.) che dovranno integrarsi compositivamente con l'ambiente edificato storico e naturale in cui sono inseriti.

Tale progetto di massima potrà essere elaborato dal Comune, d'intesa con l'Ente di gestione del Parco, ovvero da altri soggetti all'uopo autorizzati dal Comune, sempre d'intesa con l'Ente di gestione del Parco.

Il progetto è soggetto ad approvazione da parte del Consiglio Comunale, previa acquisizione dei pareri di legge.

#### **ART. 8 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI ESECUTIVI**

In sede di progettazione esecutiva degli interventi edilizi è richiesta la presentazione di un progetto unitario per ogni unità minima di intervento, proponibile anche dal primo soggetto attuatore, cui potranno fare riferimento più concessioni edilizie in rapporto al frazionamento delle proprietà o alla diversificazioni degli usi.

La documentazione da allegare ai progetti è quella prevista dal Regolamento Edilizio Comunale, nonché dall'art. 5 della Disciplina Particolareggiata per le zone A.

I progetti esecutivi dovranno sempre essere elaborati d'intesa con l'Ente di gestione del Parco.

#### **ART. 9 - PROGRAMMA ATTUATIVO DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

L'attuazione dei progetti esecutivi dovrà privilegiare la realizzazione prioritaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste.

E' possibile che l'attuazione degli interventi avvenga secondo stralci funzionali corrispondenti alle singole concessioni edilizie e garantendo comunque, nel caso di intervento attuativo da parte di soggetti privati, la preventiva cessione e realizzazione delle quote di standards urbanistici dovute.

In ogni caso, per ogni unità minima di intervento dovranno essere previste e precisate, in sede di presentazione dei progetti unitari d'intervento, le modalità per il reperimento delle relative quote di standards urbanistici nonché per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Potranno essere ammessi, in considerazione della complessità dell'intervento urbanizzativo complessivamente necessario, anche progetti di urbanizzazione di tipo parziale e/o temporaneo, a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, previo il parere favorevole della Commissione Edilizia e fatto salvo l'impegno dei soggetti attuatori, tramite apposita convenzione, a collaborare alla realizzazione dell'intervento definitivo una volta che se ne verifichino le condizioni tecniche ed economiche per la attuazione.

#### **ART. 10 - VARIANTI**

Qualsiasi variante che modifichi sostanzialmente, anche in parte, l'impianto urbanistico e/o tipologico del Piano di Recupero, dovrà essere autorizzata dal Comune previa approvazione del Consiglio Comunale nei modi e nelle forme di legge.

Non si intende modifica sostanziale quella derivante dal recepimento di specifiche prescrizioni da parte delle Autorità competenti, come neppure le modifiche alla destinazione d'uso che rientrano tra quelle definite come ammesse o compatibili dalle presenti norme e dai relativi elaborati grafici di progetto.

Parimenti non s'intendono modifiche sostanziali quelle relative ad esigenze di variazione ai servizi tecnologici nonché le variazioni di lieve entità relative all'estensione delle diverse zone e unità minime di intervento la cui esatta definizione è demandata alla fase esecutiva e ai relativi frazionamenti.

#### **ART. 11 - CONVENZIONAMENTO**

Il progetto di Piano di Recupero ipotizza l'attuazione esclusivamente attraverso soggetti pubblici o a prevalente partecipazione pubblica, in forma diretta o in forma convenzionata.

Nel caso di attuazione privata, totale o parziale, dovrà essere stipulata apposita convenzione da approvarsi in Consiglio Comunale, atta a

disciplinare i rapporti tra Comune e soggetti attuatori. Tale convenzione dovrà essere redatta sulla scorta della convenzione-tipo di cui il Comune è dotato. Solo in quest'ultimo caso saranno quantificate le quote di standards e gli oneri di urbanizzazione secondaria da corrispondere al Comune in relazione alle destinazioni d'uso previste.

Le opere di urbanizzazione primaria previste sono sempre e comunque a carico del soggetto attuatore.

Nel caso di attuazione coatta, si applicano le procedure di cui alla Legge 1150/1942 e successive modifiche.