

PIANO PER IL CENTRO STORICO

Proposta di Revisione

Presentazione sintetica del metodo per la revisione del Piano per il Centro Storico applicabile in presenza o meno di un piano vigente e di eventuale schedatura.

Quali sono i principali obiettivi della proposta?

Riportare in Centro Storico le dinamiche di sviluppo urbano

Migliorare la qualità urbana del CS

Favorire interventi di recupero adeguati alle nuove esigenze dell'abitare

Perché una nuova proposta per il Centro Storico?

Perché si è evoluta la legge urbanistica provinciale (LP 15/2015)

- ❖ La scelta di rinunciare al consumo di suolo per **investire finalmente sul patrimonio esistente**, impone anche al Centro Storico di rivedere la propria disciplina in un'ottica di positivo sviluppo **in luogo dell'attuale atteggiamento conservativo**.
- ❖ Il previsto **potenziamento volumetrico** degli edifici per sopraelevazione, si inserisce in questa tendenza, ma va gestito e mantenuto sotto controllo perché sia veramente efficace.
- ❖ Entro il **12 agosto 2016** i Comuni possono **disciplinare le modalità di sopraelevazione degli edifici** nel proprio Centro Storico, dopodiché si applicherà la Legge Provinciale che consente l'innalzamento di 1 metro per tutti gli edifici ad esclusione di quelli catalogati a Restauro.

Per gestire le modifiche nella disciplina sulle categorie R3 e R4 (avvenute nel 2014)

- ❖ L'unificazione delle **categorie R3 e R4** introduce la possibilità di demolire gli edifici catalogati a Ristrutturazione.
- ❖ Questi interventi applicati in forma estesa **possono snaturare intere cortine o blocchi edificati storici** con forti ripercussioni sull'autenticità e identità del Centro Storico.
- ❖ E' necessario **gestire queste dinamiche con strumenti specifici** che riescano a conciliare anche interventi radicali.

Per rendere più appetibili gli interventi sulle R2 (I VINCOLI STANNO NELLE NORME GENERICHE!)

- ❖ Le modifiche normative apportate non hanno quasi per niente interessato la **categoria R2** che **rimane imbrigliata** nella rigida normativa applicata ovunque **indistintamente**.
- ❖ Ma gli edifici sottoposti a Risanamento hanno **potenzialità** che spesso non possono esprimere proprio per i **vincoli normativi** a cui sono sottoposti.
- ❖ Serve pertanto una **pianificazione più approfondita** che definisca specifici interventi ammissibili sui singoli edifici per **superare così i vincoli generici imposti**.

Come funziona questa nuova proposta?

Si punta molto sul potenziamento della Scheda di intervento

- ❖ Le schede vengono verificate e poi aggiornate e integrate:
 - portando in R2 **edifici che non meritano la demolizione**, oggi prevista dalla R3
 - portando in R3 edifici oggi sottoposti a un **eccesso di tutela** con la R2
 - inserendo Fronti di Pregio per **tutelare** specifiche porzioni di edificio e **liberarne** altre **consentendo interventi** sulle R2 che la norma generica oggi vieta o non prevede
 - | poggiali | fori | scale | accessi esterni | abbaini |
 - disciplinando le **modalità di sopraelevazione** per rendere più efficaci tali interventi
 - disciplinando e incentivare la **buona gestione di volumi incongrui**, superfetazioni o accessori
 - prevedendo specifici criteri da mantenere nella eventuale **ricostruzione delle R3**
 - indicando precisi atteggiamenti per la buona gestione dei **fronti collettivi e delle cortine**

Si semplificano le Norme di Attuazione

- ❖ Bisogna **rimettere la progettazione al centro** del processo di recupero del Centro Storico
- ❖ Bastano **normative snelle**, a fronte del dettaglio con cui vengono redatte le Schede di Intervento e gli strumenti tecnici a supporto della progettazione.

Si creano strumenti a supporto della progettazione

- ❖ Per favorire la progettazione consapevole e di qualità bisogna **fornire strumenti e conoscenze** riguardo al Centro Storico su cui si lavora e a ogni singolo edificio, attraverso:
 - la Cartografia (secondo la legenda della PAT)
 - l'Analisi tipologica (approfondimento dei caratteri tipologici del Centro Storico)
 - l'abaco degli interventi (indirizzi tecnologici per la progettazione dell'intervento)
 - il catalogo dei Manufatti Storici (elenco degli elementi storici da tutelare)
 - il catalogo dei Volumi Accessori (elenco delle superfetazioni da rivedere e sistemare)

Si definisce cosa tutelare e cosa può essere perso

- ❖ Serve rigore nei confronti di ciò che ha **reale valore storico**
- ❖ Nel resto dei casi serve **libertà d'azione**, coerentemente al contesto storico
- ❖ I progetti e gli interventi saranno in tal modo **più rispettosi, ma anche più efficaci**

N.B.: La Revisione al Piano per il Centro Storico:

1. può essere **realizzata per gradi o per stralci**, iniziando dalle sopraelevazioni, per poi passare alle schede e procedere solo successivamente con Norme, Abaco, Cataloghi, ecc.
2. è realizzabile per **specifiche aree del Centro Storico** e non per altre, qualora sia opportuno
3. si configura come una **normale variante al PRG** e ne segue l'iter procedurale, pur con le **semplificazioni** derivanti dal fatto che si tratta di una variante **parziale** al PRG.