



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Ai sensi della L.R.11.03.2005 n. 12

VARIANTE GENERALE 2013

DOCUMENTO DI PIANO ALLEGATO 2

Origini e formazione del patrimonio edilizio

GRUPPO DI LAVORO

- Dott. Arch. **Tullio Lazzarini** (aspetti territoriali e urbanistici)
 - **Studio Associato Professione Ambiente** (aspetti ambientali)
 - Dott. Geol. **Guido Torresani** (aspetti geologici idrogeologici e sismici)
 - Dott.Ing. **Gianandrea Delindati** (coordinamento comunale)
- maggio 2013
agosto 2013

Origini e formazione del patrimonio edilizio

Premessa

Lo studio sui nuclei di antica formazione di Orzinuovi serve a verificare le indicazioni già provenienti dal piano regolatore, a verificare alcune catalogazioni tipologiche in esso contenute, ma soprattutto serve a fornire uno strumento più aggiornato per consentire il recupero del patrimonio storico architettonico, nel rispetto dell'organismo edilizio.

Contribuisce altresì a valutare quanta parte del patrimonio edilizio storico, può essere utilizzata concretamente, con questo contribuendo a soddisfare una parte del fabbisogno futuro di nuove abitazioni, il cui recupero nel nucleo di antica formazione non sempre è consentito agevolmente, a semplice permesso di costruire.

Lo studio che si è attuato negli anni scorsi con le diverse varianti al piano regolatore, ma soprattutto con lo studio apposito all'interno delle mura venete, mette in condizione il comune di gestire in modo adeguato la problematica del recupero sui nuclei storici e poiché anche il PGT versione 2006 e successive ne ha confermato gli indirizzi, in questa fase di variante generale al PGT 2013 si rende necessario verificare se le intervenute variazioni delle condizioni del mercato, possano inficiare i principi di recupero contenuti negli strumenti.

La adeguatezza delle norme sul patrimonio storico è stata verificata con l'apposito studio sulle zone A dei vecchi nuclei, compresa la zona del capoluogo entro le mura venete, per la quale è stato redatto un apposito piano particolareggiato, alle cui norme ci si riferisce anche all'interno di questa variante, mentre per quanto riguarda le cascine già individuate nel P.R.G., è stata approvata apposita variante che consente il loro recupero in base alla tipologia e alla loro appartenenza a diverse zone agricole del territorio, variante che è compresa nella presente variante generale 2013.

QUADRO NORMATIVO IN CUI SI INSERISCE IL PGT

Trattandosi di adeguare modalità di intervento sugli edifici esistenti, senza previsioni di ristrutturazione urbanistica e senza aumenti di peso insediativo superiori al 10% del volume esistente, la variante generale 2013, riguardante il patrimonio edilizio esistente, conferma la normativa sul patrimonio edilizio storico proveniente dal PRG, la inserisce nel piano delle regole e completa in senso prescrittivo gli studi fatti dal documento di piano sulle origini del patrimonio storico che vengono derivati da quelli a suo tempo redatti.

Una osservazione merita il rapporto tra L.R.12/2005 e le leggi nazionali per quanto attiene ai nuclei di antica formazione; infatti essi devono essere individuati e regolamentati in modo prescrittivo ai sensi della L.R.12, nel piano delle regole (art.10); questo deve definire la consistenza volumetrica, i rapporti di copertura, le altezze massime e minime e altri parametri indicati dalla legge 12, ma comunque compatibili con il D.M. 2/4/1968 n. 1444 che fissa le disposizioni da applicare nella fase di revisione degli strumenti urbanistici vigenti e quindi dei PGT ai sensi della norma generale di riferimento contenuta nell'art. 100 della L.R.12/2005.

Pertanto i limiti di densità edilizia per i nuclei di antica formazione, non sembra possano essere superiori a quelli preesistenti, se non per quanto già stabilito dagli strumenti urbanistici precedenti (studio sul centro storico all'interno delle mura venete e PRG precedenti), e il recupero abitativo dei sottotetti ai sensi della L.R.20/2005 che ha modificato la L.R.12/2005, può avvenire nel rispetto delle altezze esistenti oppure, solo

negli edifici individuati a suo tempo dagli strumenti urbanistici, ripresi dalla variante generale 2013 del PGT, come suscettibili di variazione in altezza a seguito di compenso volumetrico individuato.

OBIETTIVI DELLE RICERCHE SUI NUCLEI ANTICHI E METODOLOGIA

Il piano regolatore aveva già individuato quale importanza assumesse la conoscenza degli edifici del centro storico per fissarne le costanti da preservare, anche se la catalogazione proposta non permette di avere una chiara gerarchia di valori sui singoli immobili.

La ricerca fatta era tesa ad individuare quali "tipologie" si sono aggregate di volta in volta attorno ai modelli fissi di riferimento, "le chiese, i palazzi nobili, le case a corte" e conseguentemente, intorno alle tipologie, individuare una normativa volta a salvaguardarne le caratteristiche.

In altre parole gli studi sui centri storici hanno voluto individuare, al di là di ogni connotazione individuale propria di ogni edificio del centro storico, una costante, una regola, la cui lettura non è facile, che unisce i diversi gruppi di edifici del nucleo storico e i "modelli" fissi di riferimento: tali "modelli" potevano essere importati dall'esterno e con il tempo adattati alle esigenze e alle caratteristiche culturali del luogo, come le chiese, i palazzi nobili che davano forma a modelli di vita urbana (i saloni rappresentativi gli atrii gli scaloni i porticati) che venivano ripresi e riprodotti anche dai gruppi dominanti a Orzinuovi magari a scala minore, ma sempre tuttavia secondo le medesime regole distributive e formali.

Oppure potevano essere modelli residenziali profondamente radicati nella cultura e nella tradizione contadina, come quelli delle abitazioni collettive raggruppate attorno a cortili spesso molto ampi di evidente derivazione dalla strutture della cascina agricola isolata.

Dal complesso modo di articolarsi di questi modelli di organizzazione edilizia (le tipologie edilizie) fra di loro e gli uni rispetto agli altri deriva, tutta la ricchezza e la varietà del centro storico, che non è come potrebbe apparire, pura sommatoria di singoli manufatti edilizi ciascuno costruito secondo regole proprie, ma appunto il prodotto di una cultura unitaria, fatta di tradizioni costruttive di organizzazioni della residenze, degli spazi collettivi, di uso e scelta dei materiali ecc.

Gli studi degli strumenti urbanistici precedenti al nuovo corso rappresentato dal PGT hanno voluto contribuire a capire quali siano le affinità e le costanti che legano dei gruppi di edifici, tra di loro, permettendo quindi di articolare su questi gruppi omogenei di edifici una normativa urbanistica valida per ciascuno di essi e tale quindi da rispondere da una parte alle esigenze di salvaguardarne le caratteristiche tipologiche e dall'altra di individuare con esattezza quali sono le carenze, i gradi di modificabilità, la disponibilità che ognuno di questi gruppi (o categorie tipologiche) presenta rispetto alle esigenze di riutilizzo.

La normativa che ne è risultata si è posta degli obiettivi di massima (che sono propri di ogni strumento vincolistico) essenzialmente difensivi: evitare trasformazioni violente del tessuto edilizio attraverso la definizione di strumenti di intervento tali da contemplare insieme:

- il massimo rispetto per il manufatto antico (che non può essere ridotto a semplice quinta urbana, autorizzando qualsiasi trasformazione interna);

- il grado e la misura degli interventi, laddove le tipologie sono strutturalmente inadeguate, ai livelli di abitabilità necessari.

Tali strumenti di vincolo di fronte a processi violenti di trasformazione e modificazione dell'uso del suolo hanno efficacia limitata, e non difendono sempre i centri storici dai processi di trasformazione socio-economici che sovente producono radicali alterazioni nei rapporti equilibrati di attività e residenza all'interno dei gruppi sociali che abitano il centro storico. Tuttavia quando questi strumenti normativi vengono articolati sulla base delle tipologie e destinazioni d'uso, il loro valore non resta puramente esteriore, ma comincia ad incidere anche nelle scelte localizzative, incentivando o meno taluni modi d'uso, rispetto ad altri.

Gli obiettivi degli strumenti urbanistici precedenti ai PGT, i P.R.G. e i loro piani particolareggiati hanno sostanzialmente sostenuto il principio della tutela, nel corso di questi anni di gestione, e hanno risolto difficoltà di interpretazione, rigidità di atteggiamenti non sempre relazionate alle entità in discussione, e, a volte, anche letture del patrimonio storico non totalmente adeguate.

E' quindi da verificare la lettura sistematica dei nuclei di antica formazione effettuata in questi anni, alle diverse scale da quella urbanistica a quella del singolo isolato, fino alla più minuta delle organizzazioni delle abitazioni tipiche.

Questa lettura sistematica applicata in questi anni deve comunque essere rigorosa e tendere a fornire un grado di certezza maggiore dello stato e della autenticità dell'organismo edilizio, per poter proporre su di esso manovrabilità di intervento adeguate.

Ha funzionato in questi anni questo metodo in modo analogo a quanto a suo tempo studiato dal piano particolareggiato per il centro storico?

Non si sono proposti se non per temi ritenuti a torto o a ragione prioritari, Le Angioline, il campo sportivo vecchio, il parcheggio interrato della Rocca, i casi di recupero intensivo dei nuclei antichi con cancellazione delle sue caratteristiche, dei suoi volumi, della compresenza di diverse attività presenti al suo interno.

Ci si era quindi proposti il reperimento selettivo del materiale documentaristico storico, che costituisce una base di approccio conoscitivo metodologico alla pianificazione ed al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente e questo è stato fatto con lo studio e la ricerca storiografica come la ricerca fotografica di archivio.

Tutto ciò ha consentito di ricostruire la storia urbana ed edilizia di Orzinuovi ed è stato condotto utilizzando materiale ricavato da una serie di pubblicazioni e dalle tavole dei confronti catastali desunte dalle

antiche mappe. La disponibilità di materiale documentaristico, oltre che essere una base di indagine estremamente interessante per la messa a punto di una metodologia di approccio conoscitivo a carattere scientifico, permette alcune osservazioni non certo marginali sulla qualità intrinseca del materiale reperito.

La provenienza eterogenea, suddivisibile in precisi filoni distinti proprio dall'interesse, dall'argomento, dalla notazione grafica, nei tempi e nello stato di aggregazione del singolo fondo, ha consentito di compiere anche un lavoro di analisi sulla struttura urbana ed edilizia e sul suo evolversi.

Quindi da un lato una ricerca storica e iconografica sugli organismi edilizi (i modelli) a noi pervenuti, dall'altro una analisi sulla struttura urbana storica.

Ferme restando i perimetri delle zone A del precedente P.R.G.(1995) l'indagine storica dei nuclei di antica formazione è partita recuperando dalle tavole delle sovrapposizioni dei catasti storici, da quello napoleonico, a quello austriaco, al primo catasto italiano, fino a giungere a quello attuale, per evidenziare e distinguere con chiarezza il tessuto che si ritiene storico, dagli interventi moderni che si sono inseriti e sono avulsi dal contesto urbanistico ed architettonico.

Questa indagine ha permesso di riconoscere fra gli edifici antichi quali di essi sono originali, ma non ancora quali di essi sono giunti a noi ancora integri.

Lo studio poteva assumere a questo punto una valenza più catastale o più architettonica, in quest'ultimo caso necessitante di una ricerca sulle piante degli edifici ai diversi piani ed in alcuni casi sui prospetti e sulle sezioni.

Quest'ultimo metodo di indagine era stato prescelto per la parte di capoluogo interna alle mura venete; per la restante parte dei nuclei di antica formazione si è completata la ricerca storica con fotografie per documentare lo stato dei manufatti e gli elementi particolari da mantenere, e con una indagine sulle pratiche edilizie del dopoguerra, per vedere quali modificazioni hanno subito gli immobili e quali di essi sono ancora in condizioni originali. Infatti con la tavola sugli interventi avvenuti è stato possibile chiarire, oltre che con le fotografie, quali edifici devono intendersi contemporanei ed avulsi dal vecchio nucleo, in quanto demoliti e ricostruiti con tecniche contemporanee ristrutturati completamente, tanto da perdere qualsiasi riferimento ad elementi storici, strutturali o di facciata.

L'incrocio tra tipologie rilette, elementi particolari, confronti catastali, interventi avvenuti ha permesso di graduare le diverse modalità di intervento.

LE TIPOLOGIE

Lo studio dei nuclei di antica formazione non si sofferma solo su alcuni elementi ed edifici che fanno parte del complesso o che hanno un valore storico tradizionalmente acquisito.

Questo perché non si vuole dare un minore valore a tutto il complesso di edifici che costituiscono i nuclei e per sfatare un concetto: solo ciò che tradizionalmente viene reputato "significativo ed artistico" va salvato, cioè il "monumento".

Tutto il complesso edilizio del vecchio nucleo è un fatto da salvare e da utilizzare meglio. Va salvato per il suo significato civile, umano e sociale che porta con sé.

Non è trascurabile d'altra parte anche il riutilizzo del patrimonio esistente dal punto di vista economico, in quanto permette un grosso risparmio del territorio solitamente agricolo ed un effettivo riutilizzo delle risorse esistenti nel comune, risorse rappresentate da volumi riutilizzabili, dalla presenza di servizi tecnologici, sociali ed attrezzature già esistenti, con percorrenze molto minori per raggiungere i servizi da parte della popolazione.

Questo significa che l'uso od il riuso dell'edilizia esistente diventa il primo passo di un programma da affrontare, sviluppare e da sperimentare; non siamo di fronte solo ad aree libere da urbanizzare anche da parte pubblica, ma siamo di fronte a molteplici problemi di carattere sociale ed economico legati alle singole famiglie, che devono essere affrontati nel tempo con serietà e sperimentazione, senza illusioni, ma sicuri che tale via, è la via ottimale per molti cittadini, anche nei prossimi anni, per affrontare il problema dell'abitazione.

Per raggiungere gli obiettivi sopra descritti tecnicamente si sono analizzati i nuclei del capoluogo esterni alle mura venete, Barco, Ovanengo, Coniolo, Pudiano e Rossa e con sopralluogo casa per casa, corte per corte, si sono individuate le tipologie di antica formazione.

Questa lettura individua intorno agli edifici "modelli", tutti quei corpi accessori la cui costruzione e permanenza è in qualche modo relazionata a quella dell'edificio principale.

Le tipologie edilizie che si sono riconosciute e che si ripetono nel tessuto antico delle varie località di Orzinuovi sono in sintesi:

- le chiese,
- i palazzi, le case padronali, le vecchie fortificazioni e i

corpi accessori.

- le case a corte, sia agricola che urbana e rustici annessi
- le altre tipologie.

Sono poi inseriti nel nucleo di antica formazione edifici di edilizia contemporanea, oltre che corpi accessori alla residenza.

Le chiese sono gli edifici a carattere religioso.

I palazzi, le case padronali sono gli edifici che costituivano la residenza padronale delle classi agiate. Sono caratterizzati da dimensioni emergenti rispetto agli altri edifici residenziali, dalla presenza di un cortile o giardino privato, dalla presenza di elementi decorativi in facciata (pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferriate, dipinti ecc.), da porticati, loggiati e scaloni di particolare valore architettonico e decorativo.

I corpi accessori dei palazzi e delle case padronali sono i corpi di fabbrica che fanno parte del complesso residenziale padronale e che hanno sempre avuto una destinazione di servizio nei confronti della stessa residenza principale.

Le case a corte (urbana - rurale) sono le abitazioni di epoche diverse, generalmente plurifamiliari, articolate intorno ad un cortile e con uno o più fronti esterni disposti su strada.

Costituiscono il tipo di edilizia a scala urbana, della tipologia a corte chiusa della cascina agricola.

Elementi principali caratterizzanti: articolazione del fabbricato (talvolta tre piani) in corpi a L ed a C od a corte chiusa, con accessi alla corte attraverso portoni carrabili.

I percorsi di distribuzione degli alloggi sono normalmente costituiti da scale e ballatoi esterni, affaccianti sulla corte interna.

Il cortile, di dimensioni variabili, è lo spazio di uso collettivo dei residenti, utilizzato come area per le attività all'aperto.

I rustici di case a corte sono i corpi di fabbrica tuttora destinati ad attività agricole, stalle e fienili.

Le altre tipologie occupano lotti poco profondi, spesso in posizione di angolo negli isolati dei vecchi nuclei. Non affacciano su corti interne di vaste dimensioni.

Le caratteristiche tipologiche non sono sempre classificabili con facilità, tuttavia questi edifici fanno parte integrante dell'immagine urbana per il loro valore ambientale.

La lettura aggiornata delle tipologie ha permesso altresì di rilevare quali e quanti elementi architettonici di pregio ed originali sono presenti negli edifici e lungo le vie; quali strutture degli edifici sono significative ed essenziali per il mantenimento della tipologia originaria, quali destinazioni d'uso e quali colture sono presenti attualmente nelle aree libere delle zone A.

MODALITA' DI INTERVENTO

L'analisi di tutti gli edifici compresi nelle zone "A" ha permesso di arrivare ad una visione generale dell'assetto futuro in cui i singoli casi si collocano in modo più persuasivo e permette di offrire ai cittadini un quadro certo delle possibilità di trasformazione dei loro beni.

Per fare questo, come si è detto, si è dovuto passare da una individuazione catastale degli edifici, ad una individuazione architettonica, attraverso pratiche edilizie sopralluoghi e fotografie.

Il rilievo delle situazioni esistenti ha permesso di precisare:

- i tipi di intervento che questi edifici hanno già subito in epoche recenti,
- le destinazioni d'uso.
- gli elementi architettonici significativi.
- le condizioni delle sistemazioni a terra e le colture nelle aree libere

La disciplina proposta per il futuro deriva dall'incrocio di tre valutazioni:

- le tipologie edilizie,
- le modalità di intervento,
- le destinazioni d'uso.

Le tipologie sono già state descritte, derivano dalla storia passata di Orzinuovi ; le modalità di intervento derivano dall'art. 31 della legge 457/78 ,ripresi dalla L.R.12/2005, e prevalgono su quelle degli strumenti urbanistici locali, ma acquistano la loro concreta articolazione, applicandosi alle varie tipologie (il restauro di una chiesa è diverso da quello di un palazzo, di una casa a corte, così come la ristrutturazione, ecc.). Le modalità di intervento sono oltre la ordinaria e straordinaria manutenzione ed il restauro, consentiti in ogni caso, la ristrutturazione edilizia e, nei casi previsti, il piano di recupero.

- Il restauro monumentale è previsto per le chiese.
- Il restauro tipologico è volto a conservare integralmente l'organismo edilizio ed è previsto per i palazzi, le case padronali e le vecchie fortificazioni.
- Il risanamento conservativo punta a conservare i principali elementi costitutivi dell'organismo edilizio ed è previsto per le case a corte di pregio e per edifici di epoche diverse ma con caratteristiche ben individuate .
- La ristrutturazione edilizia con mantenimento dei profili altimetrici e planimetrici è prevista per quegli edifici che hanno già subito interventi nel dopoguerra e per i quali è necessaria la ristrutturazione pur mantenendo i profili verso l'esterno.
- La ristrutturazione edilizia con mantenimento dei profili ed adeguamento funzionale punta a conservare i principali elementi costitutivi dell'organismo ed è prevista per i corpi accessori delle case a corte e per le case a corte stesse, per le quali è consentito l'adeguamento funzionale a fini abitativi di tutte le loro parti.
- La ristrutturazione edilizia con mantenimento dei profili altimetrici e planimetrici è prevista per quegli edifici che hanno già avuto significativi interventi nel corso di questi ultimi anni, che ne hanno in parte snaturato le caratteristiche o per gli edifici del secondo dopoguerra anche in sintonia con l'ambiente, ma chiaramente non storici.
- La straordinaria manutenzione è prevista per i capannoni e le attività produttive nei nuclei antichi, per i quali è auspicabile una trasformazione d'uso tramite piano di recupero

- La ristrutturazione edilizia è prevista per le costruzioni recenti di altre tipologie, edificate a ridosso o nei nuclei stessi e per le costruzioni accessorie, per le quali è ammessa anche la demolizione.

ELEMENTI PARTICOLARI DA SALVAGUARDARE

Nell'indagine svolta oltre ad analizzare gli edifici degradati, si è approfondito il problema degli elementi particolari da salvaguardare.

Si sono così indicati nelle modalità di intervento tutti gli elementi particolari dei palazzi, delle case padronali e delle case a corte da salvaguardare con un restauro appropriato e scientifico; tuttavia si sono evidenziati anche portici di case a corte che sono da salvaguardare per la loro peculiarità e particolarità costruttiva e per i quali è ammesso solo il tamponamento in ferro e vetro o in legno e vetro.

Nelle stesse tavole si sono individuati alcuni profili che sono da mantenere quale documentazione storica ed elemento peculiare della cortina stradale, oltre a diversi particolari architettonici significativi quali portali di ingressi, banchine, fregi, i muri da mantenere e le cortine murarie da restaurare in quanto espressioni di un modo di costruire e di tecniche particolari.

LE DESTINAZIONI D'USO

-Le destinazioni d'uso previste in normativa, sono ricavate da una ragionevole previsione degli usi futuri.

Le destinazioni d'uso sono: la residenza, gli uffici ed i negozi, l'uso pubblico, le attività agricole ed artigianali, gli accessori.

In alcuni casi si sono date indicazioni particolari per le sistemazioni a terra e per il mantenimento di colture, la cui presenza preserva l'edificazione esistente e la cui permanenza è strettamente correlata con la permanenza dei nuclei edificati.

La normativa proposta si inquadra in una ipotesi urbanistica complessiva, elaborata con speciale riferimento alla funzione dei nuclei di antica formazione che sono fulcro del sistema abitativo di Orzinuovi.

Tale studio casa per casa è un contributo della Amministrazione Comunale a tutti i cittadini, i quali in ogni occasione o per qualsiasi finalizzazione, hanno un materiale di base usufruibile sul piano culturale, oltre che per i loro progetti recupero.

OBIETTIVI DEL PGT SUI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE DI ORZINUOVI

Analizzato il patrimonio storico si determinano gli obiettivi di questo PGT che sono:

1) Mantenere nei nuclei storici i suoi attuali abitanti (riuso e risanamento coerente della residenza);

2) Soddisfare, anche parzialmente, la domanda di alloggi di taglio ridotto; in molti casi le nuove famiglie non possono affrontare da subito lo sforzo economico per un nuovo alloggio e il recupero di parti di edifici storici soprattutto nelle cascine, può rappresentare una soluzione per un tempo determinato.

4) Realizzare il riequilibrio urbanistico tra “servizi sociali” e residenza nei nuclei di antica formazione, riorganizzando coerentemente le aree necessarie e gli immobili disponibili;

5) Risanare gli edifici e gli spazi aperti per renderli coerenti con le esigenze dell'abitare e con altre funzioni (commerciali, culturali, sportivo - ricreative - amministrative) sottraendole al lento ma deleterio processo di fatiscenza.

6) Decentrare le funzioni non coerenti con il carattere dei nuclei antichi (attività produttive, officine, magazzini, ecc.) nelle rispettive zone ad esse appositamente destinate dal P.G.T. .

Un discorso a parte è già stato fatto per i parcheggi necessari per il capoluogo e per raggiungere i servizi e gli esercizi commerciali ivi localizzati: attualmente le aree destinate a parcheggio sono al margine e nel capoluogo e la previsione del P.G.T. nel confermarle, propone il loro attuarsi anche all'interno dell'area di influenza del centro storico, quale dotazione di qualità dei piani di recupero che dovessero essere proposti.

CONSIDERAZIONI FINALI

In riferimento al dimensionamento del P.G.T., si può dire che nel prossimo decennio è impensabile e non logico credere che si possano recuperare tutti i volumi esistenti, bensì, saranno recuperati una parte che poco va ad incidere sul dimensionamento del piano.

A questo punto è bene fare una parentesi e richiamare la legge nazionale 457 al titolo IV "Norme generali per il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente " ma soprattutto l'art.10 della L.R.12/2005 che recita "Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato ,il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del D.lgs.22/01/2004 n.42(codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi della'art.10 della legge 6 luglio 2002 n. 137)o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo.

Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'art.8 comma 1 lettera b, le caratteristiche fisico morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche con pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente ,ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati"

Ed è così che all'interno dei nuclei di antica formazione è possibile individuare quegli edifici o quell'insieme di edifici che possono far parte dei piani di recupero.

I piani di recupero possono essere attuati sia da proprietari singoli o riuniti in consorzio, sia da Comuni .

I piani di recupero possono essere attuati dai Comuni nei seguenti casi:

- 1) per il recupero del loro patrimonio edilizio,
- 2) per interventi di rilevante e preminente interesse pubblico (in forma diretta o attraverso convenzioni con i privati),
- 3) per adeguamento alle urbanizzazioni,
- 4) per gli interventi da attuare mediante esproprio od occupazione temporanea, previa diffida, nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi.

Gli stessi piano di recupero possono essere attuati dai privati nel caso: di proprietari di immobili e di aree compresi nelle zone di recupero, rappresentanti in base all'imponibile catastale almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati. In questo caso i privati

devono convenzionarsi con il Comune e la procedura dei piani di recupero segue la procedura dei piani particolareggiati.

Ora la proposta di normativa che deriva dal PRG e che si conferma, si propone di tenere conto sia della possibilità della concessione singola sottoposta a normativa tipologica, sia, come si è illustrato, nei casi previsti, della attuazione di piani di recupero, da individuarsi all'occorrenza.

Chiari maggio 2013

Chiari agosto 2013